

Eindrapportage

STRATEGIE WERKLOCATIES AALSMEER



Eindrapportage

STRATEGIE WERKLOCATIES AALSMEER

Auteurs

Maarten Kruger, Bart van Rijkom en Wouter Maat (Bureau BUITEN)
in samenwerking met het team Economische Zaken Gemeente Aalsmeer

2 Maart 2021



Voorwoord

“Aalsmeer biedt met haar ruim 31.000 inwoners een aangename omgeving van water en bloemen midden in de drukke randstad. Economisch gezien heeft Aalsmeer ook veel te bieden. In onze mooie gemeente hebben we één van de hoogste ondernemingsdichtheden van het land. Aalsmeer is goed in logistiek, scheepsbouw, kennis en innovatie, bloementeel en toerisme. Om dit goed te stimuleren en faciliteren is er in december 2019 de agenda Economie en Recreatie en Toerisme vastgesteld. Eén van de vier speerpunten in deze agenda is het versterken van het lokale en regionale vestigingsklimaat voor bedrijven.

Aalsmeer kent drie bedrijventerreinen: Hornmeer, Green Park Aalsmeer en (het terrein van) Royal FloraHolland. Daarnaast kent Aalsmeer meerdere glastuinbouwgebieden, zoals de (voormalig) glastuinbouwgebieden Schinkelpolder, Bovenlanden-Oost-einderweg, Tussen de Linten, Aalsmeer-Oost en Glastuinbouwgebied Kudelstaart. Deze zijn, door de veranderingen in de markt, deels aangemerkt als toekomstbestendig en deels aangemerkt als maatwerk- of transformatiegebied.

De ‘Strategie werklocaties Aalsmeer’ is ontwikkeld om het aanbod van deze werklocaties zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan te laten sluiten op de wensen en eisen van (toekomstige) gebruikers. Hierdoor kunnen gevestigde bedrijven blijven doorgroeien en uitbreiden en blijft Aalsmeer aantrekkelijk als vestigingslocatie voor overige bedrijven. Het is een toekomstgerichte strategie met een bijpassend ambitieus uitvoeringsprogramma.

Tijdens het schrijven van deze strategie zijn wij volop in gesprek geweest met Nieuw Ondernemend Aalsmeer, ondernemers uit verschillende sectoren, stakeholders, raadsleden en beleidsmedewerkers. Dit heeft geresulteerd in een strategie met visie naar de toekomst van Aalsmeer. Ik ben erg trots op het resultaat en wil ook iedereen die hieraan heeft meegewerkt van harte bedanken voor hun bijdrage. Een toekomstbestendig Aalsmeer maken we met elkaar.”

Robert van Rijn,
Wethouder Economische Zaken

Inhoudsopgave

	Managementsamenvatting	7			
1	Inleiding	11	4	Analyse per locatie	39
1.1	Aanleiding	13	4.1	Formele werklocaties (bedrijventerreinen)	41
1.2	Coronacrisis	15	4.2	Informele werklocaties (gemengd / glastuinbouw)	48
1.3	Proces	15			
1.4	Leeswijzer	15	5	Strategie werklocaties Aalsmeer	61
			5.1	Hoofdpijn Strategie werklocaties Aalsmeer	63
2	Trends en ontwikkelingen	19	5.2	Uitvoering van de Strategie Werklocaties	70
2.1	Aanleiding	21			
3	Kwantitatieve analyse en raming werklocatiemarkt	27	Bijlage 1	Beleidsanalyse	75
3.1	Werkgelegenheidsraming Aalsmeer	29	Bijlage 2	Ontwikkelruimte RFH-Oost & Structuurvisie GPA	79
3.2	Vraagraming Aalsmeerse bedrijventerreinen tot aan 2040	33	Bijlage 3	Welvaart en Leefomgeving Scenario's Aalsmeer	81
3.3	Aanbodinventarisatie	34	Bijlage 4	Locatievoorkeuren en Terreinquotiënten	83
3.4	Vraag-aanbod confrontatie & conclusie	36	Bijlage 5	Regionale vraag bedrijventerreinen	85
3.5	Vraag vanuit de regionale werklocatiemarkt	37	Bijlage 6	LIB Contouren en werklocaties AM-regio	92
3.6	Conclusie	38			

Managementsamenvatting

AANLEIDING EN SCOPE STRATEGIE WERKLOCATIES AALSMEER

De Aalsmeerse en regionale werklocatiemarkt is dynamisch, het aanbod aan bedrijventerreinen in Aalsmeer is beperkt. Ook verandert de markt kwalitatief. Dit is aanleiding voor de gemeente Aalsmeer om een Strategie Werklocaties op te stellen. De strategie richt zich zowel op de formele werklocaties in Aalsmeer (Green Park, Hornmeer en het private terrein Royal FloraHolland), als op informele werklocaties, te weten de (voormalig) glastuinbouwgebieden Schinkelpolder, Bovenlanden Oosteinderweg, Tussen de Linten, Aalsmeer-Oost en Glastuinbouwgebied Kudelstaart. Winkelgebieden vallen buiten de scope.

In de strategie en achterliggende analyse is gekeken naar:

- Behoefteraming werklocaties tot 2040, een vraagaanbod-confrontatie en inzicht in potentiële ontwikkellocaties.
- Kwaliteit werklocaties met een analyse van de toekomstbestendigheid van de werklocaties, opgaven op het gebied van functiemenging, transformatie, herstructurering en de relatie met bereikbaarheid.
- Informele werklocaties: inzicht in de economische betekenis van deze gebieden en wel en niet passende werkfuncties.

BEHOEFTERAMING: NU NOG VOLDOENDE RUIMTE, RICHTING 2030 EN 2040 KRAPTE

De geraamde vraag naar werklocaties in Aalsmeer valt in de bandbreedte van 11 tot 34 netto ha uitbreidingsbehoefte op bedrijventerreinen tot aan 2040. Mede gezien de coronacrisis – waar in de raming rekening mee is gehouden – zijn de bandbreedten van de raming relatief groot. Naast de uitbreidingsvraag is er ook een vervangingsvraag geraamd van 6 ha.

Tabel 0.1

Aalsmeerse uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen 2020-2040 (in netto ha)

	Verwacht totaal ruimte- gebruik 2040	Reeds uitgegeven voorraad	Uitbreidings- vraag 2020-2040	Uitbreidings- vraag per jaar 2020-2040
Plusvariant	173	139	34	1,6
Basisvariant	154	139	15	0,7
Corona; Basis- raming CPB	150	139	11	0,5

Er is in Aalsmeer nog 44 netto ha uitgeefbaar planaanbod. Een vergelijking van de vraag naar bedrijventerreinen in Aalsmeer met het aanbod, leert dat de marktsituatie tot aan 2040 schommelt tussen 4 ha (krappe markt, maar voldoende ruimte) en 27 ha (ruime markt/ voldoende aanbod, ook op langere termijn).

Tabel 0.2

Voorraad bedrijventerreinen Aalsmeer, peildatum 1-11-2020

(in netto ha)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Segment	Hard planaanbod t/m 2040 (netto)
Green Park	68	Sierteelt-gerelateerd & regionaal logistiek	30
Hornmeer	24	Lokaal gemengd	0
Royal FloraHolland	80	Sierteelt	14
Totaal	172		44

Tabel 0.3

Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Aalsmeer, 1-11-2020

(in netto ha)

	A. Uitbreidingsvraag 2020-2040	B. Vervangingsvraag lokaal	C. Planvoorraad excl. opties/ reserveringen GPA	D. Vraag-aanbod confrontatie 2040
Plusvariant	+34	+6	+44	+4
Basisvariant	+15	+6	+44	+23
Corona; Basisraming CPB	+11	+6	+44	+27

Echter, op ca. 10 ha planaanbod op Green Park Aalsmeer liggen al opties en reserveringen, en nog eens 3 ha is niet terstond uitgeefbaar. Uitgaande van het direct uitgeefbaar planaanbod exclusief opties en reserveringen, is het beeld van de marktsituatie tot aan 2040 anders, met als bandbreedten krapte (-9 ha) tot aan +14 ha.

Tabel 0.4

Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Aalsmeer, uitgaande van terstond uitgeefbaar aanbod (D=C – A – B), per 1-11-2020 (in netto ha)

	A. Uitbreidingsvraag 2020-2040	B. Vervangingsvraag lokaal	C. Terstond uitgeefbare planvoorraad	D. Vraag-aanbod confrontatie 2040
Plusvariant	+34	+6	+31	-9
Basisvariant	+15	+6	+31	+10
Corona; Basisraming CPB	+11	+6	+31	+14

Conclusie: er is nu nog geen tekort aan bedrijventerreinen in Aalsmeer, maar de markt wordt richting 2030 en daarna waarschijnlijk wel krap.

KWALITEIT WERKLOCATIES EN INFORMELE LOCATIES

De formele werklocaties verschillen erg van aard en hebben elk een eigen identiteit, met Green Park Aalsmeer als nieuw, hoogwaardig terrein voor (inter)nationale spelers in de logistiek, handel en sierteelt, Royal FloraHolland als gespecialiseerde werklocatie voor de bloemenveiling en aanverwante diensten, en Hornmeer als gemengde werklocatie met wisselende ruimtelijke kwaliteit. Van de informele werklocaties valt op dat Schinkelpolder, formeel een glastuinbouwgebied, in praktijk oogt en functioneert als een bedrijventerrein. De overige informele werklocaties zoals Bovenlanden en Tussen de Linten huisvesten kleinschalige bedrijven, maar hier passen geen grootschalige werkfuncties. De strategie werklocaties speelt in op de specifieke opgaven en kansen per gebied.

STRATEGIE WERKLOCATIES AALSMEER – STRATEGISCHE LIJNEN

1 Vraag op Green Park blijven accommoderen, en Green Square ontwikkelen ten dienste van de economische kracht van Aalsmeer

- De inzet is om de vraag naar bedrijventerreinen op Green Park te accommoderen totdat het terrein volledig ontwikkeld is. Green Park biedt ruimte aan een regionaal segment bedrijvigheid. Er is ook een deel gereserveerd voor kleinschaligere, lokale bedrijvigheid (o.a. voor bedrijven uit de linten).
- De strategie is om de ontwikkeling van het gebied 'Green Square' op Green Park – waar in de Structuurvisie ruimte voorzien is voor een mix van functies – ten dienste te stellen van de economische functie en versterking van het gebied. De ontwikkeling van de Green Square kan de identiteit van Green Park Aalsmeer versterken als innovatief (kennis)gebied voor (inter)nationale koplopers in logistiek, handel en sierteelt. Functies die los staan van het economisch profiel van Green Park zijn vanuit werklocatieperspectief niet wenselijk.

2 Verder kijken: accommoderen lokale vraag als Green Park is ontwikkeld

Om de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn te kunnen accommoderen in Aalsmeer, kiest de gemeente drie strategische lijnen:

- 1 *Accommodeer bedrijven die aansluiten op identiteit en profiel van de Aalsmeerse werklocaties en die van strategisch belang zijn voor de lokale economie.* Dat zijn o.a.
 - (Inter)nationaal georiënteerde (sierteelt)bedrijven die een belangrijk onderdeel vormen voor de sierteeltwaardeketen.
 - (Inter)nationaal georiënteerde bedrijven die bijdragen aan innovatie, verduurzaming, en versterking van Greenport Aalsmeer.
 - Middelgrote regionale en (inter)nationale bedrijven in logistiek en handel (nabijheid Schiphol en snelweg van belang).
 - Lokaal georiënteerde bedrijven, die een voorkeur hebben voor vestiging in Aalsmeer zelf en die van belang zijn voor het functioneren van de lokale economie en samenleving.
 - (Maak)bedrijven die als toeleverancier of dienstverlener het leisureprofiel van Aalsmeer kunnen versterken, zoals jachtbouw.
 - Bedrijven die de economie van Aalsmeer helpen diversifiëren en innoveren en die ruimtelijk gezien op een bedrijventerrein passen.

Voor zeer grootschalige bedrijven of bedrijven in een hoge milieucategorie zijn in Aalsmeer geen geschikte locaties te vinden.
- 2 *Regionale afstemming: wat past wel in Aalsmeer, en wat past beter elders?*
 - Het is van belang om regionaal afstemming te zoeken over het werklocatiebeleid, vanuit het doel om als regio een gezamenlijk een complementair aanbod van werklocaties te bieden dat aansluit op het regionaal economisch profiel. De inzet is om de kwalitatieve positionering en identiteit van de Aalsmeerse werklocaties te delen.
- 3 *Beter benutten beschikbare ruimte*
 - Binnen Aalsmeer zijn er twee mogelijkheden voor het beter benutten van de beschikbare ruimte: leegstaande bedrijfsruimte, en de on(der)benutte ruimte op de Schinkelpolder (zie volgende pagina)

3 Schinkelpolder: duidelijk toekomstperspectief schetsen, en economische potentie van het gebied benutten

Schinkelpolder geldt als toekomstbestendig glastuinbouwgebied, maar functioneert in praktijk grotendeels als bedrijventerrein. Dat vraagt om een gedragen toekomstperspectief: wat is een geschikte invulling van het gebied op de (middel)lange termijn? De huidige identiteit van het gebied – groen, ruim opgezet, nog ruimte beschikbaar, goed verbonden voor autoverkeer – kan hierbij als vertrekpunt dienen. Voor de lange termijn is de Schinkelpolder mogelijk interessant als zoekgebied voor bedrijfsfuncties of andere invullingen, mits passend binnen randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

4 Kwaliteitsimpuls nodig op Hornmeer

Hornmeer voldoet aan het huidige, kleinschalige en gemengde segment bedrijven-terreinen in Aalsmeer, maar de ruimtelijke kwaliteit is op enkele plaatsen matig. Om Hornmeer toekomstbestendig te houden, is een revitaliseringsslag op het terrein gewenst. Dit vergt betrokkenheid van ondernemers en verbetering van de organisatiegraad op het terrein.

5 Planvoorraad kantoren in stand houden, maar niet direct op de markt brengen en behoefte post-corona goed onderzoeken

De harde planvoorraad aan kantoren (ca. 5.000m² in deelgebied 6) kan de komende jaren – in regionale afstemming – tot ontwikkeling worden gebracht. De zachte planvoorraad voor kantoren op Green Park (ca. 15.000m² – 20.000m² zachte planvoorraad in deelgebied 4) zal vooralsnog in stand gehouden worden, maar op korte termijn ligt realisatie niet voor de hand.¹ Het is nog uiterst ongewis wat ‘corona’ gaat doen met de regionale kantorenmarkt in de MRA. Bovendien zijn de regionale tekorten op de kantorenmarkt kwalitatief gezien vooral binnen de segmenten ‘multimodale knooppunten’ (nabij treinstations), innovatiedistricten en (mogelijk) internationale topmilieus, en dit zijn niet de segmenten waarbinnen Green Park Aalsmeer zich bevindt.

6 Overige formele en informele werklocaties

Royal FloraHolland heeft een belangrijke rol in de Aalsmeerse economie, als internationale hotspot voor veiling, groothandel, logistiek en zakelijke diensten in de sierteeltsector. De rol van de gemeente is hier beperkt, en is primair gericht op samenwerking met de organisatie Royal FloraHolland en afstemming over de ontwikkeling van het gebied RFH-Oost.

Voor de informele werklocaties Bovenlanden-Oosteinderweg, Tussen de Linten en Aalsmeer Oost geldt dat hier – in meer of mindere mate – kleinschalige zittende bedrijvigheid past, maar groei of vestiging van grootschalige bedrijvigheid niet. Het glastuinbouwgebied Kudelstaart ten zuiden van de Mijnsheerenweg lijkt toekomstbestendig als sierteeltlocatie, terwijl dit voor glastuinbouwgebied Bachlaan/Cactuslaan nog de vraag is.

TOT SLOT

Aan de strategie werklocaties is een (separaat) Uitvoeringsprogramma verbonden. Hierin staan verschillende acties en projecten opgenomen om stappen te zetten in de uitvoering van de strategie.

¹ Zacht planaanbod houdt in: de ontwikkeling is nog niet planologisch verankerd, noch in regionaal verband afgestemd binnen het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka).

INLEIDING

1

Inleiding

De Strategie Werklocaties heeft daarmee primair als doel om invulling te geven aan de economische ambities van de gemeente en is dan ook vanuit een economisch perspectief opgesteld.

1.1 AANLEIDING

In december 2019 is de nieuwe Economische Agenda Aalsmeer vastgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Aalsmeer de speerpunten en doelstellingen van het nieuwe economische beleid. Aan deze nieuwe agenda is een Uitvoeringsprogramma 2020-2022 verbonden. Zo kan de gemeente Aalsmeer concrete stappen zetten om haar economische beleidsdoelen te behalen.

Een van de acties in het Uitvoeringsprogramma 2020-2022, is het opstellen van een strategie voor de werklocaties van Aalsmeer. De aanleiding hiervoor bestaat onder meer uit de lokale en regionale marktsituatie (en het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen in Aalsmeer op de middellange termijn), de groeiende behoefte aan gemengde woon-werkgebieden, de druk op de regionale woningmarkt en de uitplaatsingsvraag vanuit Amsterdam en veranderingen in de sierteeltsector en aanverwante bedrijvigheid. Daarnaast bestaat de urgentie van kwaliteitsbehoud en verbetering van de bestaande werklocaties van Aalsmeer.

De Strategie Werklocaties heeft daarmee primair als doel om invulling te geven aan de economische ambities van de gemeente en is dan ook vanuit een economisch perspectief opgesteld. In het bijzonder moet de strategie bijdragen aan de volgende drie ambities uit de economische agenda (verkort weergegeven):

- Het **aanbod van werklocaties kwantitatief en kwalitatief aan te laten sluiten** op de markt;
- **Prettig woon- en leefklimaat** met voldoende en divers aanbod van woningen, retail, horeca, cultuur;
- Het **verbeteren van de multimodale bereikbaarheid**, met aandacht voor het logistieke profiel. Probleem- en vraagstelling

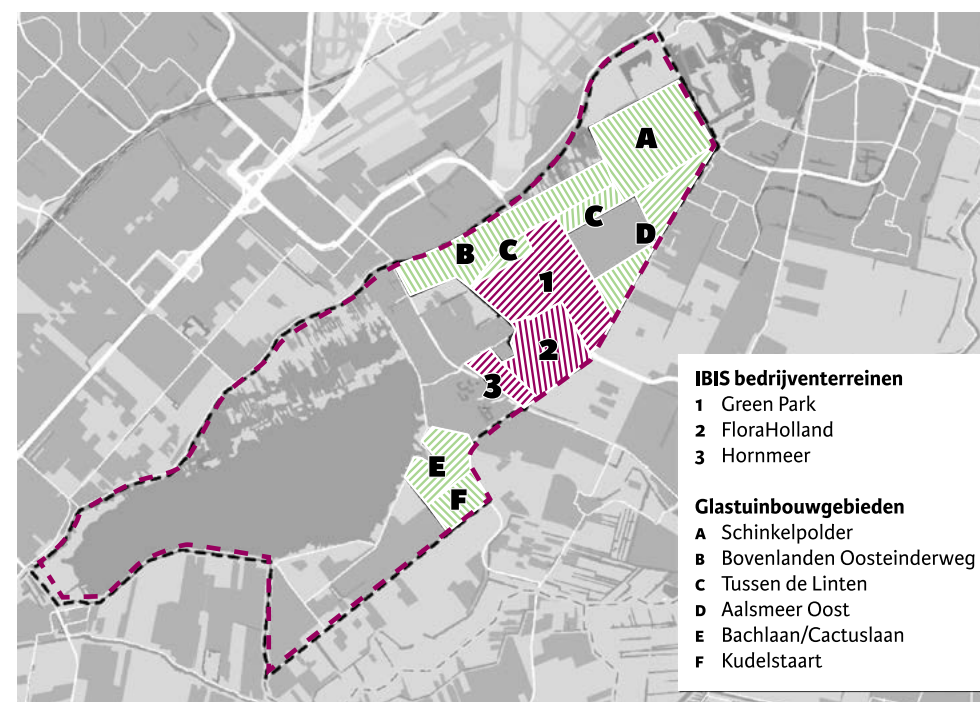
Verkort gesteld komen er in deze rapportage een aantal zaken aan de orde.

Die worden hieronder beschreven:

- **Kwantitatieve beschouwing werklocaties:** een kwantitatieve behoefteeraming voor werklocaties in Aalsmeer tot 2040, een vraag-aanbodconfrontatie en inzicht in potentiële ontwikkellocaties in Aalsmeer en omgeving.
- **Kwaliteit werklocaties:** een analyse van de toekomstbestendigheid van de Aalsmeerse werklocaties, een strategie over functiemenging en transformatie (algemeen en op Green Park Aalsmeer), inzicht in de herstructureringsopgave en een strategie over de relatie met bereikbaarheid.
- **Werkgelegenheid buiten formele bedrijventerreinen:** geeft inzicht in de economische betekenis van de werkgelegenheid buiten de formele werklocaties, met daarin advies over de te voeren strategie t.a.v. welke werkfuncties hier passen en welke niet, en hoe om te gaan met economische activiteiten die niet passen.

Het gaat bij de strategie voor werklocaties zowel om de formele werklocaties als de informele werklocaties. De formele werklocaties zijn de bedrijventerreinen Green Park Aalsmeer en Hornmeer, plus het terrein van Royal FloraHolland (ook al is dit terrein privaat). De informele werklocaties binnen de scope van de studie zijn de gemengde glastuinbouw- en lint gebieden. Dit zijn Aalsmeer Oost, Tussen de Linten, Bovenlanden Oosteinderweg, Schinkelpolder en de glastuinbouwgebieden Kudelstaart; Bachlaan/Cactuslaan en het zuidelijk deelgebied. De detailhandelslocaties vallen buiten de scope van de Strategie Werklocaties. De Detailhandelsnota (2017) van Aalsmeer vormt het actuele beleid voor retail(gebieden). Figuur 1.1 geeft een overzicht van de werklocaties die binnen de scope van deze studie vallen.

Figuur 1.1: Overzicht werklocaties Aalsmeer binnen de scope van de studie*



* Gebiedsafbakening o.b.v. landelijk register Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS)

1.2 CORONACRISIS

De Strategie Werklocaties is opgesteld ten tijde van de coronacrisis. Dat de impact van de crisis op de wereld-, landelijke en Aalsmeerse economie groot zal zijn, wordt steeds duidelijker. In de strategie wordt hier op verschillende manieren rekening mee gehouden. In dit document komt de impact van de coronacrisis dan ook expliciet aan de orde: in de analyse van de huidige economie, en bij de strategie voor de werklocaties.

Het effect van de crisis zal groot zijn en dit vergroot de uitdaging waar we voor staan. Parallel aan de Strategie Werklocaties heeft de gemeente Aalsmeer daarom een quick scan naar de effecten van de coronacrisis op de lokale economie uitgevoerd, die in 2020 opgeleverd is.

1.3 PROCES

Voor de Strategie Werklocaties van de gemeente Aalsmeer zijn gesprekken gevoerd met verschillende ambtelijke disciplines van de gemeente Aalsmeer. Daarnaast zijn diepte-interviews gehouden met lokale en regionale vastgoedpartijen en is met ondernemers gesproken van de verschillende Aalsmeerse werklocaties tijdens (telefonische) interviews en focusgroepen. In het bijzonder is regelmatig afgestemd met Ondernemend Aalsmeer, Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en met Royal FloraHolland. Ook de gemeenteraad van Aalsmeer is in verschillende stadia bij het project betrokken geweest. De Strategie Werklocaties wordt in januari 2021 ter inzage gelegd.

1.4 LEESWIJZER

In dit document wordt eerst ingegaan op de trends en ontwikkelingen op werklocaties in Aalsmeer en de regio (hoofdstuk 2). De trends worden meegenomen in de ramingen van de werkgelegenheid (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 3 gaat in op het kwantitatieve deel van het onderzoek. De vraag (uitbreidingsbehoefte) naar bedrijventerreinen is berekend en er wordt een overzicht gegeven van het resterende (plan)aanbod van formele bedrijventerreinen in Aalsmeer. Vervolgens zijn vraag en aanbod tegen elkaar afgezet in de vraag/aanbod-confrontatie. Aan het eind van hoofdstuk 3 worden conclusies getrokken over de vraag of er een uitbreidingsbehoefte is van de bedrijventerreinen van Aalsmeer. Daarbij is ook de regionale marktsituatie van de AM-Regio en de MRA betrokken. Hoofdstuk 4 bevat een economische analyse per werklocatie (zowel formeel als informeel), waarbij is ingegaan op de economische kracht van de werklocaties. Hoofdstuk 5 beschrijft tot slot de strategie voor de werklocaties van Aalsmeer.

Definitie formele en informele werklocaties

We hanteren dezelfde definitie als in Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren, o.b.v. de Monitor Plabeka 2018-2019) over wat een formele en een informele werklocatie is. Meer informatie over Plabeka is opgenomen in bijlage 1.

Peildatum

In dit stuk gaan we uit van 01-11-2020 als peildatum, om ook de effecten van corona mee te kunnen nemen. Daardoor kunnen de cijfers in het stuk iets afwijken van het beeld uit de monitor Plabeka 2019-2020, dat uitgaat van 01-01-2020 als peildatum.

Bedrijventerreinen

Een terrein (van minimaal 1 ha omvang) dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren. De volgende terreinen vallen er niet onder: terreinen voor grondstofwinning, olie en gaswinning, waterwinning, agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek en afvalstort. Het gaat in Aalsmeer om drie terreinen: Green Park Aalsmeer, Hornmeer en Royal FloraHolland.

Kantorenlocaties

De Plabeka-definitie van formele kantorenlocaties luidt: een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben. Voor kantoren bestemde percelen, waarop nog niet gebouwd is, tellen ook mee. Kantoorruimte wordt gemeten in m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De bestaande plus de te realiseren kantoorvloeroppervlakte op de aldus afgebakende locatie moet ten minste 2.000 m² bvo zijn om als formele locatie te gelden. In Aalsmeer zijn wel solitaire kantoorpanden te vinden op bedrijventerreinen en informele locaties, maar geen ‘formele kantoorlocaties’ die voldoen aan de Plabeka-definitie.

Informele werklocaties

Alle locaties die géén bedrijventerrein of kantoorlocatie zijn, maar waar wél gewerkt wordt, noemen we informele werklocaties. Het kan dus gaan om banen in winkelgebieden en verspreide detailhandel, solitaire kantoor- en bedrijfspanden, werken aan huis, agrarische gebieden en meer. In deze strategie krijgen daarbinnen de glastuinbouwgebieden extra aandacht.

Detailniveau en scope onderzoek ten aanzien van de informele werklocaties en (voormalige) glastuinbouwlocaties

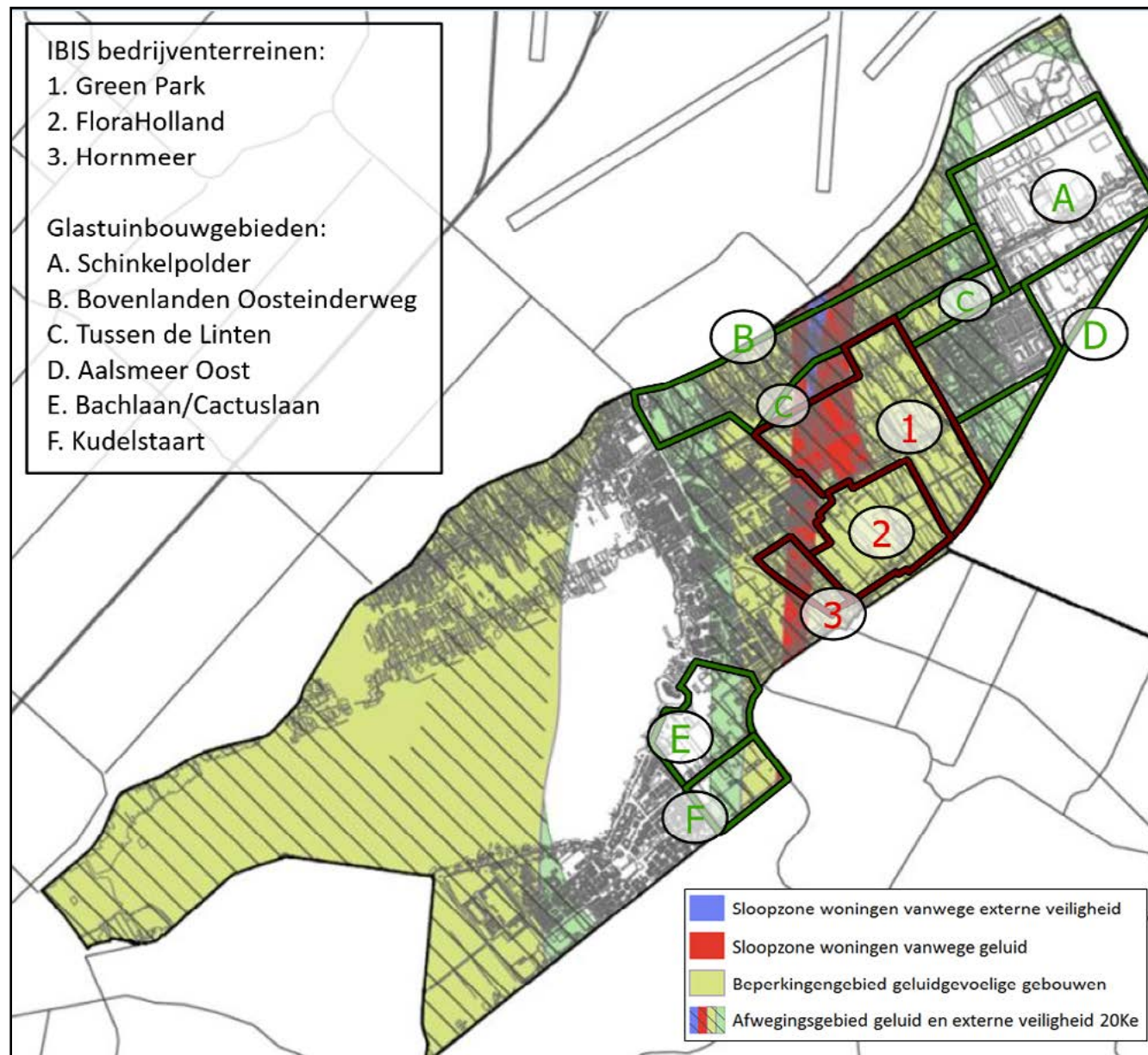
In de strategie werklocaties geven we ook aandacht aan enkele gebieden die niet als formele werklocaties gelden, waaronder aan een aantal (voormalige) glastuinbouwgebieden in Aalsmeer. We maken zoveel mogelijk gebruik van onderzoeken die reeds gedaan zijn door de Greenport Aalsmeer en/of van gemeentelijke onderzoeken en gebiedsvisies. We hanteren daarbij een ‘economische blik’ en gaan in het kader van de Strategie Werklocaties gaan we voor de informele werklocaties specifiek in op:

- De economische meerwaarde van de gebieden;
- De economische ontwikkelmogelijkheden van de gebieden;
- Strategische lijnen om met de huidige economische activiteiten in de gebieden om te gaan (bv. gericht op behouden, uitbreiden, transformeren) en sturingsmogelijkheden/instrumenten.

Luchthavenindelingbesluit (LIB) gebieden Aalsmeer

Vanwege de ligging van Aalsmeer nabij luchthaven Schiphol gelden er in delen van de gemeente ruimtelijke beperkingen volgens het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Ook de Aalsmeerse formele en informele werklocaties vallen in zogeheten ‘LIB-gebied’ (met name LIB-zone 4 en 5), met uitzondering van de Schinkelpolder, delen van Aalsmeer Oost en delen van de noordkant van glastuinbouwgebied Kudelstaart (Bachlaan/Cactuslaan). Geluidsgevoelige functies – waaronder wonen – zijn binnen LIB-gebied op grote schaal niet te realiseren”. De LIB-contouren op werklocaties van Aalsmeer staan weergegeven in de kaarten op de volgende pagina.

Figuur 1.2: LIB-Contouren over de Aalsmeerse werklocaties.



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

2

Trends en ontwikkelingen

De Strategie Werklocaties heeft daarmee primair als doel om invulling te geven aan de economische ambities van de gemeente en is dan ook vanuit een economisch perspectief opgesteld.

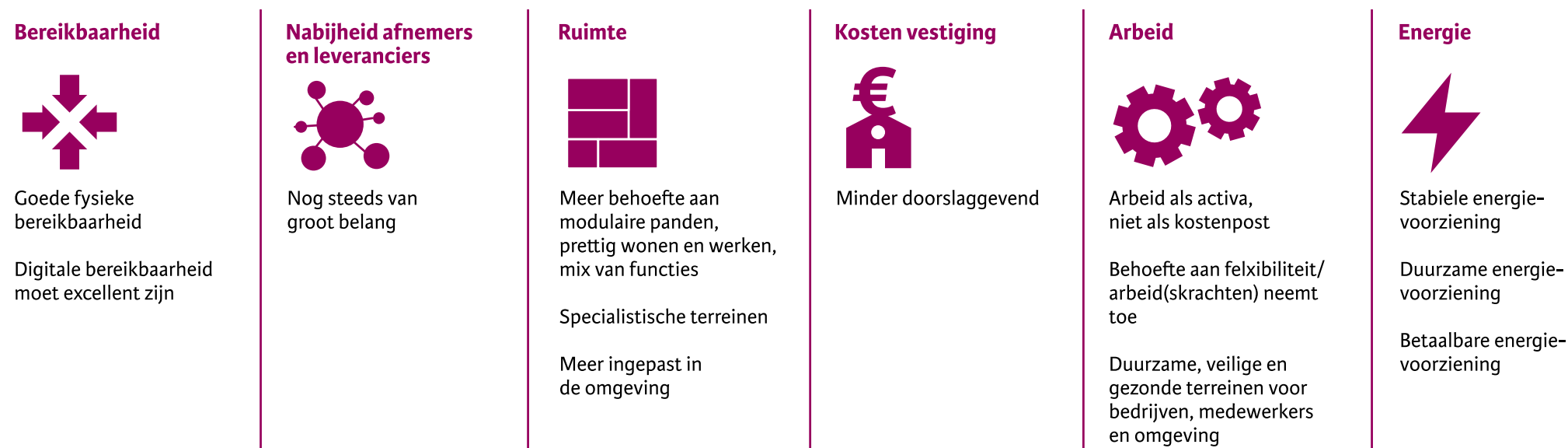
2.1 AANLEIDING

Corona leidt tot recessie; effecten worden ook in Aalsmeerse economie en werklocatiemarkt gevoeld. In 2020 hebben we een nieuw fenomeen gezien: sectoren in de economie die van de ene op de andere dag tot stilstand komen. De coronacrisis leidt tot een zware economische schok, en inmiddels is een recessie onvermijdelijk.

Dit geeft ook het CPB aan in enkele scenariostudies (maart 2020, juni 2020) naar de corona-effecten op de economie en blijkt ook uit de economische ontwikkeling in de eerste helft van 2020 (zie ook [CPB, november 2020](#)). De duur en diepte van de recessie is nog ongewis en hangt sterk af van hoe lang de contactmaatregelen voortduren.

De economische schok die corona teweegbrengt, zal ook in grote sectoren in Aalsmeer sterk gevoeld worden. Denk aan de luchtvaartbranche en aanverwante dienstverlening, de sierteeltsector, de logistiek, horeca, recreatie en de evenementenbranche. Sommige bedrijven zullen, gezien de grote onzekerheid en het soms bijna volledige inkomensverlies, grote investeringen *on hold* zetten of annuleren.

Figuur 2.1: Belangrijkste trends en ontwikkelingen werklocaties



Dit kan zeker ook van invloed zijn op de markt voor bedrijventerreinen; met deze mogelijke effecten houden we in deze analyse en de raming (hoofdstuk 3) ook rekening.

Specifiek in de kantorenmarkt kan het thuiswerken – zeker als dit langer aanhoudt – leiden tot een andere manier van werken in het ‘post-corona tijdperk’, waarbij (deels) thuiswerken de norm wordt. Dit kan de vraag naar nieuwe kantoorruimte ook structureel onder druk zetten. In dit stadium is het nog te vroeg om hier definitieve uitspraken over te doen.

Hoewel de actualiteiten deze dagen volledig in het teken staan van de coronacrisis, spelen er nog veel meer trends en ontwikkelingen die eveneens van invloed zijn op de werklocatiemarkt. We lopen de belangrijkste ontwikkelingen langs en schetsen daarbij ook de betekenis voor Aalsmeerse werklocaties.

In dit rapport houden we zoveel mogelijk rekening met de effecten van de coronacrisis, zowel in kwantitatieve zin (effecten op verwachte werkgelegenheidsontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen) en in kwalitatieve zin.

BEREIKBAARHEID BLIJFT BELANGRIJKE VESTIGINGSVOORWAARDE

De behoefte aan mobiliteit neemt nog steeds toe. Ondernemers willen een goed (en multimodaal; met auto, OV en fiets) bereikbare vestigingslocatie. Dat is aantrekkelijk voor zowel goederenvervoer, als voor de bereikbaarheid van de vestigingslocatie voor (potentieel nieuw) personeel.

Waar Aalsmeer over het algemeen goed bereikbaar is met de auto, is de OV-bereikbaarheid, de toegankelijkheid en bereikbaarheid van werklocaties per fiets op sommige plekken een aandachtspunt. We kijken in de analyse per locatie hoe het met de multimodale bereikbaarheid van de Aalsmeerse werklocaties gesteld is.

BEHOEFTE INFORMELE MILIEUS EN FUNCTIEMENGING

In stedelijke gebieden door het hele land zien we dat functiemenging – combineren van functies als wonen, werken, retail, voorzieningen, recreaties binnen 1 gebied – toeneemt. De voorkeur van steeds meer kantoorgebruikers verschuift van vestiging op formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar informele werklocaties. Dat komt onder andere doordat een steeds groter deel van de werkgelegenheid bestaat uit ZZP'ers en kleine bedrijven. Deze zijn vaker geneigd zich op informele locaties – bv. thuis of op ZZP-werkplekken – te vestigen dan grotere bedrijven. In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer functiemenging, bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.).

In Aalsmeer is deze trend op een aantal plaatsen zichtbaar. Zo zien we dat veel van de werkgelegenheid juist niet op de formele bedrijventerreinen is gevestigd, maar daarbuiten, op allerlei gemengde gebieden ('informele werklocaties'). Denk hierbij aan Aalsmeer centrum, aan de (voormalige) glastuinbouwgebieden als Tussen de Linten, Schinkelpolder en Bovenlanden-Oosteinderweg. In de analyse per locatie (hoofdstuk 4) gaan we hier per informele locatie nader op in. Ook is er op Green Park Aalsmeer een ontwikkeling van gemengd functieaanbod voorzien ('Green Square'), hierover later ook meer (hoofdstuk 4).

SCHAALVERKLEINING ÉN SCHAALVERGROTING ONDER BEDRIJVEN

Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en robotisering is er een tweeledige ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting. Enerzijds is er sprake van schaalverkleining. De gemiddelde bedrijfsgrootte (in werkzame personen) neemt af en werklocaties moeten geschikt zijn voor kleinere bedrijven. Er is behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen en ondernemerscentra voor starters

en ZZP'ers – en werklocaties die interactie tussen grote en kleine bedrijven mogelijk maken. Anderzijds is er schaalvergroting gaande. Bedrijven opereren steeds meer internationaal, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerken. In specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn:

- de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce) en een goed functionerend logistiek netwerk is van steeds groter belang;
- de industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt);
- sierteeltsector (met zowel zeer grote internationale telers en verhandelaars als ook kleinere, lokaal gebonden telers).

Grootschalige bedrijventerreinen zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevings-kwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden. In Aalsmeer zien we dat op Green Park vestigingen van (middel)grote logistieke en sierteelt gerelateerde bedrijven. Royal FloraHolland is hét voorbeeld van schaalvergroting in de sierteeltsector als internationale groot-schalige draaischijf voor de handel in bloemen en planten.

DUURZAAMHEIDSOPGAVE VERGT INZET EN BIEDT ECONOMISCHE KANSEN

Aalsmeer wil in 2040 onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen. Om deze ambitie bereiken is het nodig energie te besparen (38% in 2040) en het resterende deel met duurzame energiebronnen in te vullen (62% in 2040). Deze opgave betreft alle sectoren: wonen, werken en verkeer. De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloeden.

- Bedrijventerreinen hebben potentie als locaties voor decentrale energie-opwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door duurzame (rest)warmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken. In Aalsmeer is dit ook een belangrijke opgave, waarbij de nabijheid van de woonwijk Nieuw-Oosteinde / Aalsmeer Oost tot Green Park Aalsmeer, Hornmeer en Royal FloraHolland kansen biedt voor uitwisseling en hergebruik van warmte en energie. Uiteraard biedt de energietransitie ook kansen voor bedrijven. Ondernemers investeren steeds vaker in zonnepanelen, om op de lange termijn kosten te besparen. Daarnaast is er in de toekomst extra ruimte nodig voor energie-infrastructuur (waterstof-stations, opslag van energie, e.d.).
- Verduurzaming van bereikbaarheid en mobiliteit komt op bedrijventerreinen tot uiting door collectieve of individuele laadinfrastructuur, deelsystemen voor mobiliteitstoepassingen, meer behoefte aan wandel- en fietspaden en een goede OV-bereikbaarheid. We onderzoeken ook of er voldoende aanbod van deze voorzieningen op de Aalsmeerse bedrijventerreinen is.
- Meer aandacht voor de interactie tussen bedrijven op het vlak van de uitwisseling van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retours-tromen, die werklocaties kunnen bieden. De beschikbaarheid van kavels voor dergelijke materiaalbanken en recyclingbedrijven (in hogere milieucategorieën) neemt daardoor in belang toe. In Aalsmeer vindt er momenteel op Green Park Aalsmeer en op het Royal FloraHolland-terrein een kansenscan voor circulaire economie plaats, waarin extra aandacht uitgaat naar de bundeling van reststromen en de daarbij gebruikte vervoersmodaliteiten.

KLIMAATVERANDERING VRAAGT OM SLIMMERE INRICHTING VAN GEBIEDEN

Ondanks circulaire initiatieven, energiebesparing en het opwekken van hernieuwbare energie op bedrijventerreinen zal klimaatverandering niet zomaar een halt toe geroepen worden. Extreem weer (droogte, hitte, flinke regenval) komt in de toekomst naar verwachting vaker voor. Door het vaak versteende karakter van bedrijventerreinen en grote bitumen daken van bedrijfshallen zijn de effecten van klimaatverandering op bedrijventerreinen groot in de vorm van wateroverlast, verzakking en hittestress. Dit vraagt om oplossingen voor waterberging, infiltratiemogelijkheden en tegengaan van hittestress, zoals meer en divers groen op het terrein.

Binnen Aalsmeer geldt dat op het nog in ontwikkeling zijnde Green Park Aalsmeer in het ontwerp al veel rekening gehouden is met klimaatadaptatie; mogelijk ligt hier voor de Hornmeer wel nog een opgave. We gaan hier in de analyse per locatie nader op in.

DIGITALISERING EN AUTOMATISERING STELLEN NIEUWE EISEN AAN DE OMGEVING

- Met toenemende automatisering groeit ook het belang van voldoende technisch / digitaal geschoold personeel en continue bijscholing. Dat geldt zeker ook in Aalsmeer (sierteelt, groot- en detailhandel).
- Digitale bereikbaarheid (snel internet) geldt als belangrijke vestigingsplaats-factor voor bedrijven. Door voortschrijdende technologische ontwikkeling, zoals de voortschrijdende automatisering, digitalisering, de opkomst van *Artificial Intelligence* (AI), *Virtual Reality* (VR) zal dat in de toekomst steeds meer het geval zijn. De opgave voor de komende jaren is om bedrijventerreinen én bedrijven hierbuiten te voorzien van glasvezel. De provincie Noord-Holland ondersteunde in de afgelopen jaren de aanleg van glasvezel vanuit de programma's 'HIRB' (voor bedrijventerreinen) en 'Garantstelling breedband buitengebied', maar de aanvraagtermijnen zijn onlangs verlopen (status augustus 2020).
- De opkomst van e-commerce vraagt om ruimte voor grootschalige logistieke centra en voor kleinschalige (elektrische) stadsdistributie. De logistiek groeit in Aalsmeer, maar het is daarbij van belang dat ook de weginfrastructuur van Aalsmeer deze groei in de toekomst aan kan. Ook moet de schaal van logistieke functies passen bij Aalsmeer. De gemeente is biedt geen plaats voor XXL logistieke functies (>10 ha). Dit soort functies landen in de regio.

CONCLUSIE: TRENDS 'NEXT ECONOMY' VAN INVLOED OP MARKTVRAAG WERKLOCATIES

De hiervoor beschreven trends en ontwikkelingen zijn bepalend voor de ontwikkeling van werklocaties in algemene zin en zijn ook van invloed op de werklocatiemarkt van Aalsmeer en de regio. Toekomstbestendige bedrijventerreinen hebben een hoge organisatiegraad van de ondernemers, zijn excellent multimodaal en digitaal bereikbaar, zijn slim (circulair, klimaatadaptief en duurzaam) ingericht en kennen een aantrekkelijk en gevarieerd functieaanbod op het terrein of in de nabije omgeving. Het worden steeds meer plekken van uitwisseling van kennis, waar ondernemers kunnen ondernemen, innoveren en het bedrijf tot groei kunnen laten komen. In de gebiedsanalyse in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de mate waarin de werklocaties in Aalsmeer voldoen aan de eisen van de 'Next Economy', en/of voor wat hiervoor nog nodig is.

KWANTITATIEVE ANALYSE EN RAMING WERKLOCATIEMARKT

3

Kwantitatieve analyse en raming werklocatiemarkt

In dit hoofdstuk komt de kwantitatieve analyse van de werklocatiemarkt aan bod. Het hoofdstuk start met de werkgelegenheidsraming voor Aalsmeer en daaruit volgende de vraagraming voor bedrijventerreinen. Vervolgens brengen we het aanbod in beeld, waarna de dit afzetten tegen de vraag (vraag-aanbod confrontatie). Tot slot kijken we naar de regionale marktvraag en trekken we enkele conclusies.

3.1 WERKGELEGENHEIDSRAMING AALSMEER

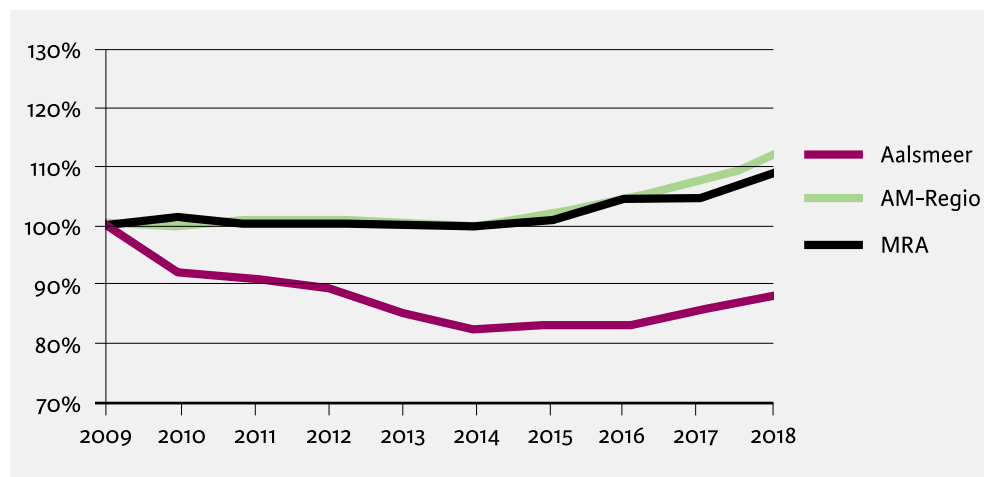
3.1.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

Groei banen in Aalsmeer minder sterk dan gemiddeld in AM-regio
In 2019 telt Aalsmeer ongeveer 13.320 fulltime banen. Aalsmeer vertegenwoordigt daarmee 5,5% van de totale werkgelegenheid van deelregio Amstelland-Meerlanden. Tussen 2008 en 2019 nam de werkgelegenheid in Aalsmeer (exclusief landbouw) met 1.698 banen af, oftewel met -1,1%/jaar. Deze trend was echter sterk gekleurd door het vertrek van mediabedrijven Endemol (310 banen) en Je Entertainment (536 banen).² Zonder deze bedrijven nam de werkgelegenheid met 852 banen af, oftewel met -0,6%/jaar (zie figuur 3.1).

² Voor de raming van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling (waar de prognose van de ruimtevraag op wordt gebaseerd) hebben we voor het vertrek van deze twee individuele partijen gecorrigeerd.

Daarmee nam het aantal banen in Aalsmeer nog steeds relatief sterk af ten opzichte van de banengroei in de AM-regio (+0,5%/jaar) en de MRA (Metropoolregio Amsterdam) als geheel (+0,7%/jaar). Wel groeit de werkgelegenheid sinds 2014 ook weer in Aalsmeer, en volgt deze vanaf dat moment grofweg het groeitempo van de AM-regio. De actuele cijfers over 2020 zijn nog niet bekend, maar de verwachting is dat de werkgelegenheid in het huidige en komende jaar zal dalen als gevolg van de coronacrisis (zie paragraaf 3.2)

Figuur 3.1: Werkgelegenheidsontwikkeling in Aalsmeer, AM-regio, en de MRA, geïndexeerd (2009-2018).

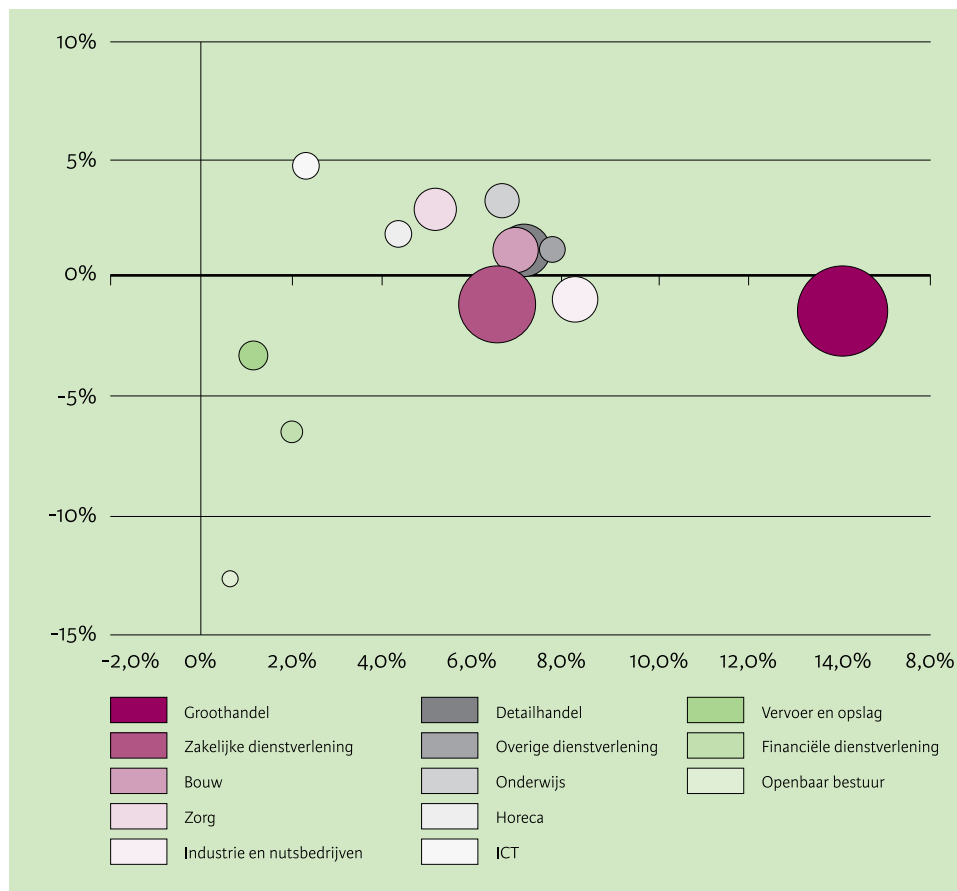


Bron: LISA, bewerking Bureau BUITEN

SECTORALE SAMENSTELLING EN ONTWIKKELING: GROOTHANDEL GROOTSTE SECTOR; ONDERWIJS, ICT EN ZORG ALS SNELSTE GROEIERS

De groothandel is de grootste sector in Aalsmeer met 3.932 banen, gevolgd door de zakelijke dienstverlening (2.967 banen) en industrie (1.169 banen). Ten opzichte van de sectorale verdeling van de werkgelegenheid in de AM-regio (Amstelland-Meerlanden) kent Aalsmeer relatief veel banen in de sector Groothandel (+18%-punt). Daarentegen kent Aalsmeer ten opzichte van de AM-regio weinig banen in vervoer en opslag (-18%-punt). Dit lage aandeel valt te verklaren doordat de sector binnen de AM-regio grotendeels (op de logistieke terreinen) in de gemeente Haarlemmermeer is gevestigd. In de sectoren ICT(+4,7%/jaar), onderwijs (+3,3%/jaar) en zorg (+3,0%/jaar) kwamen er sinds 2008 relatief de meeste banen bij (zie figuur 3.1).

Figuur 3.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid in Aalsmeer, 2008-2019



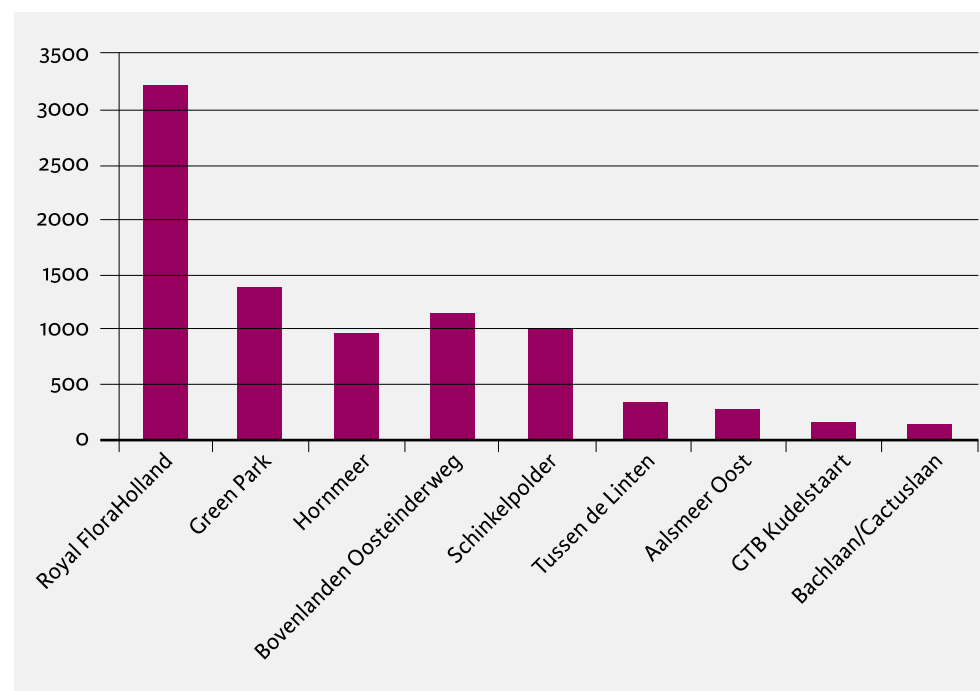
Toelichting bovenstaande figuur:

- Horizontale as: regionale specialisatie (verschil Aalsmeer-AM-regio in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2019)
- Verticale as: totale groei 2008-2019 in %
- Grootte v/d bol: omvang werkgelegenheid in 2019.

WERKGELEGENHEID OP WERKLOCATIES EN INFORMELE / GEMENGDE LOCATIES

In figuur 3.3 is de werkgelegenheid per werklocatie in 2019 weergegeven. De belangrijkste werklocatie in termen van werkgelegenheid is het terrein van Royal FloraHolland, gevolgd door Green Park. Ook in de gebieden Bovenlanden Oosteinderweg en Schinkelpolder (nu gemengde gebieden c.q. glastuinbouw-locaties) en op bedrijventerrein Hornmeer is veel werkgelegenheid gevestigd.

Figuur 3.3: Werkgelegenheid per gebied



³ Actualisatie vraagaming MRA, Bureau BUITEN in opdracht van het MRA Bureau, 2019.

3.1.2 RAMING WERKGELEGENHEID AALSMEER 2020-2040

Sectorale werkgelegenheidsprognoses Aalsmeer o.b.v. MRA-raming

Voor de AM-regio wordt in de vraagraming MRA tot 2040 een werkgelegenheids-groei geraamd van 0,9%-punt per jaar.³ In bijlage 3 staan de voor de AM-regio geraamde jaarlijkse banengroei cijfers per sector voor de periode tot 2040⁴. Deze deelregionale groeicijfers gelden als uitgangspositie voor de jaarlijkse groeicijfers voor Aalsmeer.

De volgende trends en ontwikkelingen geven aanleiding om de sectorale groeicijfers voor Aalsmeer op een aantal punten aan te passen ten opzichte van de AM-regio:

- Groothandel en vervoer groeit in Aalsmeer minder sterk dan in de regio, en heeft in de deelregio een sterke voorkeur voor Haarlemmermeer.
- Ook de financiële- en zakelijke dienstverlening neemt in Aalsmeer af (t.o.v. AM regio) en heeft in de deelregio een voorkeur voor Amstelveen.
- Openbaar bestuur daalde in Aalsmeer relatief sterk door de ambtelijke fusie met Amstelveen, vermoedelijk zal het openbaar bestuur daardoor niet groeien.
- Ten slotte neemt ook het aantal banen in de horeca en detailhandel af t.o.v. de AM-regio.

WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE AALSMEER: 3 VARIANTEN

We vertalen de MRA-werkgelegenheidsraming naar de lokale context van Aalsmeer, waarbij we rekening houden met de hierboven genoemde trends (zie ook bijlage 3). Dit resulteert in drie varianten van de werkgelegenheidsprognose in Aalsmeer:

- 1 In de (pré-corona) **basisvariant** groeit de werkgelegenheid in Aalsmeer tussen 2019 en 2040 met 707 banen (oftewel +0,2%/jaar).

- 2 In de (pré-corona) **plusvariant** komt de totale banengroei uit op 2.283 (oftewel +0,7%/jaar). De werkgelegenheidsgroei in de plusvariant ramen we daarmee iets lager dan het hoge scenario voor de AM-regio; dit komt (mede) doordat de groei in Aalsmeer in de afgelopen 10 jaar onder het regionaal gemiddelde lag.
- 3 **'Corona; basisvariant'**: variant 1, met voor 2021 en 2022 de corona-effecten meegerekend (zie onder). Dit resulteert in een afname van de werkgelegenheid⁵ als in de CPB-basisraming (-6,8% in 2020, gevolgd door +3,3% in 2021), gevolgd door de reguliere ontwikkeling in de basisvariant vanaf 2022. In de 'Corona; basisraming', groeit de werkgelegenheid in Aalsmeer tussen 2019 en 2040 met 138 banen (+0,05%/jaar).

Coronacrisis-scenario's voor Aalsmeer

Ook in Amstelland-Meerlanden (AM-regio) zal de coronacrisis leiden tot een daling van de werkgelegenheid; de eerste effecten hiervan zijn inmiddels zichtbaar. In de raming voor Aalsmeer gaan we uit van de basisraming van het CPB (16 juni 2020) voor het effect van de coronacrisis op de economie. Deze raming hebben we sector- en Aalsmeer-specifiek gemaakt voor de jaren 2021 en 2022. Vanaf 2023 gaan we weer uit van de reguliere basisvariant. Nog meer dan bij reguliere ramingen geldt hier dat de toekomst ongewis is; pas in de loop van 2021 of nog later zal echt duidelijk worden hoe groot de economische impact van corona op de Aalsmeerse economie (geweest)

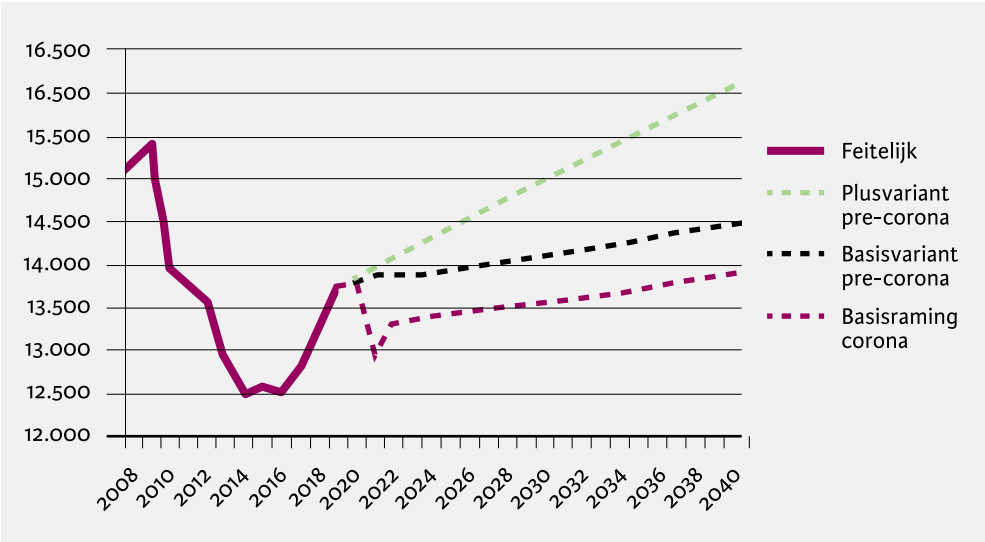
⁴ Aansluitend op de raming van scenario hoog voor Amstelland-Meerlanden in het MRA-rapport o.b.v. WLO-scenario's (Actualisatie Vraagaming Plabeka).

⁵ Voor de volledigheid dient gemeld te worden dat het CPB uitgaat van aantal gewerkte uren, niet op het aantal banen. Door werktijdverkorting, schuiven van personeel, etc. hoeft daling van gewerkte uren niet te leiden tot een even hoge werkgelegenheidsdaling. Hiervoor is in de Corona-scenario's voor de AM-regio niet gecorrigeerd.

Overzicht drie scenari O's en raming

Figuur 3.4 toont de werkgelegenheidsprognose van de vier scenario's. Ook de historische werkgelegenheidsontwikkeling is weergegeven. Uitgaand van de basisraming van het CPB en zonder een 'inhaaleffect' – dat mogelijk wél optreedt – zou Aalsmeer pas in 2040 in de buurt komen van het pre-corona werkgelegenheidsniveau. Veel is nog onzeker, de bovenste en onderste stippellijnen zijn te zien als 'uitersten' of bandbreedten waarbinnen feitelijke ontwikkeling naar verwachting plaatsvindt. In 2019 telt Aalsmeer 13.800 fulltime banen, de prognose voor 2040 komt ergens uit tussen de 16.070 (plusvariant pre-corona) en de 13.900 (basisraming corona). De voornaamste groeisector qua werkgelegenheid is de groothandel en logistiek.

Figuur 3.4: Ontwikkeling banen Aalsmeer (2008-2019) en prognose 2020-2040



3.2 VRAAGRAMING AALSMEERSE BEDRIJVENTERREINEN TOT AAN 2040

Op basis van de werkgelegenheidsscenario's (zie 3.1), de locatievoorkeuren per sector en het ruimtegebruik per baan (terreinquotiënten) is de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen in Aalsmeer bepaald (zie voor locatievoorkeuren en terrein-quotiënten bijlage 4). Tabel 3.1 toont het totale verwachte ruimtegebruik op bedrijventerreinen (in netto ha) in 2040 en de uitbreidingsvraag (verschil tussen de ruimtebehoefte in 2040 en de uitgegeven voorraad in 2020). Tot 2040 neemt de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen toe met minimaal 11 ha (corona-basisraming) en maximaal 34 ha (plusvariant).

Tabel 3.1

Aalsmeerse ruimtebehoefte bedrijventerreinen in 2040 en ontwikkeling 2020-2040
(in netto ha)

	Verwachte totale ruimtegebruik 2040	Reeds uitgegeven voorraad	Uitbreidingsvraag 2020-2040	Uitbreidingsvraag per jaar 2020-2040
Plusvariant	173	139	34	1,6
Basisvariant	154	139	15	0,7
Corona; Basisraming CPB	150	139	11	0,5

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat een raming op een lokaal schaal-niveau leidt tot relatief hoge onzekerheidsmarges. Immers kan één individuele uitgifte (of 'toevalstreffer') het beeld relatief sterk beïnvloeden; op regionale schaal (met een grotere marktomvang) is dit minder het geval en worden de onzekerheidsmarges kleiner. Voor goed werklocatiebeleid dient óók regionaal geraamd en afgestemd te worden.

3.3 AANBODINVENTARISATIE

3.3.1 VOORRAAD & PLANAANBOD BEDRIJVENTERREINEN

De totale voorraad bedrijventerreinen in Aalsmeer is 172 netto ha. Daarvan is momenteel (peildatum: 01-11-2020) nog in totaal 44 netto ha uitgeefbaar aan bedrijven (planaanbod). Hiervan is 30 ha planaanbod op Green Park Aalsmeer (GPA) gevestigd en 14 ha op het Royal Flora Holland (RFH) terrein. Figuur 3.5 laat het planaanbod schematisch zien; uitgangspunten daarbij zijn:

- Voor GPA is het eigendom versnipperd. Van de 30 ha is 18 ha per 1 november 2020 in eigendom van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling (GPAG) en is er nog eens 3 ha versnipperd particulier grondbezit dat nog te verwerven is door GPAG (nu niet terstond uitgeefbaar). De overige 9 ha zijn zelfrealisatoren, dit zijn terstond uitgeefbare gronden.
- Van de 18 ha gronden die nu in bezit zijn van GPAG is 8 ha terstond uitgeefbaar. Op de overige 10 ha liggen opties of reserveringen, dit is inclusief 8,2 ha aan opties die voorzien zijn voor het 'Green Square'.
- De 14 ha op RFH is ten oosten van het huidige RFH-terrein gelokaliseerd; dit gebied staat in de structuurvisie Green Park Aalsmeer ook als 'deelgebied 8' van Green Park bekend.⁶ In deze analyse wijzen we deze planvoorraad – in lijn met de Plabeka monitor – toe aan de locatie RFH. Er zijn in Aalsmeer geen zachte plannen voor bedrijventerreinen.
- In het totaal van 40 ha planaanbod in figuur 3.5 is de 12 netto ha grond op GPA waar al een koopovereenkomst voor geldt per 1 november 2020 niet meegeteld. Deze 12 ha is echter nog niet definitief uitgegeven en kan (deels) weer terugkomen als het planaanbod (terstond uitgeefbaar) indien de uitgaven niet doorgaan.

⁶ In de Plabeka monitor (2020) staat dat er op het terrein van Royal Flora Holland (RFH) nog 21 ha hard planaanbod is, op 'RFH-Oost'. Per 1 juli 2020 gaat het echter om ca. 14 ha netto op 'RFH-Oost', wat binnen de contouren van Green Park (deelgebied 8) ligt. De overige ca. 7 ha is reeds uitgegeven aan Waterdrinker en FloriWorld (zie de kaart in bijlage 2 voor verduidelijking).

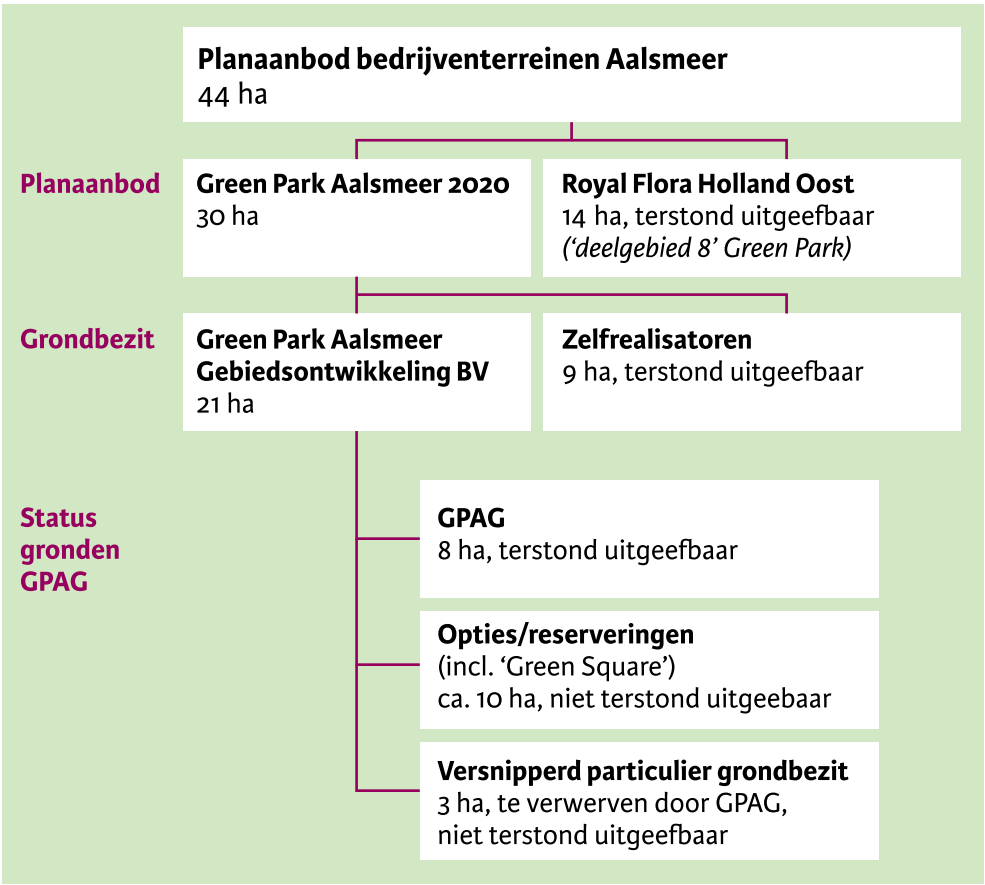
Tabel 3.2

Voorraad bedrijventerreinen Aalsmeer

Bedrijventerrein	Netto (ha)*	Segment	Hard planaanbod t/m 2040 (netto)
Green Park	68	Sierteelt-gerelateerd & regionaal logistiek	30
Hornmeer	24	Lokaal gemengd	0
Royal FloraHolland	80	Sierteelt	14
Totaal	172		44

*O.b.v. Monitor Plabeka, 2020

Figuur 3.5: Planaanbod bedrijventerreinen Aalsmeer verduidelijkt



Peildatum: 01-11-2020, aantallen in netto hectare, afgerond op hele getallen

3.3.2 LEEGSTAND

Er stond op 01-04-2020 in totaal ca. 57.000m² aan bedrijfsvastgoed leeg in Aalsmeer, verspreid over 32 verschillende bedrijfspanden. Op de formele werklocaties stond 21.000m² leeg, op de informele werklocaties 36.000m². Het gaat hier om bedrijventerreinen (bedrijfshallen) en kantoren, verspreid over de formele en informele werklocaties die binnen de scope vallen van deze studie. De cijfers zijn afkomstig van Funda In Business.

Afgezet tegen de totale voorraad bedrijventerreinen (Floor Space Index van 0,7) staat ca. 6% van de voorraad leeg. Dat is betrekkelijk weinig en zit iets boven het niveau van frictieleegstand. Uit de schouw blijkt dat er enkele incurante leegstaande panden zijn op Hornmeer en Tussen de Linten.

Tabel 3.3
Bron: Funda in Business (01-04-2020), bewerking Bureau BUITEN

Leegstand op werklocaties Aalsmeer			
Werklocatie	Leegstand (m ²)	Aantal objecten	Gemiddelde grootte object (m ²)
Green Park	14.500	7	2.071
Hornmeer	6.564	6	1.094
Royal FloraHolland	geen data	geen data	geen data
Tussen de Linten	1.203	9	134
Bovenlanden-Oosteinderweg	2.550	3	850
Schinkelpolder	26.902	5	5.380
Kudelstaart GTC	5.000	1	5.000
Aalsmeer Oost	409	1	409
Totaal	57.128	32	1.785

3.4 VRAAG-AANBOD CONFRONTATIE & CONCLUSIE

3.4.1 VRAAG-AANBOD CONFRONTATIE AALSMEER

Confrontatie o.b.v. totale planaanbod excl. koopovereenkomsten

In tabel 3.4a staat de vraag-aanbod confrontatie voor de bedrijventerreinen van Aalsmeer weergegeven. De drie scenario's voor de uitbreidingsvraag worden afgezet tegen de resterende planvoorraad voor bedrijventerreinen in Aalsmeer. We rekenen in tabel 3.4a in kolom C het totale planaanbod van 44 ha netto ha mee, inclusief niet-terstond uitgeefbare gronden (3 ha versnipperd grondgebied) en inclusief gronden van GPAG waar op dit moment opties/reserveringen voor bestaan (10 ha).

In de vraag-aanbod confrontatie is rekening gehouden met een totale vervangingsvraag van 6 ha. De vervangingsvraag is afkomstig vanuit de gebieden Tussen de Linten en Bovenlanden-Oosteinderweg. De raming van de vervangingsvraag is tot stand gekomen op basis van een interne inventarisatie door de gemeente Aalsmeer van mogelijke uitplaatsende bedrijven (na gesprekken met deze bedrijven) in Tussen de Linten en Bovenlanden Oosteinderweg.

Tabel 3.4a

Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Aalsmeer, per 1-11-2020, (D = C – A – B)
(in netto ha)

	A. Uitbreidingsvraag 2020-2040	B. Vervangingsvraag lokaal	C. Planvoorraad excl. opties/reserveringen GPA	D. Vraag-aanbod confrontatie 2040
Plusvariant	+34	+6	+44	4
Basisvariant	+15	+6	+44	+23
Corona; Basisraming CPB	+11	+6	+44	+27

Hiervan uitgaande is er in het hoge (plus) scenario per saldo in 2040 nog slechts 4 ha planaanbod over, door de uitgifte van 40 ha. In het basisscenario en coronascenario is er nog 23 respectievelijk 27 ha planvoorraad over in 2040.

CONFRONTATIE O.B.V. TERSTOND UITGEEFBAAR PLANAANBOD, EXCL. KOOPOVEREENKOMSTEN EN OPTIES/RESERVERINGEN

Wanneer we echter enkel uitgaan van terstond uitgeefbaar aanbod van 31 ha (14 ha op RFH-Oost plus 9 ha van zelfrealisatoren op Green Park plus 8 ha van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV) ontstaat een ander beeld. We rekenen dan *exclusief* de 10 ha aan uitstaande opties en reserveringen op Green Park Aalsmeer en *exclusief* het versnipperd particulier grondbezit van 3 ha dat nu niet in bezit is van GPAG. Tabel 3.4b laat zien dat in dat geval de marktsituatie tot aan 2040 een stuk krappert (het saldo van vraag en aanbod ligt in 2040 tussen de -9 en +14 ha).

Tabel 3.4b

Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Aalsmeer, enkel uitgaande van terstond uitgeefbaar aanbod, per 1-11-2020, (D = C – A – B)
(in netto ha)

	A. Uitbreidingsvraag 2020-2040	B. Vervangingsvraag lokaal	C. Planvoorraad excl. opties/reserveringen GPA	D. Vraag-aanbod confrontatie 2040
Plusvariant	+34	+6	+31	-9
Basisvariant	+15	+6	+31	+10
Corona; Basisraming CPB	+11	+6	+31	+14

3.5 VRAAG VANUIT DE REGIONALE WERKLOCATIEMARKT

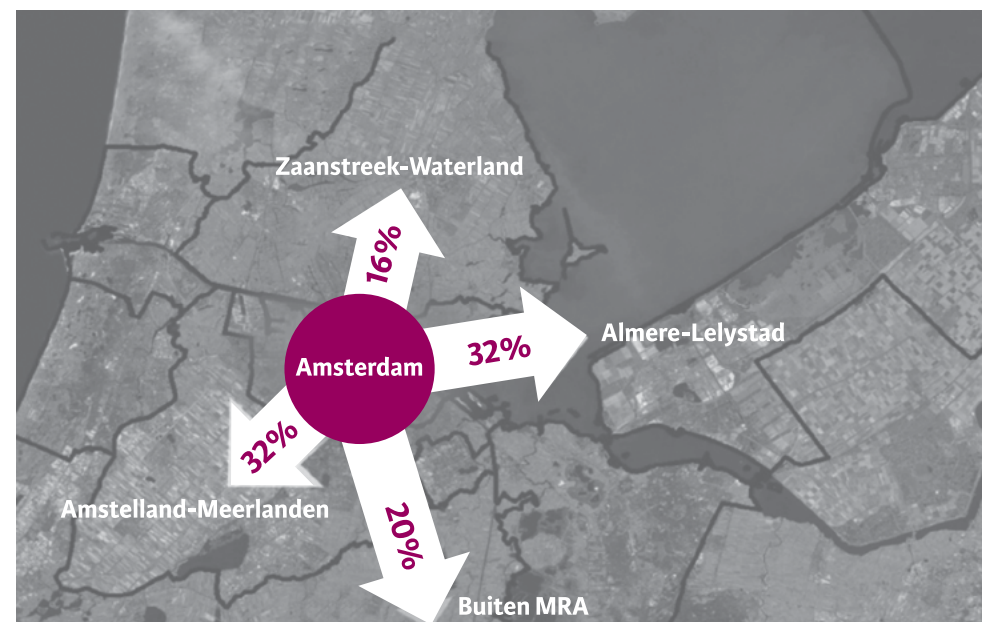
De MRA en de AM-regio verwachten – in onderzoeken gedaan vóór de coronacrisis – tot 2040 een tekort aan bedrijventerreinen. De MRA gaat zowel in het zogeheten o-scenario (-36 ha) als in het hoge scenario (-205 ha) uit van een tekort in het regionale gemengde segment (Actualisatie Vraagruiming MRA, 2019). De transformatie van bedrijventerreinen in- en rondom Amsterdam (zoals in de strategie Haven-Stad⁷) leidt daarbij tot een substantiële regionale vervangingsvraag. Zo is de veronderstelling uit de eerder genoemde MRA-raming uit 2019 dat 32% van de 'uitplaatsers' vanuit Amsterdam naar de AM-regio gaat. Dit zorgt voor een vraag van ca. 50 á 75 ha. Deze vraag is afkomstig van autonome groei en vervangingsvraag en kan eventueel landen op de Aalsmeerse bedrijventerreinen, maar ook op het nieuwe Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) of andere terreinen in de regio, zoals Schiphol Trade Park, De Liede of De President.

Onderzoek van de AM-regio uit 2018 gaat tot aan 2030 uit van een bescheiden positief saldo op de regionale bedrijventerreinenmarkt van 8,3 ha, waarbij er binnen enkele segmenten wel tekorten ontstaan. Het gaat onder meer om de segmenten 'logistiek overig' (tekort van ca. 32 ha) en 'gemengde regionale bedrijventerreinen' (tekort van 100 ha). Binnen het segment van Green Park Aalsmeer – in het betreffende onderzoek als 'thematisch-Greenportgerelateerd aangeduid' – wordt geen tekort verwacht, en binnen het segment van Hornmeer (gemiddeld lokaal) evenmin. Tegelijkertijd merken we op dat de Green Park Aalsmeer óók een sterke logistieke functie heeft, en dat Hornmeer óók regionaal georiënteerd gemengde bedrijvigheid huisvest.

De MRA-kantorenmarkt is zowel in het lage als in het hoge scenario krap, maar op deelregionaal niveau treedt er alleen krapte op in Amsterdam. Wanneer echter ook de overloop van bedrijven uit Amsterdam naar de rest van de MRA wordt meegerekend, kan er wél ook krapte in de AM-regio ontstaan. Ook uit het AM-onderzoek blijkt dat er de regionale kantorenmarkt op termijn mogelijk te weinig ruimte is; kwalitatief gezien is er met name behoefte aan multimodale knooppunten nabij treinstations, innovatiedistricten en (mogelijk) internationale topmilieus.

We merken hierbij op dat de genoemde ramingen van de regio voor de coronacrisis zijn opgesteld en nog geen rekening gehouden hebben met de eventuele effecten van de crisis. In bijlage 5 zijn de conclusies en relevante tabellen uit beide onderzoeken opgenomen.

Figuur 3.6: Overloop bedrijventerreinen Amsterdam



(Bron: MRA, 2019)

⁷ Zie voor meer informatie www.amsterdam.nl/projecten/haven-stad

3.6 CONCLUSIE

We trekken uit de lokale en regionale marktsituatie de conclusie dat er nog geen tekort is aan bedrijventerreinen in Aalsmeer, maar dat de situatie richting 2030 hoogstwaarschijnlijk wel krap wordt. Verschillende onzekere factoren zullen deze conclusie beïnvloeden.

Aan de vraagzijde zijn dit:

- Het algehele effect van de coronacrisis op werkgelegenheid en (daarmee) de ruimtebehoefte, en evt. kwalitatieve verschuivingen in de ruimtebehoefte;
- Mate waarin overloop vanuit Amsterdam in Aalsmeer landt;
- De daadwerkelijke omvang van de vervangingsvraag, zowel lokaal als regionaal (overloop vanuit Amsterdam);
- Onzekerheid die inherent is aan het uitvoeren van lokale vraagramingen in werklocatiemarkten die primair regionaal functioneren.

Aan de aanbodzijde zijn dit:

- Het aandeel van de planvoorraad met opties en reserveringen op Green Park Aalsmeer verschillen in mate van concreetheid, en vinden mogelijk niet allen doorgang. Momenteel zijn er op Green Park al diverse reserveringen, waarvan er enkele on hold staan. Sommige reserveringen zullen daarentegen wel plaatsvinden. Ondanks dat deel mogelijk al is vergeven is er vooralsnog met de gehele planvoorraad gerekend.
- In het bijzonder moet rekening worden gehouden met de omvang van 'Green Square' dat uiteindelijk zal worden benut voor leisure/horeca-achtige concepten (en dus van de vraag afgaat). De plannen voor het Green Square variëren in potentiële omvang, maar anno augustus 2020 is het beeld dat het Green Square minimaal 8 tot maximaal 13 ha omvang zal hebben.
- De ontwikkeling van de leegstand van bedrijfspanden in Aalsmeer. Er was per 01-04-2020 in totaal 57.128m² leegstaand bedrijfspandgoed (Funda In Business). Wanneer de kavels meegerekend worden (FSI van 0,6) gaat het hier in totaal om ca. 9 ha bedrijventerreinenkavels. De ontwikkeling van de leegstand is belangrijk om te blijven monitoren, zeker ten tijde van de coronacrisis.

Kortom, er lijkt op het eerste oog nog voldoende aanbod in de eerste jaren, maar richting 2030 wordt de situatie mogelijk wel krap. Bovendien is een groot deel van het totale planaanbod op dit moment niet vrij beschikbaar is, maar is gereserveerd (deels voor het 'Green Square' en deels voor andere concepten), en dat de situatie in de regionale markt voor logistiek en gemengd ook krap is.

ANALYSE PER LOCATIE

4

Analyse per locatie

In dit hoofdstuk gaan we in op de analyse van de werklocaties van Aalsmeer. Onderwerpen die per werklocatie aan bod komen zijn de economische kracht, de ruimtelijke kwaliteit en actuele ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. De analyse is tot stand gekomen op basis van desk research, een schouw langs alle locaties, interne gesprekken binnen de gemeente Aalsmeer, en interviews met ondernemers.

4.1 FORMELE WERKLOCATIES (BEDRIJVENTERREINEN)

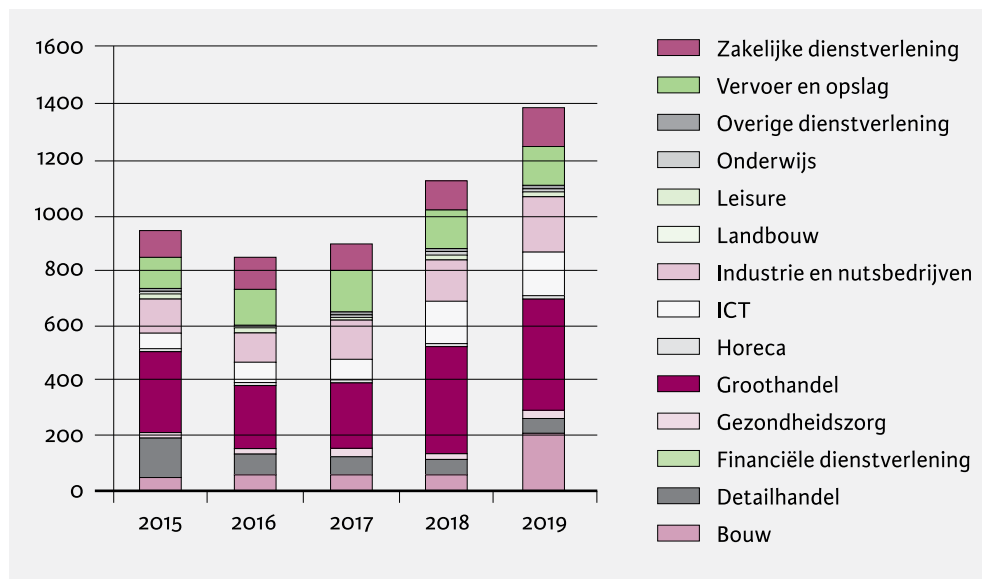
4.1.1 GREEN PARK

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

Green Park is een economisch gezien goed functionerend en modern bedrijventerrein. Er werken in totaal 1.381 personen op het bedrijventerrein en de werkgelegenheid groeit. Dat komt onder andere doordat er nog kavels uitgegeven worden. De werkgelegenheid zal dus in de toekomst nog verder groeien, naarmate de uitgifte vordert. Er is momenteel nog 44 ha planaanbod in Aalsmeer, waarvan 14 ha op Royal FloraHolland 'Oost' (deelgebied 8 in structuurvisie Green Park; zie bijlage 2) en 30 ha op GPA (zie §3.3.1).

Het bedrijventerrein werd tot de crisis van 2008 thematisch gezien als Greenport/sierteelt-gerelateerd (AM-Werklocaties), maar mede in de context van tegenvallende uitgifte in de crisis is dit segment losgelaten. Er zijn nu evengoed veel sierteelt-gerelateerde bedrijven gevestigd, maar ook tal van bedrijven in andere sectoren. Zo is er onder andere veel logistieke (vervoer en opslag en groot- en detailhandel) bedrijvigheid gevestigd. Er zijn op Green Park met name bedrijven met een groot-schalig regionaal karakter gevestigd. De werklocatie is in trek door de uitstekende auto-bereikbaarheid en de ligging in de MRA en dichtbij Schiphol.

Figuur 4.1: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

In een online focusgroep met ondernemers is stilgestaan bij het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van Green Park Aalsmeer. De uitkomsten hiervan vormen – samen met de schouw die op locatie is uitgevoerd – de basis voor de ruimtelijke analyse.

De fysiek-ruimtelijke kwaliteit van Green Park is hoog. Er is veel groen op het bedrijventerrein aanwezig en ook enig blauw, met een aantal brede sloten. Er is een aantal trekkers op het bedrijventerrein op gebied van duurzaamheid. Omdat het een betrekkelijk nieuw bedrijventerrein is, is de staat van het vastgoed en van wegen goed. Het bedrijventerrein heeft maximale milieuhindercategorie 3. Het is een gemengd bedrijventerrein waar nog verschillende kavelgroottes opneembaar zijn, tussen 1.500m² en 3 ha.

De ondernemers zijn op Green Park standaard (en verplicht) lid van de park-managementorganisatie. Dat maakt dat ondernemers elkaar goed kennen, dat er enige sociale controle is en dat ondernemers zich goed kunnen organiseren wanneer dat nodig is. Dat is een belangrijk pluspunt voor de kwaliteit van het terrein en het behoud er van. De belangrijkste ruimtelijke aandachts- en/of verbeterpunten zijn de vindbaarheid van bedrijven en de bewegwijzering op het bedrijventerrein, de fiets/wandelverkeersveiligheid, de ontsluiting van Green Park per fiets en voet (met name aan de kant van de Machineweg) en de OV-bereikbaarheid. Dit wordt onderschreven door verschillende ondernemers op Green Park.

Er wordt momenteel gewerkt aan een scan voor circulaire economie op Green Park. Uit de analyse komt naar voren dat er op gebied van de circulaire economie nog veel te winnen valt. Het blijkt dat bedrijven welwillend staan tegenover aangrijpen van kansen die de circulaire economie biedt. Concreet kan gewerkt worden aan efficiënter grondstoffenverbruik, aanleg van PV panelen, onderzoeken van het delen van duurzame (rest)warmte en gemeenschappelijk omgaan met reststromen.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Een deel van Green Park (deelgebied 5; zie bijlage 2) is in de Structuurvisie voor het gebied uit 2011 (update 2016) voorzien als 'Green Square': het centrumgebied van het bedrijvenpark, met programma voor 'hotels met congresfaciliteiten, opleidingen en kantoren', (ook) te ontwikkelen in relatie toe het cluster 'Home, Gift, and Garden' op Green Park Aalsmeer (zie bijlage 2). Het cluster trekt relatief grote aantallen bezoekers vanuit de hele wereld die hun collecties inkopen. Binnen het cluster is Green Square voorzien als de "centraal gelegen plek waar de bedrijven en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.", waarbij ook ruimte wordt geboden aan retail (Structuurvisie 2016, p. 36). De gesprekken tussen de gemeente, ontwikkelaar en Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling over de invulling van het Green Square zijn op dit moment volop gaande.

Er is een bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling van 500 hotelkamers op Green Park (Bestemmingsplan Hotel De Zwerm, herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7).

Ook zijn er op Green Park plannen om kantoren toe te voegen. In de structuurvisie zijn de deelgebieden 4 en 6 hier als zoekgebieden voorzien (N201 bij de kruising met de Middenweg), evenals Green Square. Het gaat om 5.000m² harde planvoorraad in deelgebied 6 en ca. 15.000m² – 20.000m² zachte planvoorraad in deelgebied 4.⁸

Deelgebied 2 is bestemd voor gemengde bedrijvigheid. Bij deelgebied 2 bevindt zich is ook het zoekgebied detailhandel, wonen en voorzieningen voor uitgeplaatste bedrijven die niet langer passend zijn in de lintbebouwing.

⁸ Zacht planaanbod houdt in: de ontwikkeling is nog niet planologisch verankerd, noch in regionaal verband afgestemd binnen het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren.



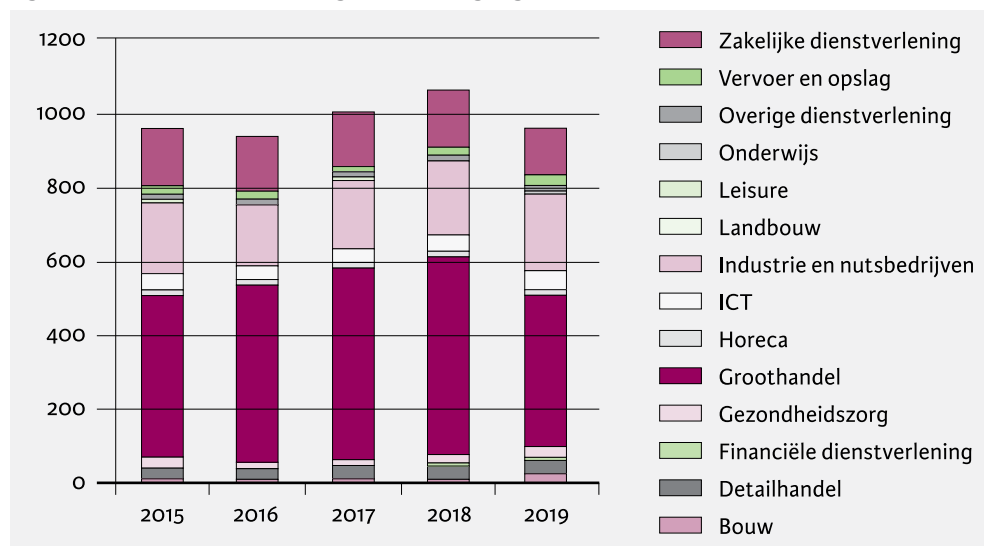
4.1.2 HORNMEER

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

Hornmeer is één van de oudere bedrijventerreinen van de gemeente Aalsmeer. Het is een gemengd lokaal bedrijventerrein waar in totaal 960 mensen werken. De belangrijkste sectoren op het bedrijventerrein zijn de groot- en detailhandel en de industrie. Er zitten veel lokale MKB bedrijven, wat groothandels (PDV/GDV) en bouwbedrijven. Er zijn op Hornmeer ook wat andere functies gevestigd (zoals een tankstation & een snackbarretje). Daarnaast zit er ook woonfunctie op het gebied. Huisvesting van arbeidsmigranten is er mogelijk. Ook kent het gebied één kavel met mogelijkheden voor hotelontwikkeling; op dit moment zijn er echter geen hotels aanwezig.

De werkgelegenheid schommelt rond de 1.000 banen maar is tussen 2018 en 2019 wel enigszins afgenomen. Ondernemers zijn er matig georganiseerd. Er is geen parkmanagementorganisatie. Er is wel een aantal ondernemers van Hornmeer lid van Ondernemend Aalsmeer.

Figuur 4.2: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

Het bedrijventerrein is behoorlijk 'versteend' (weinig groen, mede door de hoge bebouwingsgraad van kavels) waardoor klimatologische problemen zoals hittestress of waterbergingsproblematiek op de loer liggen. In algemene zin oogt het bedrijventerrein niet zo aantrekkelijk.

Er zijn kleine en middelgrote kavels aanwezig (tot max. 1 ha). Er zijn geen kavels opneembaar op Hornmeer, maar er is wel enige leegstand (zie 3.3.2.). Hornmeer ligt in LIB4-gebied, daardoor is het als woonlocatie niet geschikt.

Enkele andere aandachtspunten bij Hornmeer zijn het gebrek aan samenhang tussen verschillende bedrijfspanden (wat leidt tot gebrekkige uitstraling) en de veroudering van sommige (leegstaande) panden waar niet naar omgekeken wordt. Het feit dat het terrein nauwelijks aparte voet- en fietspaden kent, kan soms tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden aangezien er veel scholieren over het terrein fietsen. Er blijkt uit de schouw ruim voldoende parkeerruimte te zijn op het terrein, wellicht een overschot. We concluderen in elk geval dat er van de restruimte op de kavels doorgaans parkeerterrein gemaakt is. Ten slotte is afval en de groenvoorziening (vanwege veel onkruid) een aandachtspunt.



RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Er is vanuit de gemeente Aalsmeer in samenwerking met ondernemers eerder een poging gedaan om de herstructurering van het terrein van de grond te krijgen. Vanuit de provinciale HIRB-subsidie voor herstructurering van bedrijventerreinen is daartoe een bijdrage gereserveerd. Hieruit zijn welke enkele maatregelen in de openbare ruimte gefinancierd, maar het is niet gelukt om ondernemers zelf te actief te betrekken en onderling te laten samenwerken voor de herstructurering. Het project heeft daardoor geen volledige doorgang gevonden.

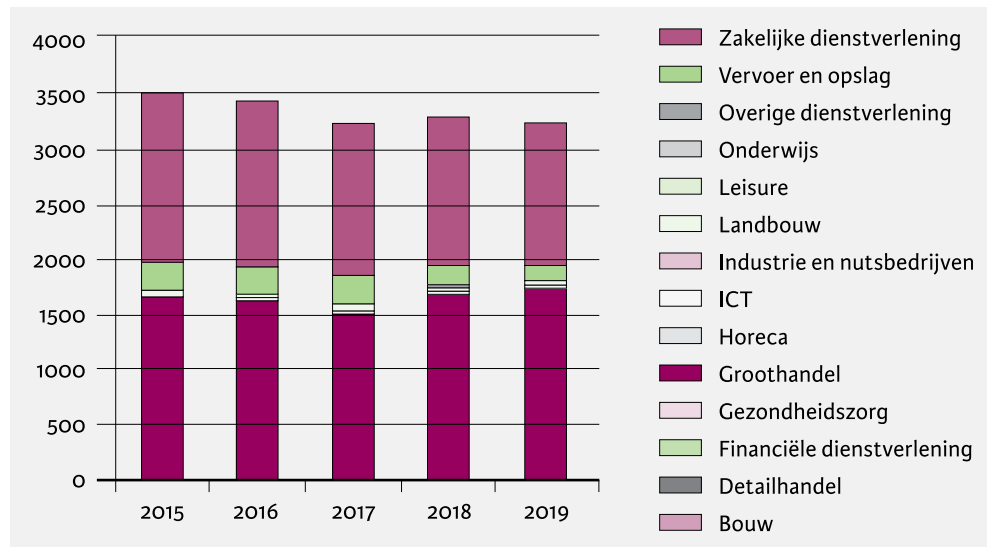
Er zijn geen andere ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein of beleidsvorming gaande.

4.1.3 ROYAL FLORAHOLLAND

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

Royal FloraHolland is een privaat terrein, in beheer van Royal FloraHolland. Economisch gezien functioneert het gebied goed, al daalt het aantal geregistreerde banen op de locatie in recente jaren licht. Op het terrein van Royal FloraHolland zijn verschillende bedrijven gevestigd, met name in de groot- en detailhandel en in de zakelijke dienstverlening, zoals bij uitzendbureaus (waarvan de medewerkers evengoed in de sierteelt actief zijn). Het terrein is thematisch sierteelt-gerelateerd met ca. 140 bedrijven en ruim 3.225 banen. De sierteeltsector werd aanvankelijk hard getroffen door de coronacrisis, maar na anderhalve maand is de vraag in de meeste bedrijven en niches binnen de sierteelt bijna terug op het oude niveau.

Figuur 4.3: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Er is 14 ha planvoorraad gerapporteerd voor dit terrein (Royal FloraHolland Oost). Dit gebied is ook onderdeel van de Structuurvisie Green Park Aalsmeer (Deelgebied 8) maar wordt in dit rapport als onderdeel van bedrijventerrein Royal FloraHolland beschouwd. Royal FloraHolland denkt ook aan (her)ontwikkeling van bedrijfsruimte, waarvoor de planvorming nog gaande is. Ook de (middellange/ lange termijn) impact van de coronacrisis houdt verband met de ontwikkelplannen.

Het segment van Royal FloraHolland is gerelateerd aan de handelspositie van de veiling. Het is de bedoeling dat dit segment vastgehouden wordt, want het ruimtelijk beleid van de gemeente Aalsmeer rondom Green Park is hierop ook geënt. Royal FloraHolland en Green Park werken samen, met name om de juiste segmentering te kunnen vasthouden.

De bereikbaarheid van het Royal FloraHolland terrein is goed bereikbaar, zowel met de auto als met de bus. Daarnaast investeert Royal FloraHolland ook nog in de bereikbaarheid voor vrachtverkeer: de Ongestoord Logistieke Verbinding (OLV), die nu in een vergevorderde planfase is, wordt naar verwachting binnen de komende twee jaar gerealiseerd.

4.2 INFORMELE WERKLOCATIES (GEMENGD / GLASTUINBOUW)

Tabel 4.1

Glastuinbouwgebieden Aalsmeer en RO-ontwikkelingen

GTC Aalsmeer	Status ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer, 2015	Planologische status en RO-ontwikkelingen
Schinkelpolder⁸	Categorie 2 (kleinschalig toekomstbestendig glastuinbouw), tot 2 ha agrarische niet-glasbebouwing toegestaan.	Geen actuele gebiedsvisie of planvorming gaande
Aalsmeer Oost (Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje, Hornwegdriehoek)	Categorie 5 (transformatie)	Structuurvisie Landelijk Gebied Oost en ruimtelijk raamwerk opgesteld
Bovenlanden Oosteinderweg	Categorie 5 (transformatie)	Visie in voorbereiding, nota van uitgangspunten (NvU) vastgesteld.
Tussen de Linten	Categorie 5 (transformatie)	Visie in voorbereiding, NvU opgesteld
Cactuslaan-Bachlaan e.o.	Categorie 4 (maatwerk)	Geen actuele gebiedsvisie of planvorming gaande
Glastuinbouwgebied Kudelstaart¹⁰	Categorie 1 (grootschalig toekomstbestendig)	Geen actuele gebiedsvisie of planvorming gaande

⁹ Dit gebied geldt als toekomstbestendig glastuinbouwgebied in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer. Aangezien Schinkelpolder door verkleuring overwegend niet meer als monofunctioneel en toekomstbestendig glastuinbouw-concentratiegebied functioneert, is de verwachting echter dat de gemeente aan de Greenport zal voorstellen het gebied de status van transformatiegebied toe te kennen (Glastuinbouwdefinitie 3.0, Bureau BUITEN in opdracht van Greenport Aalsmeer, 2019).

¹⁰ Het gebied ten zuiden van de Mijnsheerenweg is aangewezen als categorie 1-gebied (grootschalig toekomstbestendig), samen met het ten zuiden hiervan gelegen glastuinbouwgebied Uithoorn. Hier is geen sprake van andere economische functies dan primaire glastuinbouw. Het gebied ten noorden van de Mijnsheerenweg (Cactuslaan/Bachlaan) geldt in de Ruimtelijke Visie GPA als een gebied met maatwerkopgave (categorie 4).

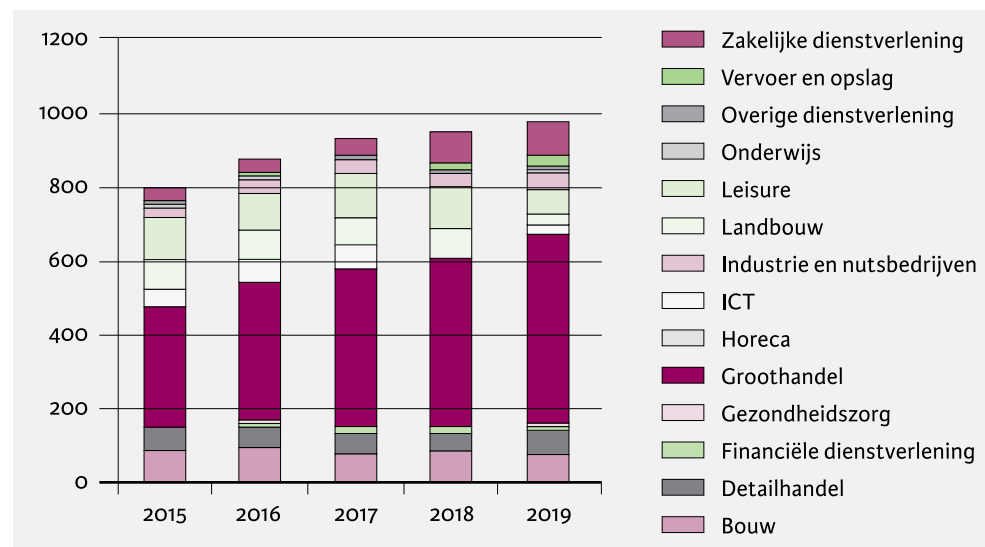
4.2.1 SCHINKELPOLDER

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

Schinkelpolder is als toekomstbestendig glastuinbouwgebied bestempeld in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer (2015). In praktijk zijn de meeste telers echter uit het gebied verdwenen en is er vooral (sierteelt-gerelateerde) groothandel en logistieke functies gevestigd. Dit is ook toegestaan, tot een grootte van 2 ha (zie ook de kadertekst op de volgende pagina).

Het gebied Schinkelpolder functioneert (en oogt!) hierdoor inmiddels als een bedrijventerrein, maar is het niet. Qua werkgelegenheid zit Schinkelpolder ongeveer op het niveau van de werklocaties Green Park en Hornmeer. In de Schinkelpolder zijn in totaal 982 mensen werkzaam bij in ca. 160 vestigingen.

Figuur 4.4: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

- Het planologische kader van Schinkelpolder gaat uit van het behoud van het gebied als locatie voor glastuinbouw en aanvullende agrarische bebouwing, maar uit de analyse van het gebied (data, schouw, ruimtelijke analyse van kaart 4.1), uit de gespreksronde en uit eerder onderzoek (Green Port Glastuinbouw-bestemming 3.0, 2019) blijkt het volgende:
 - Er zijn sterke aanwijzingen dat het gebied geen toekomstbestendig glastuinbouwgebied meer is. Een aantal telers zijn uit het gebied verdwenen en er zijn ook veel niet-glastuinbouw functies gevestigd.
 - In de Schinkelpolder is 'bedrijfsterrein en opslag t.b.v. agrarische bedrijfsvoering' mogelijk op een bouwperceel van max. 2 ha (Glastuinbouwdefinitie 3.0 Greenport Aalsmeer, p. 21). De ruime bebouwingsmogelijkheden hebben ertoe geleid dat zich daar bedrijven gevestigd hebben die actief zijn in de handel en logistiek van bloemen en planten, maar geen eigen teelt hebben.
 - Het gebied functioneert de facto als bedrijventerrein en deze ontwikkeling zal – gezien de investeringen die bedrijven hebben gedaan in de panden (zoals kantoren, grote logistieke units en moderne toekomstbestendige panden) – zeer lastig terug te draaien zijn.
 - Ook komt uit de analyse naar voren dat het gebied – gezien zijn ligging, snelle wegverbinding naar Schiphol en de A9, en de braakliggende ruimte – potentie heeft om in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven in Aalsmeer en omgeving te voorzien.
 - Het gebied oogt aantrekkelijk en redelijk nieuw. Wat uit de schouw blijkt, is dat een groot deel van het vastgoed van bedrijven toekomstbestendig (en betrekkelijk nieuw; zie foto's volgende pagina) is. Dat geldt niet overal voor de glastuinbouwbedrijven.
 - Opvallend is dat er nog veel onbenutte ruimte in de vorm van braakliggende kavels tussen de bedrijven te vinden is. Uit kaart 4.1 blijkt dat Schinkelpolder ongeveer 137 ha groot is, waarvan 20 ha bedrijfspanden zijn, 32 ha glastuinbouw, 46 ha overige kavels en ongeveer 30 ha groen/weidelandschap tussen de bedrijfspanden en kassen.

- De ontsluiting van Schinkelpolder is een aandachtspunt. Schinkelpolder brengt (nu al) te grote vrachtverkeersstromen teweeg voor het omliggende gebied (met name de linten). Wel is het gebied via de N231 (Bosrandweg) en de N232 goed aangesloten op het snelwegennetwerk (A9/A4).

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Er is geen actuele gebiedsvisie voor de Schinkelpolder. Het gebied wordt beschouwd als categorie-2 in de ruimtelijke visie van de Greenport Aalsmeer (kleinschalig toekomstbestendige glastuinbouw). Een toelichting op het actuele ruimtelijke kader is hiernaast te vinden.

Vanwege de te grote verkeersstromen denkt Aalsmeer in de Visie voor Bovenlanden Oosteinderweg na over een betere benutting van de Ringvaart en de afsluiting van de Oosteinderweg voor vrachtverkeer, dat dan moet worden ontsloten via de Bosrandweg.



Bestemmingsplan Schinkelpolder Aalsmeer

Schinkelpolder is in de Ruimtelijke Visie van de Greenport Aalsmeer uit 2015 aangeduid als een kleinschalig, toekomstbestendig GTC-gebied, maar er wordt onder voorwaarden ook andere (niet-glastuinbouw) bebouwing toegestaan. Het bestemmingsplan staat (via een wijzigingsbevoegdheid) bebouwing tot 2 ha voor ‘agrarisches aanverwante bedrijven’ toe. Dit zijn bedrijven die “uitsluitend of overwegend zijn gericht op het leveren van diensten, waaronder het opslaan, bewerken, verpakken en sorteren, en/of het overslaan/leveren/verhandelen van producten van/aan andere agrarisch (aanverwante) bedrijven in het buitengebied, waar nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen en apparatuur (bedrijven zoals agrarische hulp-, loon-, neven- en toeleveringsbedrijven)”

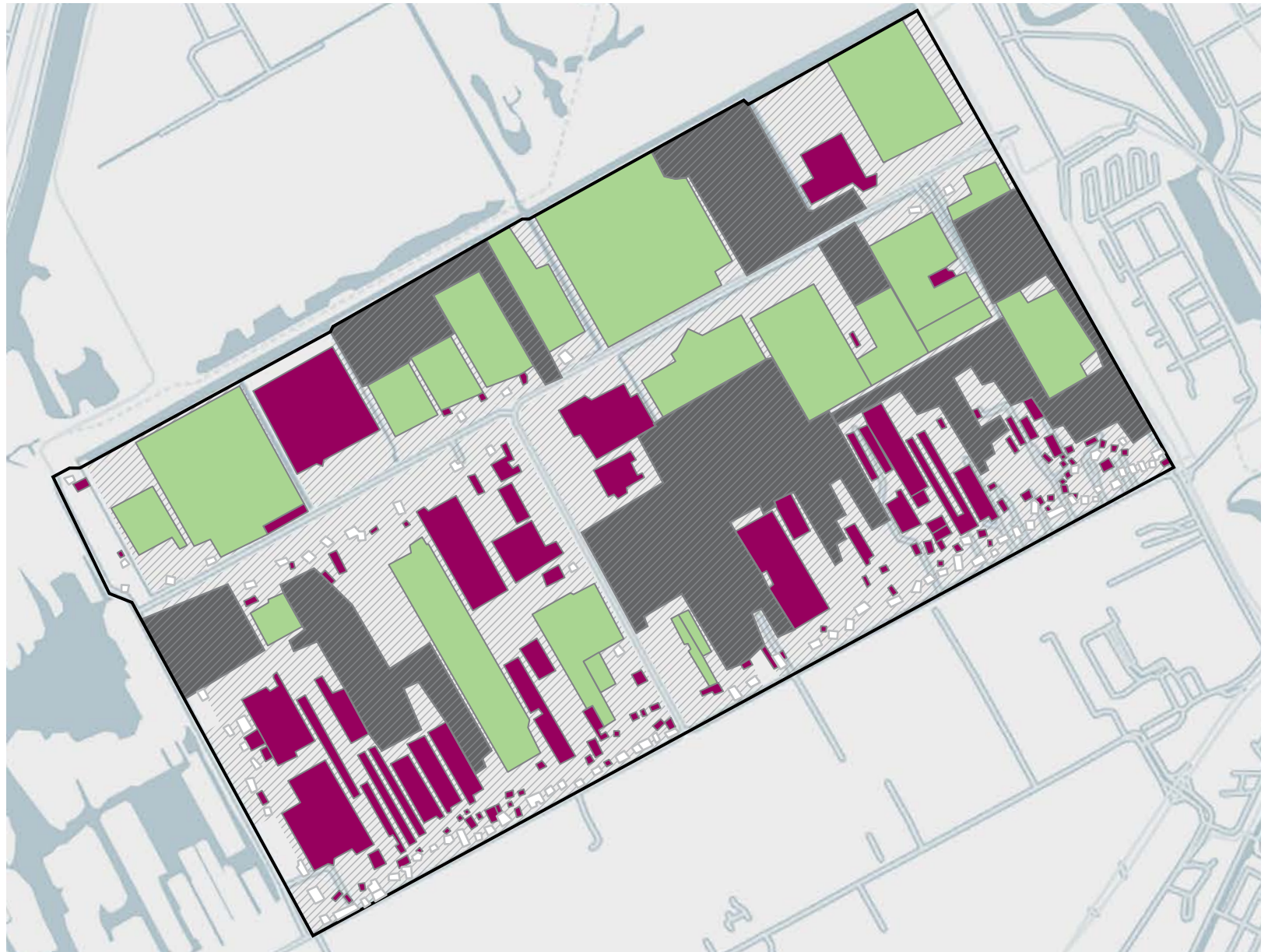
De gemeente toetst aanvragen van initiatiefnemers aan het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheden die daarin zitten, waarbij aanvragers zelf onderbouwen waarom zij aan de voorwaarden (o.a. wat betreft marktontwikkelingen en economische uitvoerbaarheid) voldoen.

Daarnaast zijn er ook andere, niet-agrarische bedrijven in het gebied gevestigd. Deze situatie heeft een historische achtergrond. Het gebied is van oudsher een glastuinbouwgebied, maar in de loop der jaren is de focus verschoven van enkel primaire productie naar een gemengde invulling met handelskwekerijen en agrarische handelsondernemingen. In 2013 is het bestemmingsplan van de Schinkelpolder geactualiseerd. Het vorige bestemmingsplan stamde grotendeels nog uit 1969 en deed geen recht meer aan de feitelijke situatie. Met de actualisering is zoveel mogelijk aangesloten bij de feitelijke situatie, met een rechtstreekse bestemming voor percelen die onvoldoende geschikt zijn voor moderne glastuinbouw en met een wijzigingsbevoegdheid voor het overige gebied.

Figuur 4.5: Ruimtegebruik Schinkelpolder

Legenda

-  Schinkelpolder
137 ha
-  Kavels exclusief panden
46,8 ha
-  Woningen
-  Bedrijfsbebouwing
(geen kassen)
18,6 ha
-  Kassen / glasbebouwing
(inclusief kassen in gebruik
voor handel, logistiek, etc.)
32,2 ha
-  Braakliggende /
ontwikkelbare
bedrijfskavels
30,3 ha



4.2.2 BOVENLANDEN OOSTEINDERWEG

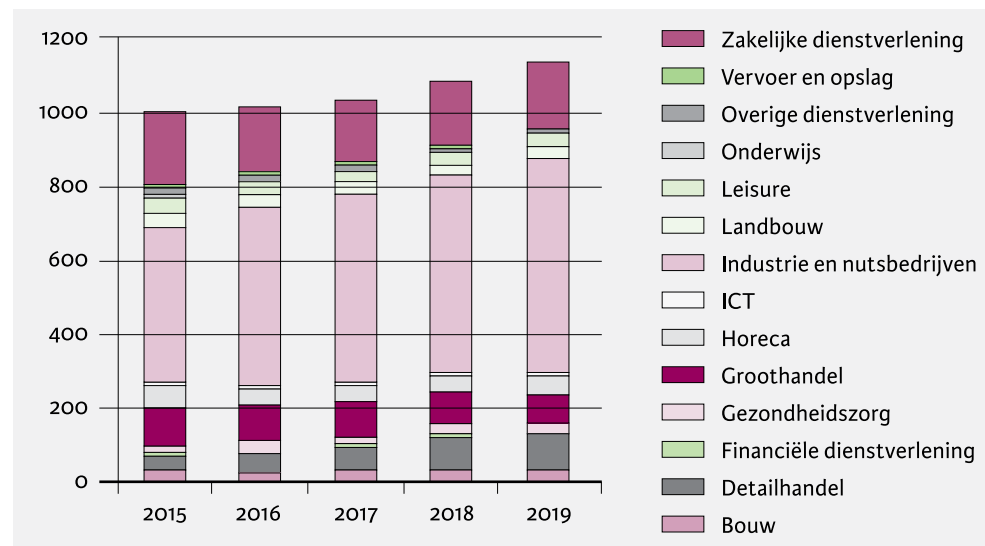
ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

De informele werklocatie Bovenlanden Oosteinderweg betreft een gebied met lintbebouwing met een gemengd functieaanbod. Er zijn woningen, retail, glastuinbouwbedrijven en andersoortige bedrijvigheid gevestigd. In dit gebied zijn 1.135 mensen werkzaam, bij in totaal 198 bedrijfsvestigingen. De grootste sector in het gebied is de industrie. Dat komt door de vestiging van Groep Koninklijke De Vries Scheepsbouw (446 banen). Dat is tevens de grootste werkgever in het gebied.

De economische kracht van het gebied is groot (en qua werkgelegenheid vergelijkbaar met Green Park) en de economische kracht groeit nog steeds. De groei zit met name bij De Vries Scheepsbouw (zie figuur 4.6; industrie en nutsbedrijven). Er is een veelheid aan functies in het gebied gevestigd, waaronder kleine zakelijke diensten, horeca, leisure en meer.



Figuur 4.6: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

De kracht van het gebied is de diversiteit aan economische functies (met veel recreatieve trekkers), gecombineerd met de rijke cultuurhistorie en de veelzijdige natuur. Het historische landschap met de trekheestercultuur is veelal verborgen en kan beter beleefbaar worden gemaakt.

De bereikbaarheid en verkeersveiligheid staat onder druk door vrachtverkeer van- en naar bedrijven. Er is veel ergernis ten aanzien van doorgaande en ladende/lossende vrachtwagens, zo komt naar voren in de actuele visie voor de Bovenlanden-Oosteinderweg (zie hiernaast).

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Er is een visie voor Bovenlanden Oosteinderweg opgesteld in 2019, waarbij het ontwikkelperspectief voor dit gebied duidelijk is gemaakt. De visie heeft een aantal doelen:

- Vergroten van de leefbaarheid (voor bewoners);
- Bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Vergroten van de natuurwaarde;
- Vergroten van de recreatieve waarde.

In de visie staat beschreven dat er ruimte wordt geboden aan transformatiemogelijkheden voor verouderd glas en andere bebouwing direct achter het lint naar recreatief verblijf, kleinschalige bedrijvigheid, ateliers, horeca, mantelzorgwoningen, pluktuinen en jachthavens, mits kleinschalig. Deze kleinschalige nieuwe functies vormen echter niet of nauwelijks financiële dragers.

Gezien de verkeersproblemen wordt vrachtverkeer over de Oosteinderweg in de toekomst hoogstwaarschijnlijk afgeschaald (er is nog geen definitief besluit genomen). De in dit gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkeling moeten passend zijn bij de functie van de weg. Ten aanzien van de verkeersintensiteit wordt een *stand-still* nagestreefd. Zo wordt ook de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers verbeterd.

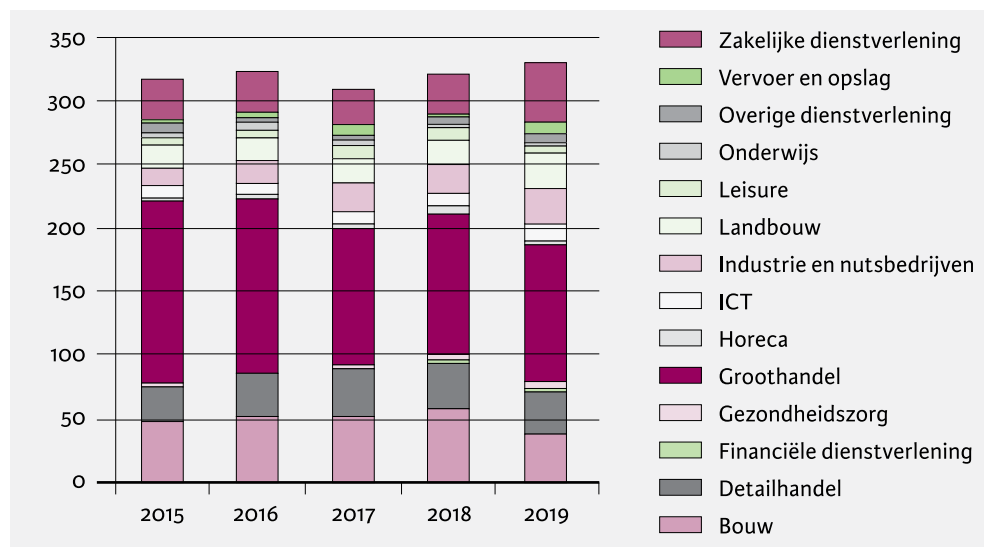
4.2.3 TUSSEN DE LINTEN

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

De informele werklocatie Tussen de Linten betreft een verouderd glastuinbouw-gebied met verschillende functies van wonen en werken. De voornaamste economische functies zijn retail (groot- en detailhandel) en glastuinbouw. Het gebied grenst aan bedrijventerrein Green Park (deelgebied 2). De bedrijvigheid in Tussen de Linten functioneert (vooralsnog) goed; dat blijkt ook uit de stabiele werkgelegenheid in de jaren 2015-2019. In dit gebied zijn 327 mensen werkzaam. De gebiedskwaliteit is onlangs verbeterd: er is geïnvesteerd in de autoweg en het fietspad aan de Aalsmeerderweg. Hierdoor is de uitstraling en de verkeersveiligheid van het gebied beter geworden.

De economische kracht van het gebied zit in de diversiteit aan economische functies en de ruimte die het gebied biedt voor kleinschalige gemengde bedrijvigheid.

Figuur 4.7: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

Bedrijven hebben in het gebied weinig uitbreidingsmogelijkheden; er is intensief ruimtegebruik en er zijn geen kavels uitgeefbaar. Bovendien staan de ontsluitings-wegen geen verdere intensivering van auto- en vrachtverkeer toe.

De kracht van het gebied is de diversiteit aan economische functies, gecombineerd met cultuurhistorie, natuur en enkele recreatieve trekkers. Wel vervult het gebied een functie voor startende en overwegend kleinere bedrijven.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Dit gebied is categorie-5 glastuinbouwgebied in de ruimtelijke visie van de Greenport Aalsmeer. Dat houdt in dat het een transformatiegebied is.

Er wordt door BRO een toekomstplan gemaakt voor Tussen de Linten. De doelen van het toekomstplan zijn het bieden van kansen voor een ruimtelijk-economisch toekomstbestendige ontwikkeling; het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bieden van gebiedsgericht maatwerk voor bewoning en bedrijvigheid.



Ten aanzien van economische functies geeft het toekomstplan het volgende aan:

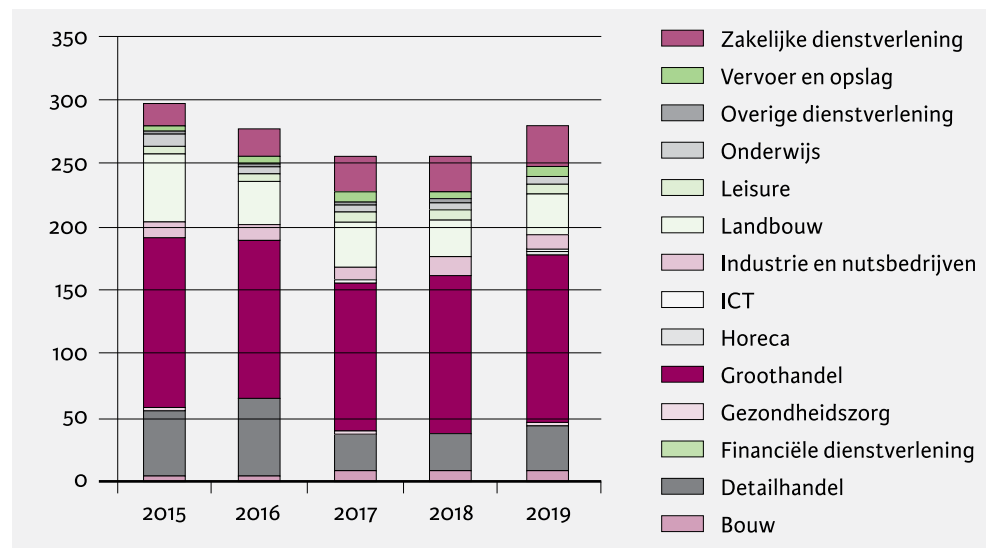
- De economische kracht van de werklocatie is nog sterk, maar op termijn moet werken een ondergeschikte rol krijgen aan de woonfunctie die dit gebied heeft.
- Als passende economische functies worden onder andere gezien: stille opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, teelt- en agrarische sector gerelateerde kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige verkoop, stadslandbouw, zakelijke- en persoonlijke dienstverlening, kleinschalige recreatief-toeristische functies en initiatieven in de duurzame energiesector (bio- of zonne-energie, geen windmolens).
- Bedrijven die passend zijn voor het gebied zijn bedrijven die qua aard, omvang en uitstraling bij een woonomgeving kunnen passen (Visie Tussen de Linten).
- Nieuwe bedrijfsfuncties, en het invulling geven aan resterende uitbreidingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan, dienen zich te voegen binnen de kaders van de Notitie van Uitgangspunten (BRO, 2019) en het ruimtelijke kwalitatieve kader van het Lintenbeleid (geldend voor het gebied dat een visuele relatie heeft met het lint).
- Voor alle ontwikkelingen geldt als voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van onevenredig grote verkeersaantrekkende werking.

4.2.4 AALSMEER-OOST

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

Het voormalig glastuinbouwgebied Aalsmeer-Oost heeft de afgelopen jaren een daling van de werkgelegenheid laten zien (met uitzondering van 2019 ten opzichte van 2018). De economische kracht staat er onder druk. Er staat veel vastgoed leeg, wat blijkt uit overgroeiing en verval van panden en kavels. In Aalsmeer-Oost zijn in totaal 278 mensen werkzaam bij 69 vestigingen.

Figuur 4.8: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

De gebiedskwaliteit van Aalsmeer-Oost is wisselend. Er zijn verouderde en leegstaande glastuinbouw kassen op de terreinen achter het lint. Verder is het gebied betrekkelijk slecht toegankelijk; er lopen geen wegen doorheen en er staan hekken voor de kavels. Het gebied oogt verrommeld.

De locatie springt in het oog als het gaat om woningbouw. Dat past in ruimtelijk-functionele zin ook bij de omliggende gebieden, want daar staan al veel woningen.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Dit gebied is een categorie-5 glastuinbouwgebied in de ruimtelijke visie van de Greenport Aalsmeer. Dat houdt in dat het een niet-toekomstbestendig glastuinbouwgebied is. Het gebied wordt in de toekomst getransformeerd.

Voor dit gebied is een Ruimtelijk Raamwerk voor Aalsmeer Oost (deelgebied Oosteindedriehoek) gemaakt. Het doel van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost is ruimtelijke kaders te bieden aan private partijen om voornamelijk woningbouw in het deelgebied mogelijk te maken. De economische consequenties daarvan zijn gering, gezien er enkel verouderde en leegstaande panden worden getransformeerd naar wonen.

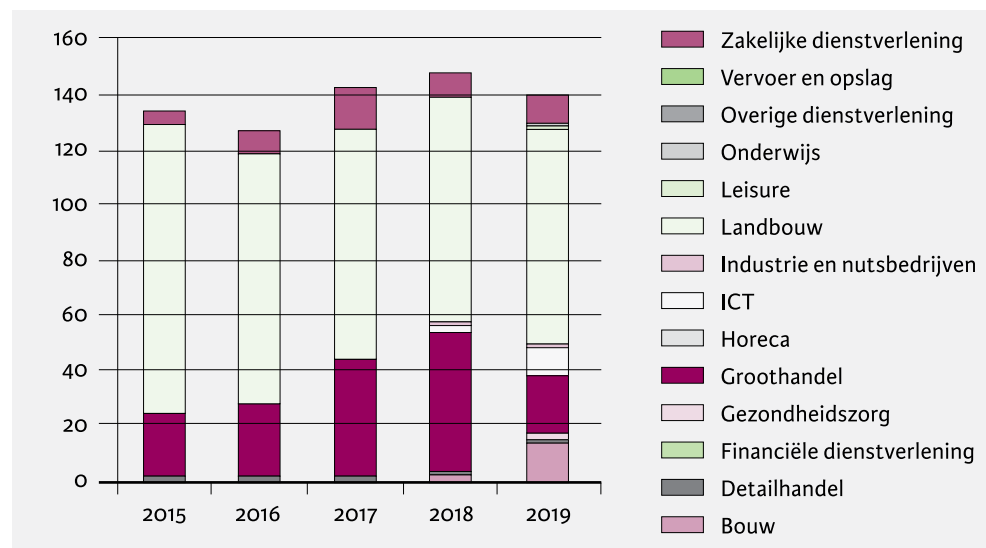
4.2.5 GLASTUINBOUWGEBIED KUDELSTAART & BACHLAAN/CACTUSLAAN

ECONOMISCH FUNCTIONEREN GEBIED

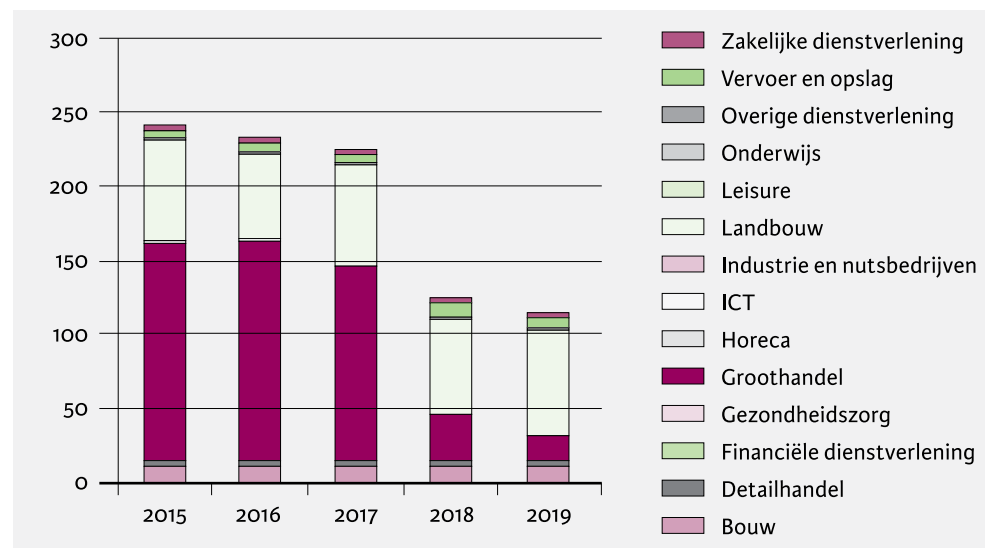
Glastuinbouwgebied Kudelstaart splitsen we in de analyse op in twee delen: het zuidelijk deelgebied en het deelgebied Bachlaan/Cactuslaan (zie ook figuur 1.1). Er is namelijk een duidelijke scheiding tussen de twee gebieden. Het zuidelijk deelgebied is een toekomstbestendig glastuinbouwgebied met in totaal 140 banen. De werkgelegenheid is tussen 2016-2018 gegroeid; in 2019 weer iets gedaald.

Uit de economische analyse blijkt ook dat de zuidkant meer levensvatbaar is dan de noordkant (Bachlaan/Cactuslaan). In het noordelijk gelegen gebied neemt de werkgelegenheid af, in het zuidelijk gelegen gebied is de werkgelegenheid (en daarmee de economische kracht) stabiel.

Figuur 4.9: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid in Glastuinbouwgebied Kudelstaart (2015-2019)



Figuur 4.10: Sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid Bachlaan/Cactuslaan (2015-2019)



RUIMTELIJKE ANALYSE EN AANDACHTSPUNTEN

Het zuidelijk deelgebied ziet er toekomstbestendig uit en er vindt geen of weinig verrommeling of verkleuring plaats. Het gebied maakt in ruimtelijk-functionele zin deel uit van glastuinbouwgebied Uithoorn.

Het deelgebied aan de Bachlaan en Cactuslaan is minder toekomstbestendig.

Het gebied ziet er wat verrommeld uit op sommige plaatsen. Het gebied is verder slecht toegankelijk door de typische structuur van lintbebouwing met daar achter de glastuinbouwbedrijven.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Het zuidelijke gebied geldt als kleinschalig toekomstbestendig glastuinbouwgebied. Het noordelijke gebied is als 'categorie-4' aangewezen in de ruimtelijke visie van de Greenport Aalsmeer, wat wil zeggen dat het een maatwerkgebied is. In beide gebieden spelen geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en er is momenteel geen ruimtelijke planvorming gaande.

STRATEGIE WERKLOCATIES AALSMEER

5

Strategie werklocaties Aalsmeer

5.1 HOOFDLIJNEN STRATEGIE WERKLOCATIES AALSMEER

In dit hoofdstuk behandelen we de zes hoofdlijnen van de strategie werklocaties Aalsmeer.

1 **Vraag op Green Park accommoderen, Green Square ontwikkelen ten dienste van economisch profiel, en Green Park nóg sterker maken**

De vraag naar bedrijventerreinen in Aalsmeer groeit. Tot 2040 is er een totale uitbreidingsvraag aan bedrijventerreinen geraamd van 11 tot 34 ha, met name in het gemengd regionaal segment. De onzekerheid is gezien de coronacrisis groot, maar te verwachten valt dat op (middel)lange termijn de vraag zal blijven groeien vanuit Aalsmeerse bedrijven.

Er is momenteel in Aalsmeer nog 44 ha uitgeefbaar, waarvan 30 ha op Green Park en 14 ha op Royal FloraHolland Oost. Dit lijkt op het eerste oog voldoende om de verwachte uitbreidingsvraag te accommoderen, maar op een deel van dit aanbod liggen echter al opties en reserveringen, zodat dit niet vrij beschikbaar is. Een ander deel van het planaanbod is op dit moment niet terstond (direct) uitgeefbaar door versnipperd particulier grondbezit. Daar komt bij dat de vraag wellicht hoger uitvalt, door een aanvullende vervangingsvraag van bedrijven die niet langer passend zijn in de linten (gebieden Tussen de Linten, Bovenlanden Oosteinderweg, Aalsmeer Oost), en door een mogelijke vervangingsvraag van bedrijven uit Amsterdam en directe omgeving.

Kortom, de situatie op de Aalsmeerse markt voor bedrijventerrein kan richting 2030 en daarna krap worden. Het is niet de vraag óf Green Park uitverkocht raakt, maar wanneer. De strategie is daarom om de komende jaren de vraag naar bedrijven-terreinen te accommoderen op Green Park Aalsmeer – inclusief RFH Oost – maar ook vast verder te kijken: wat te doen als Green Park vol zit? Hierover onder strategische lijn 2 meer.

De strategie is om de ontwikkeling van het Green Square – waar in de Structuurvisie ruimte voorzien is voor een mix van functies – in het teken te stellen van de economische versterking van het gebied. Het is van belang om zuinig te zijn op de beschikbare bedrijfsruimte op Green Park, als enige grootschalige ontwikkellocatie voor bedrijven in Aalsmeer. Het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan ‘Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 – Hotel de Zwerm’ blijft van kracht, maar voor het overige blijft de huidige bedrijfsbestemming het uitgangspunt. Afwijkende bestemmingen moeten in beginsel bijdragen aan het lokale vestigingsklimaat voor bedrijven in Aalsmeer in het algemeen en op Green Park in bijzonder. Functies die verder los staan van het economisch profiel van Green Park of die niet direct iets toevoegen aan de economische kracht van het gebied zijn vanuit werklocatie-perspectief niet wenselijk.

De ontwikkeling van de Green Square kan de identiteit van Green Park Aalsmeer versterken als innovatief gebied voor (inter)nationale koplopers in logistiek, handel en kennis binnen de sierteelt en daarbuiten. De huidige identiteit van het gebied en de kansen voor verdere profilering van Green Park ten opzichte van andere Aalsmeerse en regionale bedrijventerreinen zijn samengevat in tabel 5.1.

Ook op de rest van het terrein Green Park Aalsmeer liggen nog kansen. Het terrein is al modern en hoogwaardig, maar het ruimtelijk-economisch perspectief kan nog verder worden versterkt. Veel ondernemers hebben zelf duurzaamheidsinvesteringen uitgevoerd of zien hier kansen toe. En er liggen kansen om ruimte te bieden aan circulaire activiteiten; de uitkomsten van de kansenscan Circulaire Economie kunnen aanknopingspunten bieden. Ook een betere (H)OV-busverbinding kan het vestigingsklimaat verder versterken, evenals betere vindbaarheid van bedrijven en verbeterde de fiets- en voetgangersroutes en -verbinding met de woonwijk Nieuw Oosteinde.

2 Verder kijken: waar accommoderen we de lokale vraag als Green Park is ontwikkeld? En wat past waar?

Om de vraag naar bedrijventerreinen op de langere termijn te kunnen blijven accommoderen in Aalsmeer zijn de volgende drie lijnen het uitgangspunt:

1. Accommoderen bedrijven die aansluiten op identiteit en profiel van de Aalsmeerse werklocaties en die van belang zijn voor de lokale economie

Elk van de formele Aalsmeerse werklocaties heeft een eigen identiteit en profiel. Green Park Aalsmeer geldt als hoogwaardig en groen ingericht terrein voor (inter)nationale partijen in de logistiek, handel en sierteelt, waarbij het deelgebied Royal FloraHolland-Oost specifiek ontwikkelruimte biedt voor bedrijven die direct aan de veiling gerelateerd zijn. Hornmeer biedt als binnenstedelijk terrein ruimte aan kleinschalige, lokaal georiënteerde bedrijven, en Schinkelpolder – nu nog een glastuinbouwgebied met agrarisch-gerelateerde bedrijvigheid – wordt gekenmerkt dooreen ruime opzet, ligging nabij het Amsterdamse Bos en een goede verbinding met Schiphol en het snelwegennet. De overige informele werklocaties – Aalsmeer Oost, Tussen de Linten, Bovenlanden-Oosteinderweg en Glastuinbouwgebied Kudelstaart hebben ieder hun eigen identiteit, maar hebben gemeen dat ze voorheen veel ruimte boden aan sierteelt, veelal nu in transformatie zijn en nu een mix van werken, wonen, recreatie en andere functies aan het lint herbergen.

Uit de onderscheidende identiteit en de kenmerken van de gebieden volgt ook dat niet elk bedrijf binnen elk deelgebied past of wenselijk is. Voor Aalsmeer is daarbij de centrale vraag: welke partijen – zittende bedrijven die willen verhuizen of uitbreiden én nieuwe vestigers – sluiten goed aan bij het economisch profiel en kunnen zich vestigen in Aalsmeer? En welke soorten bedrijven passen daarbij op welke werklocatie?

Om deze vraag te beantwoorden, is voor de drie formele werklocaties – Green Park, Hornmeer, Royal FloraHolland Oost – én voor Schinkelpolder als mogelijke uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid (zie strategische lijn 3) de huidige identiteit van het gebied, de aanwezige bedrijven én de kansen voor toekomstige profilering van de werklocaties uiteengezet in tabel 5.1. In het bijzonder voor Hornmeer en de Schinkelpolder is er een proces met partijen in het gebied nodig om de identiteit van het gebied en het gezamenlijke toekomstperspectief scherp te stellen. De uitkomst hiervan kan benut worden voor de positionering van de werklocaties richting lokale en (boven)regionale bedrijven, regionale overheden en andere partners.

In het verlengde hiervan – en aansluitend op de doelen uit de economische agenda – zijn de volgende bedrijven voor Aalsmeer van strategisch belang om in de eigen gemeente te huisvesten:

- (Inter)nationaal georiënteerde bedrijven in het sierteeltcluster die een belangrijk onderdeel vormen voor de waardeketen en waarvoor de directe nabijheid van Royal FloraHolland van belang is. Denk aan toeleveranciers, value-added logistics, logistiek, dienstverlening ten behoeve van telers, etc. Met name Royal FloraHolland-Oost biedt hier ruimte voor.
- (Inter)nationaal georiënteerde moderne handels- en maakbedrijven die kunnen bijdragen aan kennis en innovatie in de sierteelt en aan de verduurzaming, versterking en/of zichtbaarheid van de Greenport Aalsmeer. Deze bedrijven passen onder meer op Green Park Aalsmeer.
- Kleine en middelgrote regionale en (inter)nationale bedrijven in de logistiek en groothandel voor wie de nabijheid van Schiphol en (vracht)autobereikbaarheid van belang is. Ook hiervoor is Green Park Aalsmeer een geschikte locatie.
- Lokaal georiënteerde bedrijven, die een voorkeur hebben voor vestiging in Aalsmeer zelf, en die van belang zijn voor het functioneren van de gemeente Aalsmeer en de lokale economie en samenleving. Denk aan lokale bouw-, onderhouds-, techniek-, en installatiebedrijven die vooral in Aalsmeer zelf actief zijn. Vooral Hornmeer is het terrein waar deze bedrijven een plek kunnen vinden, maar ook het planaanbod op Green Park deelgebied 2 (zie bijlage 2) is bestemd voor een kleinschaliger, lokaal segment bedrijven.
- Leisure-functies passen goed in het toeristisch-recreatief profiel van Aalsmeer (bloemendorp, waterrecreatie) en het DNA van Aalsmeer in brede zin, maar vestiging op bedrijventerreinen van leisure-functies ligt niet voor de hand. Wel kunnen bedrijven in bijvoorbeeld de maakindustrie die als toeleverancier het leisureprofiel van Aalsmeer versterken een plek krijgen, zoals watersportbouwers.
- Bedrijven die de Aalsmeerse economie helpen verbreden, diversifiëren en innoveren, in uiteenlopende sectoren, mits het bedrijfsfuncties betreft die ruimtelijk gezien op een bedrijventerrein passen. Typen bedrijven die niet op een Aalsmeers bedrijventerrein passen zijn in de volgende paragraaf benoemd.

Vanuit economisch belang is het de strategie om de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen primair voor deze bedrijven te benutten.

II. Regionale afstemming: wat past wel in Aalsmeer, en wat past beter elders?

Het is in algemene zin van belang om regionaal afstemming te zoeken over het werklocatiebeleid, vanuit het doel om als regio een gezamenlijk een complementair aanbod van werklocaties te bieden dat aansluit op het regionaal economisch profiel. De inzet is daarom om in de regionale samenwerking met de andere AM-gemeenten de hoofdlijnen uit de Strategie Werklocaties Aalsmeer – en dan in het bijzonder de kwalitatieve positionering en identiteit van de Aalsmeerse werklocaties – te delen.

Een bijkomend onderdeel van de strategie is om oog te hebben voor het regionale kwalitatieve aanbod aan werklocaties. Immers zijn er in de nabije omgeving van Aalsmeer op bedrijventerreinen als Amstelveen Zuid (BTAZ), Schiphol Trade Park, De Liede of De President (Haarlemmermeer) nog forse planvoorraden beschikbaar. Mogelijk passen hier bedrijven die niet goed in het ruimtelijk-economisch profiel van Aalsmeer passen en/of waar Aalsmeer geen geschikt werkmilieu voor kan bieden.

Het gaat dan onder meer om de volgende typen bedrijven:

- Grootschalige bedrijven (>5 ha); deze zijn niet goed in te passen in de huidige ruimtelijke structuur van Aalsmeer en de bestaande werklocaties. Denk aan grootschalige distributiecentra, datacenters, grootschalige industrie. Met name bedrijventerreinen in Haarlemmermeer bieden hier ruimte voor (Schiphol Trade Park, Schiphol Logistics Park, De President).
- Bedrijven in een hoge milieucategorie (4 of hoger); hier is geen (milieu)ruimte voor in Aalsmeer, maar onder meer op De Liede en Polanenpark (Haarlemmermeer) is hier nog ruimte voor in de regio.
- Bedrijven die afhankelijk zijn van een excellente multimodale bereikbaarheid via Intercitystations en/of die een voorkeur hebben voor hoogstedelijke milieus (denk aan internationale hoofdkantoren); vestiging in Amsterdam (Zuid/WTC, centrum), Haarlemmermeer en direct op Schiphol ligt hier meer voor de hand dan in Aalsmeer zelf.

III. Beter benutten beschikbare ruimte op de formele werklocaties en Schinkelpolder

Binnen Aalsmeer zelf zijn er twee mogelijkheden voor het beter benutten van de beschikbare ruimte. Allereerst is er nog sprake van leegstaande bedrijfsruimte. Een inventarisatie van het huidige aanbod leert dat er ca. 57.000m² bedrijfstvastgoed (vooral bedrijfshal; ca. 5 ha van het totaal) beschikbaar is op verschillende typen bedrijfspanden. Deze bedrijfspanden kunnen (deels) gebruikt worden om de groei van de vraag naar bedrijfspanden te accommoderen. Het is ook mogelijk dat een deel van de leegstand incourant is, en dus niet meer goed aansluit bij de wensen van de markt.

Ten tweede biedt de locatie Schinkelpolder kansen als nieuw zoekgebied voor economische en andere functies ten behoeve van de Aalsmeerse economie en kan het mogelijk op termijn ruimte bieden voor extra bedrijfshuisvesting. Hierover in de volgende strategische lijn meer.

3 Schinkelpolder: duidelijk toekomstperspectief schetsen, en economische potentie van het gebied benutten

Schinkelpolder staat nu bekend als 'toekomstbestendig, kleinschalig glastuinbouwgebied' in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer (categorie 2), maar functioneert in praktijk grotendeels als (glastuinbouwgerelateerd) bedrijventerrein. Dat vraagt om een gedragen toekomstperspectief: wat is een geschikte invulling van Schinkelpolder voor de middellange en lange termijn?

De huidige identiteit van het gebied – groen, ruim opgezet, goed verbonden voor autoverkeer – en de kansen voor de ontwikkeling van het profiel die in tabel 5.1 zijn genoemd, kunnen hierbij als vertrekpunt dienen. Aangezien er ook nog steeds primaire sierteelt in het gebied lijkt plaats te vinden, is het van belang dat ook lokale sierteeltondernemers en partners in de Greenport Aalsmeer zich kunnen vinden in een dergelijk perspectief.

Aanvullend hierop is er aanleiding om te onderzoeken of het deel van Schinkelpolder dat momenteel als glastuinbouwgebied geldt, maar nu niet bebouwd is, als uitbreidingslocatie voor bedrijven in Aalsmeer in aanmerking kan komen. In het gebied is immers nog ca. 30 ha aan braakliggend gebied (tussen de bestaande bebouwing) te vinden (zie figuur 4.5). Bovendien ligt het gebied strategisch in Aalsmeer, aan de rand van de gemeente en via de N231 (Bosrandweg) en de N232 goed verbonden met het snelwegennetwerk (A9/A4) en Schiphol. Ook is de Schinkelpolder goed bereikbaar met het OV en met de fiets vanuit zowel Aalsmeer als Amstelveen.

Overigens zijn er ook andere functies denkbaar in het gebied, die eveneens voorzien in een lokale en regionale behoefte. Denk aan de (tijdelijke) huisvesting van personeel/arbeidsmigranten (de Schinkelpolder is hier al een zoekgebied voor binnen Aalsmeer), energieopwekking, maatschappelijke functies, groen en meer. Ook zijn er de nodige randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid (en de druk die verkeersbewegingen teweegbrengen op de Linten), duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en afspraken over regionale afstemming op de werklocatiemarkt in Plabeka-verband en over afstemming met de Greenport Aalsmeer. In een toekomstperspectief kunnen integrale afwegingen worden gemaakt, waarbij ook fasering c.q. de tijdelijke invulling van beschikbare ruimte mogelijk is.

Wel moet voorkomen worden dat een eventuele verdere benutting van de Schinkelpolder als bedrijfslocatie zorgt voor concurrentie met andere bedrijventerreinen in de regio en met Green Park Aalsmeer in het bijzonder. Een eventuele (gedeeltelijke) ontwikkeling van Schinkelpolder als bedrijventerrein is daarom alleen aan de orde als Green Park Aalsmeer volledig ontwikkeld is – of wanneer dit binnen afzienbare tijd lijkt te gebeuren. Ook is het van belang de regionale marktsituatie hierbij te betrekken en hierbij ook de regionale effecten van corona op de werklocatiemarkt van de MRA en de AM-regio mee te nemen.

4 Kwaliteitsimpuls en betere organisatiegraad nodig op Hornmeer

Hornmeer voorziet in een behoefte aan ruimte voor kleinschalige en gemengde bedrijven. De gemeente Aalsmeer zet in op instandhouding van Hornmeer als lokaal kleinschalig gemengd bedrijventerrein. Het kan in de toekomst nog verder worden geprofileerd als de lokale Aalsmeerse werkplaats voor gemengde, stads-verzorgende bedrijvigheid. Het gebied heeft een belangrijke economische functie, en er is behoefte aan ruimte voor lokale ondernemers in Aalsmeer. Uitbreiding van permanente woonfuncties – aanvullend op de bedrijfswoningen op het terrein – ligt hier mede gezien de ligging in de LIB-zone niet voor de hand.

Om Hornmeer ook in de toekomst een goede vestigingsplaats te houden, is een revitaliseringsslag op het bedrijventerrein gewenst. Dit blijkt uit de schouw en de gesprekken in het gebied, maar ook uit het feit dat de werkgelegenheid hier in recente jaren is gedaald. In het verleden is al ingezet op revitalisering, maar niet met het gewenste resultaat. De ruimtelijke kwaliteit is op enkele plaatsen matig en er is aandacht nodig voor het opwaarderen van de openbare ruimte, het toevoegen van groen, klimaatadaptieve inrichting en verduurzaming van het gebied. Daarbij zijn er zowel goede als minder goede delen zijn op Hornmeer. De kwaliteit verschilt per straat. Ook handhaving m.b.t. afval en te hard rijdende auto's over het terrein is gewenst, terwijl de fietsveiligheid en fietsbereikbaarheid op het terrein te wensen over laat.

Misschien wel het belangrijkste aandachtspunt voor de Hornmeer is de organisatiegraad van ondernemers. Meer sociale cohesie en samenwerking kan zorgen voor meer betrokkenheid bij het gebied – waardoor kavels beter onderhouden worden en er meer sociale controle is.

De waardevermeerdering die revitalisering kan opleveren, valt ook ten bate aan de gebruikers en eigenaren. Het principe 'wie rendement wil, moet investeren', geldt hier. Daarnaast zijn er ook maatschappelijke opgaven waar het bedrijventerrein een bijdrage aan kan leveren. Er is daarom een publiek en privaat belang gediend met investeren in de ruimtelijke kwaliteit en de organisatiegraad van Hornmeer.

5 Planvoorraad kantoren in stand houden, maar niet direct op de markt brengen en behoefte post-corona goed onderzoeken

De zachte planvoorraad voor kantoren op Green Park (ca. 15.000m² – 20.000m² zachte planvoorraad in deelgebied 4) zal vooralsnog in stand gehouden worden, maar de gemeente zet niet op korte termijn in op realisatie van de kantoren meters. Het is nog uiterst ongewis wat 'corona' gaat doen met de regionale kantorenmarkt in de MRA. Bovendien zijn de regionale tekorten kwalitatief gezien vooral binnen de segmenten 'multimodale knooppunten' (nabij treinstations), innovatiedistricten en (mogelijk) internationale topmilieus, en dit zijn niet de segmenten waarbinnen Green Park Aalsmeer zich bevindt. Bovendien is de ruimte op Green Park Aalsmeer gelimiteerd, terwijl de 'sectoren van strategisch belang' om in Aalsmeer te huisvesten (zie strategische lijn 1) vaak juist niet kantoorhoudend zijn. Dit is aanleiding om de komende jaren nog geen werk te maken van (grootschalige) kantoorontwikkeling op Green Park. Wanneer de regionale marktontwikkelingen hier – ook post-corona – wel aanleiding toe geven, stemt de gemeente volgens afspraak met de overige AM-gemeenten.

De harde planvoorraad (ca. 5.000m² in deelgebied 6) kan wel de komende jaren tot ontwikkeling worden gebracht zoals voorzien; ook hierover wordt regionaal afgestemd.

6 Strategie voor de overige formele en informele werklocaties

Overige formele werklocaties:

- **Royal FloraHolland (RFH)** is een privaat terrein; de publieke rol in de ruimtelijke kwaliteit is beperkt. De eigenaar is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het terrein. RFH investeert volop in de ontwikkeling van het gebied, met een nieuw en duurzaam kantoor en de plannen voor de Ongestoord Logistieke Verbinding. Ook kent het terrein met FloriWorld een nieuwe toeristisch-recreatieve trekker. Zo blijft Royal FloraHolland een sterkere internationale hotspot voor groot-handel, logistiek en zakelijke diensten in de sierteeltsector. De belangrijkste inzet van de gemeente is om de huidige bedrijfsbestemming van het terrein te behouden. In het kader van werklocatiebeleid is onderlinge afstemming belangrijk tussen Royal FloraHolland, GPAG en de gemeente over de ontwikkeling van RFH-Oost (Deelgebied 8 van Green Park) en de rest van Green Park. Royal FloraHolland wil er voor zorg dragen dat de ontwikkeling van Aalsmeer Oost de fysieke marktplaats en het sierteeltcluster versterkt. Dit sluit aan op het collegeprogramma 2018-2022 van de gemeente Aalsmeer: 'op economisch vlak zet de gemeente Aalsmeer onder meer in op Greenport Aalsmeer en het versterken van de sierteeltsector'.

Overige informele werklocaties:

- De strategie voor **Bovenlanden Oosteinderweg** sluit aan op de gebiedsvisie voor deze locatie, qua mogelijkheden voor bedrijven. De gebiedsvisie gaat op termijn uit van een ondergeschikte rol van de werkfunctie aan de woonfunctie. Dit betekent niet dat werken hoeft te verdwijnen. Er is ruimte voor transformatie ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid die niet voor extra verkeersdruk zorgt.
- Ook voor **Tussen de Linten** sluit de strategie aan op het toekomstplan voor het gebied dat momenteel wordt ontwikkeld. Dit houdt in: behoud van de economische functies in het gebied is mogelijk, mits de impact op de bereikbaarheid niet te groot is, maar grootschalige uitbreiding of vestiging van bedrijven op deze locatie kan niet.
- Voor **Aalsmeer Oost** is de strategie, in lijn met het ruimtelijk kader voor het gebied, om hier geen grootschalige uitbreiding of vestiging van nieuwe bedrijven toe te staan.
- **Glastuinbouwgebied Kudelstaart & Bachlaan/Cactuslaan.**
 - De strategie is om in het zuidelijk deelgebied (toekomstbestendig glastuinbouw; gebied tussen de Mijnsherenweg en de Hoofdweg) de glastuinbouwfunctie te behouden. Uit de economische analyse, maar ook uit de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer, blijkt ook dat de zuidkant levensvatbaar is voor sierteelt.
 - Aan de noordkant van het gebied, rondom de Bachlaan en Cactuslaan, vindt verrommeling plaats en neemt de economische kracht van het gebied af. Dit vraagt om onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de glastuinbouwfunctie, samen met lokale ondernemers en partijen in de Greenport Aalsmeer. Op het eerste gezicht lijkt grootschalige bedrijvigheid (niet-glastuinbouw) hierbij overigens niet opportuun, met het oog op de bereikbaarheid van het gebied en mogelijke concurrentie die ontstaat met Green Park Aalsmeer en andere formele bedrijventerreinen.
- Wanneer bedrijven in de informele werklocaties hun groeiplannen niet (meer) in het gebied kunnen uitvoeren, ligt vestiging op Green Park Aalsmeer of naar andere geschikte locaties voor de hand.

5.2 UITVOERING VAN DE STRATEGIE WERKLOCATIES

De gemeente Aalsmeer gaat de komende jaren uitvoering geven aan de Strategie Werklocaties. Daarvoor gaat de gemeente separaat een Uitvoeringsprogramma opstellen, als dynamisch ‘werkdokument’. Dit programma bevat de belangrijkste acties die Aalsmeer de komende jaren onderneemt om uitvoering te geven aan de Strategie Werklocaties.

Het Uitvoeringsprogramma kent een gedeeld eigenaarschap. Op bijna alle thema's geldt dat de gemeente de samenwerking met andere partijen moet opzoeken. Het gaat hierbij om stakeholders op verschillende schaalniveaus: lokaal (Ondernemend Aalsmeer, ondernemers, maatschappelijke instellingen, belangenverenigingen, etc.) en regionaal (AM-regio, Greenport Aalsmeer, MRA, provincie, etc.).

Tabel 5.1

Gebiedsidentiteit, bedrijvigheid en kansen voor toekomstige identiteit en profilering werklocaties Aalsmeer

Werklocatie	Green Park Aalsmeer	Hornmeer	Royal FloraHolland-Oost	Schinkelpolder
Identiteit gebied en kenmerken anno 2020	Toekomstbestendig gemengd regionaal bedrijvenpark met hoge gebieds-kwaliteit en organisatiegraad. Er is nog 30 ha ontwikkelruimte op het groene en grootschalige terrein beschikbaar.	Kleinschalig traditioneel gemengd lokaal bedrijventerrein, met lage organisatiegraad.	RFH geldt als grootschalige internationale sierteelt-hotspot met de veiling en verwante handel en diensten. Nog 14 ha ontwikkelruimte beschikbaar op RFH Oost.	Verkleurd glastuinbouwgebied waar verouderd glas, moderne logistieke en gemengde bedrijvigheid en braakliggende kavels elkaar afwisselen. Zoekgebied voor huisvesting en voorzieningen arbeidsmigranten.
Aanwezige Bedrijvigheid anno 2020	(Inter)nationale en regionale bedrijvigheid in de logistiek, groothandel, industrie en bouw. Veel sierteelt-gerelateerde bedrijvigheid.	Lokaal divers MKB, GDV/PDV, groothandel, industrie.	(Inter)nationale bedrijven en sierteelt-gerelateerde groothandel, met directe verbinding met de veiling. Ook veel zakelijke diensten.	Regionale bedrijven in de logistiek en groothandel, soms gecombineerd met sierteelt.
Kansen toekomstige identiteit en profilering gebied (2030)	<i>Duurzaam en innovatief gebied voor (inter)nationale koplopers in logistiek, handel en kennis binnen de sierteelt en daarbuiten</i> - Voorbeeld voor kennis en innovatie in (sierteelt-gerelateerde) logistiek en daarbuiten - Duurzaam en hoogwaardig ingericht gebied (kansen energie, klimaat, circulair worden benut) - Green Square: gevarieerd economisch programma, hotspot voor innovatie en start-ups in sierteelt en logistiek - Multimodaal bereikbaar gebied - per OV, fiets en te voet	<i>Aalsmeerse werkplaats voor lokale bedrijven. Profilering nader te bepalen met partijen in het gebied.</i> - Werkplaats voor lokaal georiënteerde gemengde en stads-verzorgende bedrijven, soms met een rauw randje - Ruimtelijke uitstraling is op orde - Hoge organisatiegraad en betrokken ondernemers bij het gebied - Kansen voor verduurzaming en klimaatadaptatie van gebied en bedrijven	<i>Ontwikkelruimte voor RFH als internationale sierteelt-hotspot.</i> - Direct veiling-gerelateerde bedrijven voor handel, logistiek, innovatie diensten en veredeling in de sierteelt - Optimaal bereikbaar dankzij zelfrijdend vervoer, ongestoorde logistieke verbinding naar Schiphol en directe verbinding met de veiling	<i>Kansen voor economische (en andere) functies, door groene uitstraling, ruime opzet en gunstige ligging t.o.v. Amsterdamse bos, regio en Schiphol. Toekomstige identiteit en profilering nader uitwerken met lokale en regionale partners, als onderdeel van een toekomstperspectief.</i> - Gebied in transformatie, waar permanente functies en tijdelijkheid elkaar afwisselen - Kansen voor logistiek en handel dankzij gunstige ligging en autobereikbaarheid. - Kansen voor duurzame energie, passend bij het landschap en de lokale gemeenschap

BIJLAGEN

Bijlage 1

Beleidsanalyse

BELEID LOKAAL

ECONOMISCHE AGENDA AALSMEER

Eind 2019 is de nieuwe Economische Agenda van Aalsmeer vastgesteld. Het hoofddoel van de economische agenda is het versterken van de economische en toeristisch-recreatieve structuur in Aalsmeer. Twee van de vier speerpunten uit de Economische Agenda zijn relevant voor de Strategie Werklocaties. Dit zijn:

- **Versterken lokale en regionale vestigingsklimaat voor bedrijven.**
Aalsmeer heeft de ambitie om het aanbod van werklocaties kwantitatief en kwalitatief aan te laten sluiten op de markt, zodat gevestigde bedrijven kunnen doorgroeien en uitbreiden en bedrijven van buitenaf zich willen vestigen in Aalsmeer.
- **Sterk, toekomstbestendig en duurzaam ondernemerschap stimuleren.**
Aalsmeer heeft op dit speerpunt de ambitie om de samenwerking met ondernemers te intensiveren, de dienstverlening van de gemeente te optimaliseren, de verduurzaming van de economie te stimuleren en om de positie van de Greenport Aalsmeer te ondersteunen.

COLLEGE (UITVOERINGS-) PROGRAMMA 2018-2022: VOL VERTROUWEN VOORUIT!

In het Collegeprogramma spreekt het College van B&W van Aalsmeer uit dat er wordt ingezet op het versterken van de kernkwaliteiten van de gemeente Aalsmeer. Dat betekent blijven investeren in de leefomgeving, veiligheid, goed onderwijs, voldoende woningen en het op pijl houden van de (zorg)voorzieningen. Tegelijkertijd wil Aalsmeer de economische positie in de MRA versterken, werkgelegenheid bevorderen en bereikbaar blijven in de regio. Op economisch vlak zet de gemeente Aalsmeer in op:

- Visit Aalsmeer, het merk Aalsmeer regionaal en internationaal versterken (toerisme en recreatie)
- Greenport Aalsmeer: versterken van de sierteeltsector
- Samen werken aan verduurzaming
- Afval is grondstof: nieuw afvalplan

Aan het Collegeprogramma is een concreet uitvoeringsprogramma (gekoppeld, waarin het College verschillende concrete acties onderneemt om stappen te zetten op de bovenstaande thema's. Een van de doelen is om de agenda's van Economische Zaken en Recreatie en Toerisme te evalueren, samen te voegen en te herijken. De voorliggende rapportage is hiervan het resultaat.

DETAILHANDELSNOTA AALSMEER 2017

In de Detailhandelsnota Aalsmeer 2017 wordt het Aalsmeerse winkelaanbod in onderlinge samenhang beschouwd. De hoofdwinkelstructuur van de gemeente Aalsmeer wordt opgebouwd uit de winkelconcentraties van het Centrum, de Ophelialaan, Nieuw Oostende en Kudelstaart. De nota verschaft daarbij duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven die een gemeentelijke goedkeuring of medewerking eisen. Ook is het bedoeld om marktpartijen te prikkelen om in te spelen op de kansen die de Aalsmeerse markt hen biedt. In de Detailhandelsnota Aalsmeer wordt uitgegaan van de volgende ambities:

- Het bieden van een kwalitatief hoogwaardig en volledig voorzieningenniveau voor bewoners;
- Het beschikken over een aantrekkelijk centrumgebied dat als visitekaartje van de gemeente dient met een winkelfunctie voor alle bewoners;
- Het verkrijgen van een vitaal winkelaanbod dat ondernemers tot een gezonde bedrijfsvoering in staat stelt.
- In de Detailhandelsnota wordt ingezet op het versterken van het winkelaanbod in het centrum en het behouden van de wijkverzorgende functie van de winkelcentra. Er wordt ingezet in grootschalig aanbod clusteren en verspreid aanbod afbouwen.

CENTRUMVISIE AALSMEER

Aalsmeer Centrum fungeert nu al als hart van het dorp en plek waar voorzieningen op het gebied van detailhandel, cultuur, maatschappelijke functies en horeca bij elkaar komen. De gemeente heeft in de (ontwerp-)Centrumvisie van 2019 de ambitie uitgesproken om het centrum nog aantrekkelijker, herkenbaarder en karakteristieker te maken, door de retailstructuur te versterken, te investeren in de openbare ruimte en bereikbaarheid, het voorzieningenaanbod te vergroten en de leegstand te verminderen. Hoewel centrumontwikkeling en retailbeleid buiten de directe scope van deze economische agenda valt, is een aantrekkelijk dorpshart van belang voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, werknemers en bezoekers, en heeft het centrum een duidelijke economische functie; hier is veel werkgelegenheid gevestigd.

BELEID - REGIONAAL EN PROVINCIAAL

ECONOMISCHE AGENDA AMSTELLAND-MEERLANDEN 2017

De zeven Amstelland-Meerland gemeenten (Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn en Ronde Venen) werken samen op gebied van Economische Zaken. Zij hebben gezamenlijk de Economische Agenda Amstelland-Meerlanden gemaakt. Deze agenda is gericht op het creëren van een economisch vitale omgeving in de regio Amstelland-Meerlanden, voor een economie die zich daarin voortdurend verder weet te ontwikkelen. De gezamenlijke visie van de zeven Amstelland-Meerland gemeenten is om “de kracht van de deelregio nog beter te benutten, voor de deelregio Amstelland-Meerlanden zelf en voor de MRA”. De regio Amstelland-Meerlanden heeft zes prioritaire actiepunten geselecteerd die met nadruk worden gevolgd. Deze zijn:

- Duurzame en circulaire economie
- Toerisme
- Plabeka
- Greenport
- Schiphol
- Starters en arbeidsmarkt

De wethouders economische zaken van de AM-regio bepalen per jaar welke speerpunten prioriteit krijgen. Sinds 2019 is de samenwerking gericht op werklocaties (Plabeka) en de relatie met de transformatieopgave glastuinbouwgebieden (Greenport).

RUIMTELIJKE VISIE GREENPORT AALSMEER 2015-2025

Voor het behoud van het sierteeltcluster in de regio Aalsmeer speelt de productie van bloemen en andere sierteeltproducten een belangrijke rol. In de ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 komt de regio Greenport Aalsmeer met een strategie en uitvoeringsprogramma om er voor te zorgen dat de productie van sierteeltproducten in de regio sterk blijft. De Greenport Aalsmeer wil inzetten op de kansen:

- Een regionale ruimtelijke strategie / visie om investeringen te sturen;
- Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal;
- Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie;
- Inzetten op duurzaamheid: CO₂ en duurzame (rest)warmte gebruiken in kansrijke gebieden. Lagere energielasten zijn belangrijk voor de productie (groot deel van de uitgaven).

De Greenport Aalsmeer onderscheidt in de Ruimtelijke Visie 5 categorieën gebieden waarin Glastuinbouwgebieden kunnen vallen.

Categorie 1 Bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied

Categorie 2 Bestaand kleinschalig (glas)-tuinbouwgebied
(specialistische teelt en niche producten)

Categorie 3 Nieuw grootschalig glastuinbouwgebied

Categorie 4 Tuinbouwgebieden met maatwerkopgave

Categorie 5 Transformatiegebieden en verspreid glas

PLATFORM BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN (PLABEKA)

Binnen Plabeka worden afspraken gemaakt binnen de MRA over de ontwikkeling van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en gemengde woon-werklocaties). Binnen Aalsmeer zijn de bedrijventerreinen Hornmeer en Green Park Aalsmeer de aangewezen ontwikkellocaties. Op Green Park Aalsmeer is tevens nog extra ontwikkelruimte beschikbaar. Het andere bedrijventerrein van de gemeente Aalsmeer is van Royal FloraHolland.

DE WESTAS

In het programma Westas werken partijen samen aan een versnelling naar een nieuwe, circulaire, economie aan de westkant van Amsterdam. In deze samenwerking werken de Luchthaven Schiphol, Haven van Amsterdam, Greenport Aalsmeer en Digital Gateway Amsterdam samen met de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer en Aalsmeer, de provincie Noord-Holland en de ministeries van Economie en van Infrastructuur en Waterstaat. De Westas heeft geleid tot een nieuwe regionaal beleidsstuk, namelijk de Ruimtelijk-Economische Verkenning: De Circulaire Westas. Hierin zijn vier transitiepaden benoemd:

- Grondstoffen: Bouw & Biomassa
- Energie: Warmte en CO₂
- Logistiek
- Informatie

Binnen deze visie is het Green Park Aalsmeer als één van de circulaire werklocaties uit de circulaire Westas aangewezen. Dat betekent dat hier de komende jaren verschillende projecten worden ondernomen om circulariteit en duurzaamheid op het bedrijventerrein te vergroten.

STRATEGISCH BELEIDSKADER ECONOMIE NOORD-HOLLAND 2016-2019

In het Strategisch Beleidskader Economie Noord-Holland 2016-2019 formuleert de provincie Noord-Holland de volgende missie: “wij maken ons sterk voor welvaart en welzijn in Noord-Holland door een duurzame, vernieuwende en ondernemende economie”. Er wordt door de provincie ingezet op zeven thema’s in het strategisch beleidskader Economie. Dat zijn:

- Aantrekkelijke en duurzame werklocaties;
- Goede Bereikbaarheid
- Een veerkrachtige arbeidsmarkt
- Een sterk innovatieklimaat
- Uitstekende digitale infrastructuur
- Aantrekken van internationale bedrijven
- Een sterke en duurzame agrosector.

BELANGRIJKSTE BELEIDSONTWIKKELINGEN

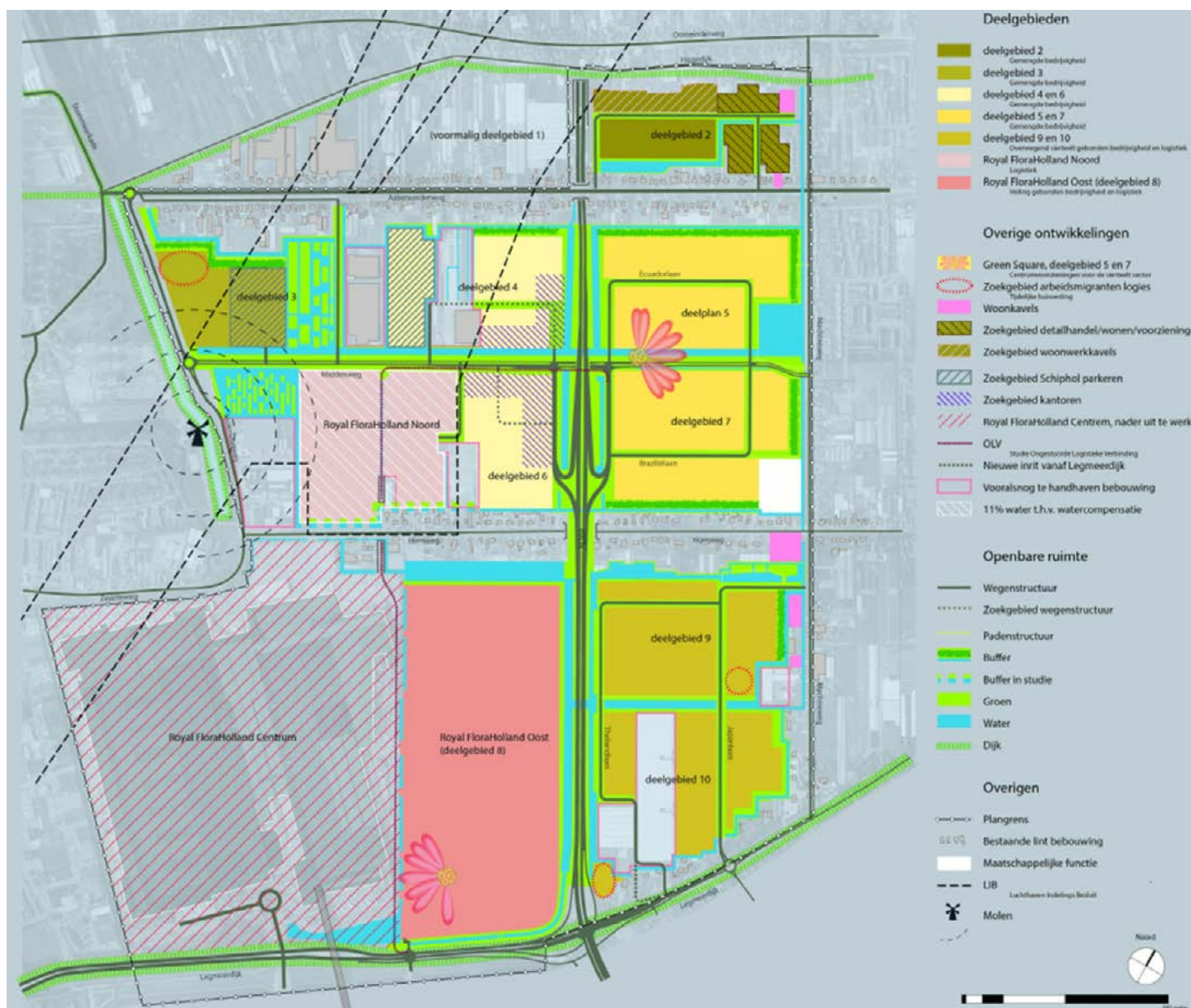
Aalsmeer werkt momenteel aan verschillende beleidskaders. De belangrijkste op gebied van ruimte en energie zijn:

- **De omgevingsvisie** is een – verplicht door de gemeenteraad op te stellen – integrale visie met integrale en strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn waaronder de gewenste ontwikkelingen van bedrijfslocaties maar ook ten behoeve van de energietransitie. De Strategie Werklocaties is input voor de omgevingsvisie. Aalsmeer stelt in de komende maanden het Koersdocument voor de omgevingsvisie vast.
- **Transitievisie warmte (2021)**: maakt het tijdspad inzichtelijk wanneer welke wijken of buurten (tot 2030) van het aardgas kunnen worden afgekoppeld en of er mogelijke warmte-alternatieven voor die gebieden bekend zijn. Duurzame warmte oplossingen voor de tuinbouwsector zijn potentieel doorslaggevend voor (grote) delen van de gebouwde omgeving in Aalsmeer.
- **Kaders voor Zonne-Energie Aalsmeer (eind 2020)**: bedoeld om een antwoord te geven op de vraag op welke locaties in Aalsmeer zonne-energie opgewekt kan worden. Doel van deze visie is richting geven aan initiatiefnemers van zonne-energie
- **Regionale Energiestrategie Noord Holland Zuid (RES NHZ 1.0)**: De RES brengt (ook in Aalsmeer) zoekgebieden in beeld voor het opwekken van zonne- en windenergie en maakt afspraken over de verdeling van boven regionale warmtebronnen.
- **Energievisie Concentratiegebied Glastuinbouw Kudelstaart / De Kwakel (2021)**: Voor Concentratiegebied Glastuinbouw Kudelstaart wordt een gebiedsvisie opgesteld waarin de ontwikkeling naar een klimaat neutrale energievoorziening is vastgesteld met een vertaling naar 2030 inclusief ruimtelijke ordening, onder- en bovengronds ruimtebeslag en versnelling van de ontwikkeling van businesscases voor de voorziening van CO₂, warmte en elektra.

Bijlage 2

Structuurvisie

GPA



Bijlage 3

Welvaart en Leefomgeving Scenario's Aalsmeer

Prioritair Project/Actie	Scenario hoog Amstelland- Meerlanden	Aanpassing basisvariant	Basisvariant	Aanpassingen plusvariant	Plusvariant
Sector	A	B	C=A+B	D	E=C+D
Landbouw en visserij	-0,8%		-0,8%	0,5%	-0,3%
Industrie en nutsbedrijven	-0,4%		-0,4%	0,5%	0,1%
Bouw	-0,1%		-0,1%	0,5%	0,4%
Groothandel	1,6%	-1,0%	0,6%	0,5%	1,1%
Detailhandel	1,4%	-0,5%	0,9%	0,5%	1,4%
Vervoer en opslag	0,2%	-2,5%	-2,3%	2,5%	0,2%
Horeca	1,4%	-1,5%	-0,1%	0,5%	0,4%
ICT	1,3%		1,3%	0,5%	1,8%
Financiële dienstverlening	0,6%	-2,0%	-1,4%	1,0%	-0,4%
Zakelijke dienstverlening	1,0%	-1,0%	0,0%	0,5%	0,5%
Openbaar bestuur	1,4%	-1,4%	0,0%		0,0%
Onderwijs	0,9%		0,9%		0,9%
Zorg	1,4%	-0,5%	0,9%		0,9%
Overige dienstverlening	0,6%	-0,5%	0,1%	0,5%	0,6%
Totaal	0,9%		0,2%		0,7%

Bijlage 4

Locatievoorkeuren en Terrein- quotiënten

De gemeente Aalsmeer kent drie formele bedrijventerreinen: Bedrijventerrein Hornmeer, Green Park Aalsmeer en Royal FloraHolland Aalsmeer. Op deze bedrijventerreinen zijn per 2019 5.566 banen gevestigd, oftewel 40% van de Aalsmeerse werkgelegenheid bevindt zich op de bedrijventerreinen. De aandelen verschillen echter sterk per sector, met hoge percentages in onder meer vervoer en opslag, zakelijke dienstverlening en groothandel (zie bijlage 4).

De locatievoorkeur voor bedrijventerreinen is in Aalsmeer tussen 2008 en 2019 afgenomen van 49% naar 40%. Steeds meer bedrijvigheid laat zich beter mengen binnen gemengde stedelijke gebieden en zijn daardoor niet meer gebonden aan vestiging op een bedrijventerrein.

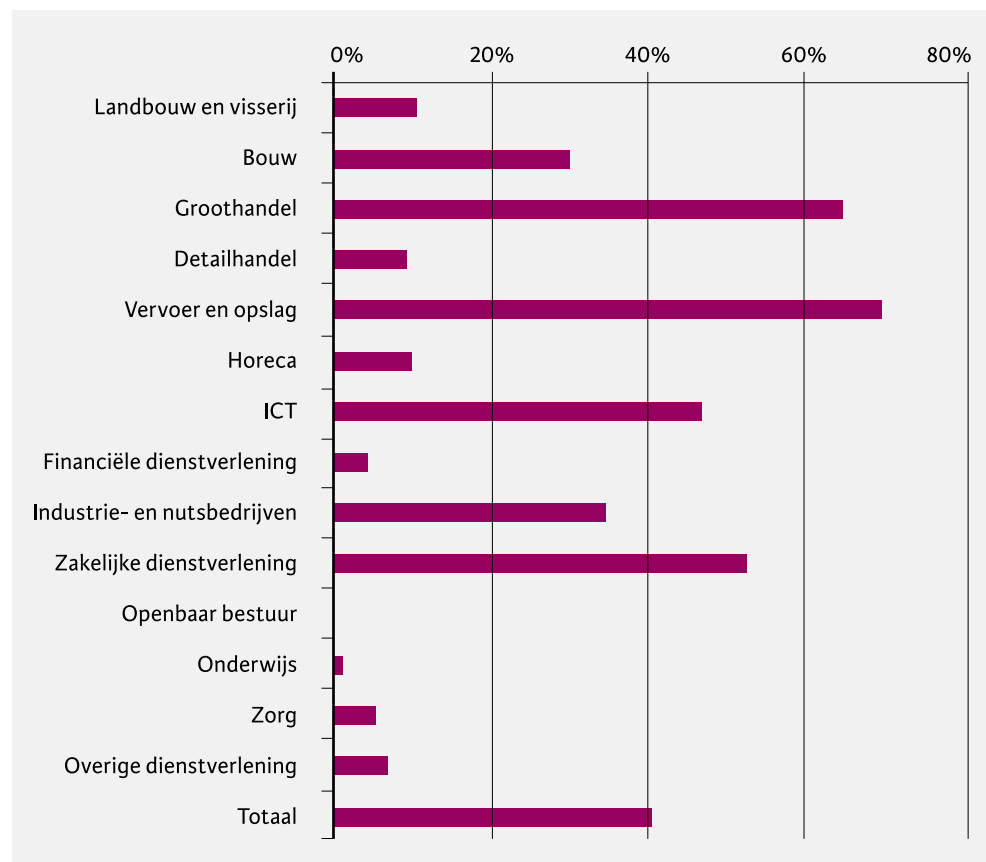
We verwachten voor de periode tot 2040 een verdere afname van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen voor de sectoren industrie en nutsbedrijven, bouw, zakelijke dienstverlening en ICT.

Het aantal bedrijventerreinenbanen neemt tot 2040 in absolute zin toe in de basisvariant (+216) en de plusvariant (+962). In het coronascenario 'basisraming' neemt het aantal bedrijventerreinenbanen toe met slechts 23 banen.

De bedrijventerreinen van Aalsmeer hebben in 2020 een uitgegeven voorraad van 129 ha. Het ruimtegebruik (in m²) per baan, ook wel bekend als het terreinquotiënt, bedraagt daarmee gemiddeld 206 m². Ook het ruimtegebruik per baan kent verschillen tussen de sectoren. Deze sectorale verbijzondering van het terreinquotiënt baseren wij op het gemiddelde ruimtegebruik per sector volgens het Sociaal Cultureel Planbureau, maar ijken wij op de feitelijke Aalsmeerse situatie per 2020.

Wij veronderstellen tot 2040 een jaarlijkse toename van het terreinquotiënt (+0,3%/jaar) voor de sectoren industrie en nutsbedrijven, bouw, groothandel en vervoer en opslag. Door robotisering en automatisering zijn er in deze kapitaalintensieve sectoren per hectare bedrijventerrein steeds minder banen.

Locatievoorkeur werkgelegenheid Aalsmeer voor bedrijventerreinen in 2019



Bron: LISA; CBS

Werkgelegenheid en terreinquotiënt per sector voor bedrijventerreinen in Aalsmeer (2019)

Sector	Banen	Terreinquotiënt (m² per baan)
Landbouw en visserij	51	110
Industrie en nutsbedrijven	406	275
Bouw	235	156
Groothandel	2.534	338
Detailhandel	91	305
Vervoer en opslag	325	293
Horeca	45	216
ICT	217	55
Financiële dienstverlening	8	88
Zakelijke dienstverlening	1.554	75
Openbaar bestuur	0	154
Onderwijs	10	99
Zorg	54	99
Overige dienstverlening	36	293
Totaal	5.566	206

Bijlage 5

Regionale vraag bedrijventerreinen

BRON 1

*“Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden, inspelen op veranderende markten”,
Bureau BUITEN in opdracht van de gemeenten regio Amstelland-Meerlanden, juli 2018*

Conclusies (per juli 2018):

- Tot aan 2030 is er sprake van een bescheiden ruimte-overschot op de markt voor bedrijventerreinen van ca. 8 ha. Binnen de segmenten ‘campus’, ‘gemengd regionaal’ en ‘logistiek overig’ is er echter sprake van een verwacht ruimtekort op bedrijventerreinen.
- Tot aan 2030 treedt er in het scenario ‘hoog’ op de regionale kantorenmarkt in de AM-regio een tekort op dat kan oplopen tot 323.000 m². In het scenario ‘laag’ is hier geen sprake van.
- Er is met name behoefte aan multimodale knooppunten nabij treinstations, innovatiedistricten en (mogelijk) aan internationale topmilieus.

Tabel 6: Vraag-aanbod-beeld bedrijventerreinen AM-regio naar AM segmenten inclusief De Ronde Venen en geactualiseerd beeld transformaties en vervangingsvraag (in ha netto)

	% verdeling vraag over segmenten	A. Vraag 2018 t/m 2030 (scenario hoog)	B. Vervangingsvraag 2018 t/m 2030	C. Totale vraag	D. Aanbod 2018 t/m 2030 hard	D. Saldo t/m 2030 (D-C)
Campus	5%	9,4	0,0	9,4	0,0	-9,4
Gemengd - Lokaal	10%	18,7	17,8	36,5	18,0	5,1
Gemengd - Regionaal	25%	46,8	66,1	112,8	12,6	-100,2
Hoogwaardig bedrijventerrein	15%	28,1	0,0	28,1	34,4	6,4
Industrieel bedrijventerrein	5%	9,4	0,0	9,4	49,3	40,0
Logistiek - luchthaven gerelateerd	15%	28,1	0,0	28,1	84,0	56,0
Logistiek - overig	20%	37,4	0,0	37,4	5,9	-31,5
Thematisch Greenport gerelateerd	5%	9,4	0,0	9,4	50,4	41,1
Thematisch PDV20	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal (inclusief De Ronde Venen)		186,0	83,9	269,9	278,2	8,3
Totaal (exclusief De Ronde Venen)		156	80,8	236,8	276,4	39,6

Bron: Vraag US3.0 bewerking Bureau BUITEN, Aanbod Monitor Plabeka 2017/2018, De Ronde Venen op basis BCI 2016, verdeling vraag naar segmenten: bureauexpertise Bureau BUITEN. De vervangingsvraag (B) is op basis van gesprekken.

Tabel 13A: Vraag-aanbod-confrontatie kantorenlocaties AM-regio inclusief **Enter NL-laag** (m²)

	A. Ruimte vraag 2018 t/m 2030	B. Leegstand op 1-1-2018	C. Transformatie 2018 t/m 2030	D. Planaanbod 2018 t/m 2030	Saldo 2018 t/m 2030 (E = B+D-A-C)
Functionele kantoorlocatie	46.735	141.579	185.660	106.700	15.884
Innovatiedistrict	33.578	0	0	0	-33.578
Internationaal topmilieu	33.578	7.033	0	36.700	10.155
Internationaal aantrekkelijk milieu	64.735	28.548	0	63.100	26.913
Multimodaal knooppunt met NS-Treinstation	33.578	71.218	99.393	0	-61.753
Multimodaal knooppunt met HOV/Metrohalte	33.578	12.508	0	100.000	78.930
Totaal alle segmenten	245.783	260.886	285.053	306.500	36.550

Tabel 13A: Vraag-aanbod-confrontatie kantorenlocaties AM-regio inclusief **Enter NL-hoog** (m²)

	A. Ruimte vraag 2018 t/m 2030	B. Leegstand op 1-1-2018	C. Transformatie 2018 t/m 2030	D. Planaanbod 2018 t/m 2030	Saldo 2018 t/m 2030 (E = B+D-A-C)
Functionele kantoorlocatie	46.735	141.579	185.660	106.700	15.884
Innovatiedistrict	105.578	0	0	0	-105.578
Internationaal topmilieu	105.578	7.033	0	36.700	-61.845
Internationaal aantrekkelijk milieu	136.735	28.548	0	63.100	-45.087
Multimodaal knooppunt met NS-Treinstation	105.578	71.218	99.393	0	-133.753
Multimodaal knooppunt met HOV/Metrohalte	105.578	12.508	0	100.000	6.930
Totaal alle segmenten	605.783	260.886	285.053	306.500	-323.450

BRON 2

Actualisatie Vraagruiming MRA, Bureau BUITEN, 2019.

Conclusies (per juni 2019):

- Er treedt een verwacht tekort op aan bedrijventerreinen AM-Regio (-36 ha in o-scenario en -205 in hoog scenario) tot aan 2040
- Dit komt door autonome vraag én forse verwachte overloop vanuit Amsterdam
- De MRA-kantorenmarkt is zowel in het lage als in het hoge scenario krap, maar op deelregionaal niveau treedt er alleen krapte op in Amsterdam (zonder de overloop van bedrijven uit Amsterdam naar de rest van de MRA mee te rekenen). Mogelijk kan – wanneer overloopeffecten wel worden meegerekend – echter wel ook krapte in de AM-regio ontstaan.

	Sadlo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 240 inclusief overloop (in netto ha)
	A	B	C=B-A
AL	120	49	71
AM	13	49	-36
Amsterdam	-153	-153	0
G+V	-9	0	-9
H	7	0	7
IJ	11	0	11
ZW	88	24	63
MRA	77	-31	108
Buiten MRA		31	

	Sadlo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 240 inclusief overloop (in netto ha)
	A	B	C=B-A
AL	84	75	9
AM	-130	75	-205
Amsterdam	-235	-235	0
G+V	-9	0	-9
H	7	0	7
IJ	-12	0	-12
ZW	60	38	22
MRA	-234	-47	-187
Buiten MRA		47	

* Er is gebruikt gemaakt van de laatst bekende planaanbodcijfers (276 ha in AM-Regio, 1-1-2018). Aanbodcijfers per 1-1-2019 volgen uit de monitor Plabeka (nog niet beschikbaar)

Tabel 20: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren per deelregio in O-scenario

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m²)	Leegstand per 1-1-2018 (in m²)	Transformatieplannen (in m²)	Planvoorraad (hard) (in m²)	Saldo tot 2040 (in m²)
	A	B	C	D	E=B+D-C-D
Almere-Lelystad	7.700	163.100	46.800	85.000	193.600
Amstelland-Meerlanden	83.900	294.400	285.100	306.500	232.000
Amsterdam	1.760.400	630.100	0	393.500	-736.800
Gooi en Vechtstreek	-31.500	96.700	6.000	95.000	217.300
Haarlem	-36.600	49.800	81.300	38.000	43.100
IJmond	-5.800	20.400	0	0	26.200
Zaanstreek-Waterland	2.400	35.700	13.000	38.000	58.300
MRA	1.780.500	1.290.400	432.100	956.000	33.700

Tabel 21: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren per deelregio in scenario hoog

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m²)	Leegstand per 1-1-2018 (in m²)	Transformatieplannen (in m²)	Planvoorraad (hard) (in m²)	Saldo tot 2040 (in m²)
	A	B	C	D	E=B+D-C-D
Almere-Lelystad	28.100	163.100	46.800	85.000	173.300
Amstelland-Meerlanden	263.900	294.400	285.100	306.500	52.000
Amsterdam	2.944.300	630.100	0	393.500	-1.920.700
Gooi en Vechtstreek	12.800	96.700	6.000	95.000	173.000
Haarlem	1.200	49.800	81.300	38.000	5.300
IJmond	4.700	20.400	0	0	15.700
Zaanstreek-Waterland	22.200	35.700	13.000	38.000	38.600
MRA	3.277.100	1.290.400	432.100	956.000	-1.462.900

Figuur 32: Vraag-aanbodconfrontatie na overloop

OVERLOOP KANTOREN: 2 VARIANTEN × 2 SCENARIO'S

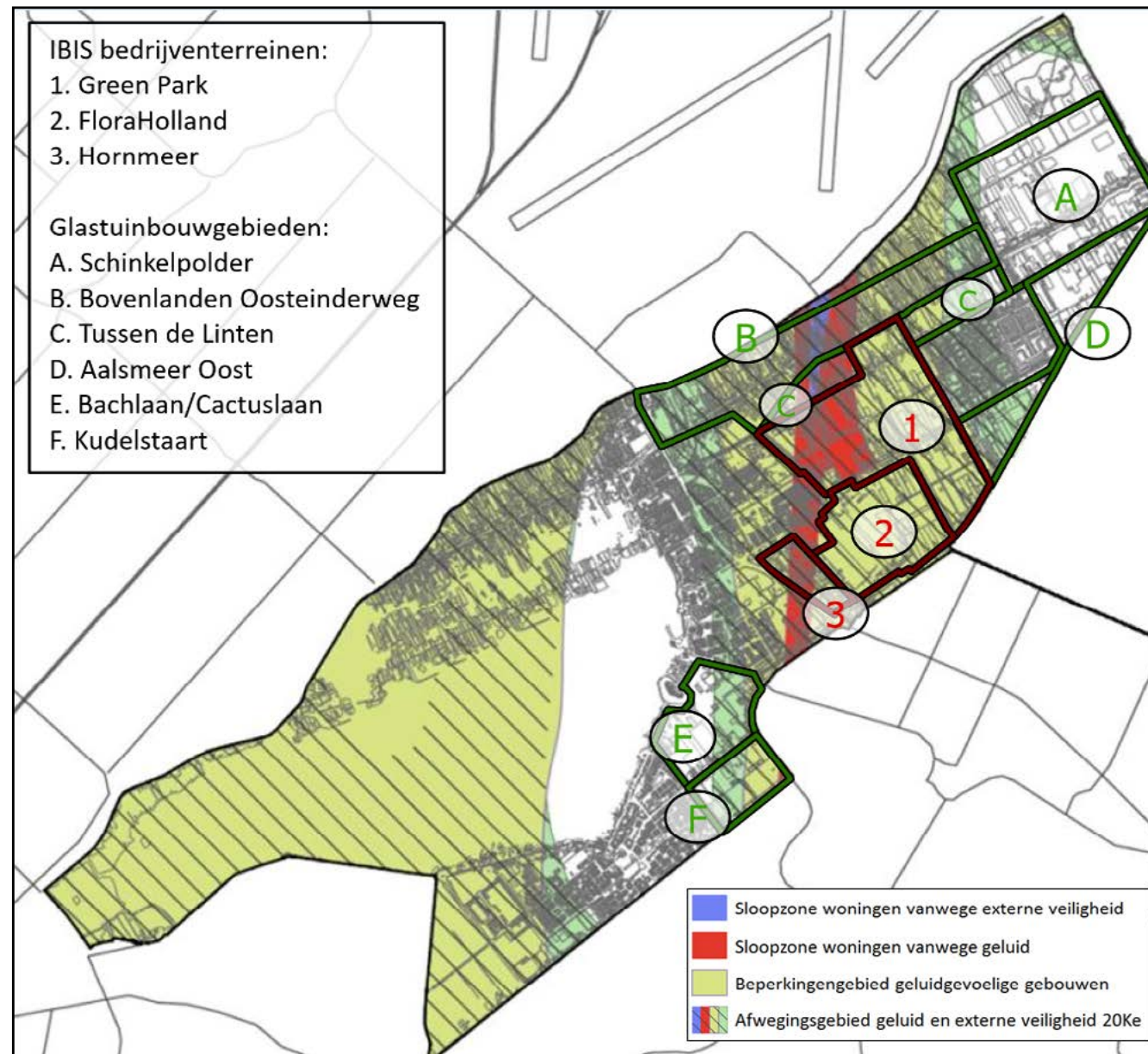
		80% variant					80% variant		
O-scenario		Sadto tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 240 inclusief overloop (in netto ha)		Sadto tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 240 inclusief overloop (in netto ha)	Scenario-hoog
	AL	193.600	22.100	171.500	AL	173.300	57.600	115.700	
	AM	232.000	103.200	128.900	AM	52.000	268.900	-216.900	
	Amsterdam	-736.800	-147.400	-589.400	Amsterdam	-1.920.800	-384.100	-1.536.600	
	G+V	217.300	0	217.300	G+V	173.000	0	173.000	
	H	43.100	7.400	35.700	H	5.300	19.200	13.900	
	IJ	26.200	0	26.200	IJ	15.700	0	15.700	
	ZW	58.300	14.700	43.600	ZW	38.600	38.400	150	
	MRA	33.700	0	33.700	MRA	-1.462.900	0	-1462.900	
		Sadto tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 240 inclusief overloop (in netto ha)		Sadto tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 240 inclusief overloop (in netto ha)	
AL	193.600	55.300	138.400	AL	173.300	144.100	29.200		
AM	232.200	257.900	-25.900	AM	52.000	672.300	-620.300		
Amsterdam	-736.800	-358.400	-368.400	Amsterdam	-1.920.800	-960.400	-960.400		
G+V	217.300	0	217.300	G+V	173.00	0	137.000		
H	43.100	18.400	24.700	H	5.300	48.000	-42.700		
IJ	26.200	0	26.200	IJ	15.700	0	15.700		
ZW	58.300	36.800	21.500	ZW	38.600	96.000	-57.500		
MRA	33.700	-31	33.700	MRA	-1.462.900	0	-1.462.900		
		50% variant					50% variant		

Bijlage 6

LIB Contouren en werklocaties AM-regio

Figuur: LIB-4 zone, werklocaties en glastuinbouw locaties

Bron: lib-schiphol.nl; Monitor Plabeka 2017/2018, Bureau BUITEN 2018; Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer, WB/Agrimaco/TI 2015



Colofon

PROJECTTEAM OPDRACHTGEVER (GEMEENTE AALSMEER)

Jane van Kampen-Zoutendijk, teamleider Economie en Duurzaamheid

Femke van der Zanden, senior beleidsadviseur Economische Zaken, werklocaties

Haydée Op 't Veld, regiosecretaris Amstelland-Meerlanden/ senior beleidsadviseur Economische Zaken

BEGELEIDINGSGROEP OPDRACHTGEVER (GEMEENTE AALSMEER)

Martijn Prent, beleidsadviseur Economische Zaken, horeca en detailhandel

Jean van der Hoeven, beleidsadviseur Economische Zaken, recreatie en toerisme

Anne Kaiser, beleidsadviseur Economische Zaken, circulaire economie

Dick Helsloot, accountmanager Economische Zaken

Carl Riechelman, senior projectmanager Greenpark Aalsmeer

Titia Witte, adviseur ruimtelijk beleid

Alies Linschooten, senior beleidsadviseur ruimte/ Schiphol

Rineke Jansen, adviseur ruimtelijk beleid, wonen

Clement Jager, senior beleidsadviseur, ruimte/ mobiliteit

André van der Poel, adviseur energietransitie

OPDRACHTNEMER: BUREAU BUITEN

Maarten Kruger, partner

Bart van Rijkom, adviseur

Wouter Maat, adviseur



Dit rapport is tot stand gekomen met behulp van de subsidie 'Ondersteuning Toekomstbestendige Bedrijventerreinen' (OTW) van de Provincie Noord-Holland.