



Werklocaties regio Amsteland-Meerlanden

Inspelen op veranderende markten



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden

Inspelen op veranderende markten

In opdracht van: Gemeenten Amstelland Meerlanden
Regio Amstelland Meerlanden
20 juli 2018

Auteurs:

Joost Hagens, Jos van Heest, Marius Zweedijk

Projectnummer 1238

Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt door de Provincie Noord-Holland



Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	9
1.1 Achtergrond: ruimte voor werken in Amstelland-Meerlanden	9
1.2 Aanpak	10
1.3 Opbouw van dit rapport/Leeswijzer	11
2 Bedrijventerreinen AM-regio	12
2.1 Bedrijventerreinen US3.0	12
2.2 Bedrijventerreinen Monitor 2017/2018	13
2.3 Bedrijventerreinen AM-regio 2018-2030	17
2.4 Specifieke aandachtspunten: LIB en glastuinbouw	21
2.5 Veroudering, herstructurering en verduurzaming/kansen Next Economy	23
2.6 Potentie als ontvangend terrein	24
2.7 Mogelijke extra vraag ten opzichte van Plabeka-raming	25
2.8 Conclusies en aanbevelingen bedrijventerreinenmarkt AM-regio 2018-2030	27
3 Kantoren in de AM-regio	29
3.1 Kantoren Plabeka US3.0	29
3.2 Kantoren AM-regio Monitor 17/18	30
3.3 Kantoren AM-regio 2018-2030	31
3.4 Kantoren AM in relatie tot LIB-4	34
3.5 Conclusies en aanbevelingen kantoren AM-regio 2018-2030	34
BIJLAGE 1: Segmentering bedrijventerreinen en kantoren	37



Samenvatting

Aanleiding

Dit rapport bevat de uitkomsten van analyse van de werklocaties – bedrijventerreinen en kantorenlocaties - in de regio Amstelland-Meerlanden (AM-regio). De analyse vormt een kwalitatieve verdieping, actualisering en aanvulling op de ramingen in de Uitvoeringsstrategie Plabeka (US3.0).

Dit rapport geeft antwoord op de vraag of de regio kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen en kantorenlocaties heeft. Tevens worden er verschillende beleidsaanbevelingen gedaan over hoe de regio het beste met de werklocatiemarkt om kan gaan.

Aanpak

In Plabeka US3.0 bleek er nog sprake van overaanbod in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en in de AM-regio. In deze verdiepende analyse is rekening gehouden met de nieuwe marktomstandigheden, zoals de aantrekkende vraag naar werklocaties en de reductie van het aanbod door transformatie.

In de eerste stap van de analyse zijn de gegevens uit de Uitvoeringsstrategie (Plabeka US 3.0) – voor zowel bedrijventerreinen als kantoren - geactualiseerd. In de tweede stap zijn de vraag en aanbodramingen naar verschillende kwalitatieve segmenten onderverdeeld. In de derde stap zijn actuele gegevens over transformaties en aanvullende vervangingsvraag gebruikt om het marktbeeld aan te scherpen. Die gegevens zijn verzameld via ambtelijke gesprekken in alle gemeenten van de AM-regio. Ook zijn er locatiepaspoorten (factsheets) voor alle bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de regio gemaakt. Die paspoorten zijn opgenomen in een afzonderlijk bijlagenrapport.

Hooflijnen analyse

In onderstaande tabel is het beeld uit Plabeka US 3.0 te zien voor **bedrijventerreinen**. Hieruit is af te lezen dat er een saldo van 117ha is voorzien voor 2030 (exclusief De Ronde Venen, die niet in Plabeka zit).

Beeld vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen AM uit Plabeka US3.0

A. Vraag t/m 2030	B. Vervangingsvraag tot 2030	C. Totale vraag	D. Aanbod t/m 2030 hard	E. Saldo t/m 2030 (D-C)
180,0	10,2	190,2	307,4	117,2

De bijgestelde raming, zoals hieronder te zien, laat een heel ander beeld zien. Het saldo voor 2030 komt uit op een verwaarloosbaar overschot van 8ha. Als er wordt uitgesplitst naar kwalitatieve segmenten valt op dat het aanbod van logistieke locaties en van gemengde bedrijventerreinen op termijn tekort gaat schieten (zie tabel 6 van dit rapport).

Bijgesteld beeld vraag-aanbod bedrijventerreinen AM-regio 2018-2030

	A. Vraag 2018 t/m 2030	B. Vervangingsvraag 2018 t/m 2030	C. Totale vraag	D. Aanbod 2018 t/m 2030 hard	D. Saldo t/m 2030 (D-C)
Totaal (incl. De Ronde Venen)	186,0	83,9	269,9	278,2	8,3
Totaal (excl. De Ronde Venen)	156,0	80,8	236,8	276,4	39,6



Als we kijken naar de **kantorenmarkt** is eveneens te zien dat de markt krappere is dan in Plabeka US3.0 verondersteld. In onderstaande tabel is het beeld van de kantorenmarkt uit Plabeka US3.0 te zien. Het verwachte overschot bedraagt hier bijna 300.000 m² in 2030.

Beeld vraag-aanbod confrontatie kantoren AM uit Plabeka US3.0 m²

A. Vraag t/m 2030	B. Leegstand op 1-1-2016	C. Transformatie t/m 2030	D. Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030 (E = B + D – A – C)
179.750	504.831	356.826	327.400	295.655

De bijgestelde vraag-aanbod confrontatie, hieronder in versimpelde vorm afgebeeld, laat een compleet ander beeld zien. Na het actualiseren van de gegevens en het in acht nemen van extra vraag op basis van de 'Enter NL'-studie, is te zien dat het saldo vrijwel op 0 uitkomt in het lage scenario van Enter NL en op een tekort van ruim 300.000 m² in het hoge Enter NL scenario. Als de structurele leegstand (langer dan 3 jaar leeg) buiten beschouwing wordt gelaten, wordt het verwachte tekort zelfs ruim een half miljoen m².

Bijgesteld beeld vraag-aanbod kantoren AM-regio 2018-2030 m²

	A. Vraag 2018 t/m 2030	B. Leegstand op 1-1-2018	C. Transformatie 2018 t/m 2030	D. Plan-aanbod 2018 t/m 2030 (hard)	Saldo 2018 t/m 2030 (E = B + D – A – C)
Enter NL laag	245.783	260.886	291.253	306.500	30.350
Enter NL hoog	605.783	260.886	291.253	306.500	-329.650

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de analyse komt Bureau BUITEN tot de onderstaande conclusies over de marktontwikkeling en doet aanbevelingen over de wijze waarop daarmee in de AM-Regio kan worden omgegaan. De conclusies en aanbevelingen zijn onderverdeeld naar bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De conclusies en aanbevelingen zijn in het rapport nader toegelicht en onderbouwd.

Conclusies ten aanzien van bedrijventerreinen in de AM-regio:

- **De markt voor bedrijventerreinen is krappere dan werd verondersteld en het huidige aanbod van bedrijventerreinen is beperkt.**
Transformatie van bedrijventerreinen gaat sneller en leidt in AM ook relatief tot meer vervangingsvraag, waardoor de vraag hoger uitvalt. De uitgifte was in 2017 ook flink hoger dan gemiddeld voorzien. Dit resulteert in een substantieel krappere markt dan in US3.0 verondersteld. Op AM-niveau tekent zich af dat het aanbod van logistieke locaties en van gemengde terreinen op termijn tekort gaat schieten. Opvallend is dat in vier van de zes gemeenten niet of nauwelijks nog aanbod van bedrijventerreinen beschikbaar is. Alleen in Haarlemmermeer/ Haarlemmerliede-Spaarnwoude en Aalsmeer zijn nog substantiële volumes beschikbaar.
- **De vraag naar terreinen kan toenemen door hoogconjunctuur en brexit-effecten**
Als hoogconjunctuur, de populariteit van de MRA/AM-regio en positieve brexit-effecten enkele jaren aanhouden, valt de vraag hoger uit dan in de berekeningen in tabel 6 van dit rapport is voorzien. Ook de uitplaatsing van bedrijven elders uit de MRA – Amsterdam, Zaanstad – leidt vermoedelijk tot extra vraag.



- **Datacentra vragen extra ruimte en de juiste energie-infrastructuur**
De gepresenteerde ruimtevraag houdt nog geen rekening met de aantoonbare ruimtebehoefte voor datacenters. In de AM-regio moet hiervoor extra ruimte worden gecreëerd waarbij tevens moet worden voorzien in adequate energie-infrastructuur.
- **De grote en moderne bedrijven terreinen zijn veelal geschikt voor de nieuwe economie en de herstructureringsopgave is bescheiden**
De grotere moderne locaties zijn in beeld als terreinen met Basis+-potentie voor de Next Economy. De opgave voor herstructurering van bedrijventerreinen omvat twee grotere bedrijventerreinen in de AM-regio en wat meer kleine locaties waarvoor deels al transformatieplannen zijn gemaakt. Die opgave is daarmee beperkt.

(Beleids)aanbevelingen ten aanzien van bedrijventerreinen:

- **Monitor de ontwikkelingen en kom in actie richting Plabeka**
De uitkomsten zijn voor de AM-regio aanleiding om alert te zijn en de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt te blijven monitoren. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek moet de regio in actie komen richting Plabeka. De resultaten van dit onderzoek moeten worden ingebracht bij het herzieningstraject van de US3.0 dat komend najaar in Plabeka-kader aan de orde is.
- **Ontwikkel tijdig gemengde en logistieke bedrijventerreinen**
De regio heeft vooralsnog voldoende aanbod voor bedrijven in hogere milieuhindercategorieën (hmc), maar gelet op de algehele krapte die op de bedrijventerreinenmarkt in de AM-regio wordt voorzien, is het zaak die ruimte ook voor dergelijke bedrijven beschikbaar te houden. Het tijdig ontwikkelen van gemengde en logistieke bedrijventerreinen kan hier aan bijdragen.

- **Verken regionaal de mogelijkheden om de aanpak voor wonen, werken en glastuinbouw te integreren.**
Het is aan te bevelen om in de AM-regio een samenhangende verkenning te doen naar de opgaven voor wonen, werken/ Plabeka en glastuinbouw.

Conclusies ten aanzien van kantoren in de AM-regio:

- **De kantorenmarkt is krapper dan verondersteld in de US3.0**
De markt is sinds de US3.0 dusdanig aangetrokken en de transformaties zijn dermate omvangrijk, dat het beeld uit US3.0 voor de AM-regio in 2030 als achterhaald kan worden beschouwd. De leegstand daalt snel en de courante leegstand bevindt zich met 3% op kantorenlocaties ruim onder de Plabeka-norm van 8%, als de structurele leegstand (12%) buiten beschouwing wordt gelaten. 'Nee-verkoop' aan internationale klanten ligt op de loer, met name voor grotere volumes ineens. Dat is ongewenst. De AM-regio kan hierin oplossingen aan de MRA bieden.
- **De AM-regio is aantrekkelijk voor de internationale markt maar heeft nu onvoldoende aanbod om groei op te vangen**
De MRA doet het met name goed op de (inter)nationale markt van kantoorgebruikers, die vooral of in Amsterdam of in de AM-regio neerstrijken. Als de groei daarvan de proporties aanneemt van de 'Enter NL'-studie, dan moet de AM-regio zachte plannen en strategische reservelocaties gaan omzetten naar harde plannen.
- **Zachte plannen voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties moeten naar voren worden gehaald om rol als belangrijke motor van MRA in te blijven nemen**
Zowel op de kantorenmarkt als de bedrijventerreinenmarkt levert de AM-regio door transformaties een flinke bijdrage aan de gewenste woningbouw in de MRA-regio. Hierdoor gaat per saldo ruimte voor de economie verloren. Het is noodzakelijk dat de AM-regio haar rol als

één van de belangrijkste motoren van de MRA-economie kan blijven nemen. Dit rapport toont aan dat er dan zachte plannen naar voren moeten worden gehaald, zowel voor de bedrijventerreinen als voor kantoren.

(Beleids)aanbevelingen ten aanzien van kantorenlocaties:

- **Speel in op de internationale en nationale marktontwikkelingen door te voorzien in voldoende hard planaanbod en een samenhangend pakket van maatregelen.**

Als de groei daarvan de proporties aanneemt van de 'Enter NL'-studie, kan daar op worden ingespeeld door zachte plannen en strategische reservelocaties om te zetten naar harde plannen. Als de MRA de Kerncorridorplannen verder uitwerkt, dan ligt het voor de hand om in één keer een samenhangend pakket van verschillende locaties in Plabeka-kader door de 'zacht-hard'-procedure te leiden. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met een overeenkomstig voorstel voor de bedrijventerreinen. Het is wenselijk de discussie hierover zo snel mogelijk te starten in Plabeka-kader. Om acute tekorten af te wenden bij de kantoren moet wellicht voor één van de nu al goed ontsloten locaties – Schiphol-Centrum of Beukenhorst Oost-Oost (BOO) – een versnelde procedure worden doorlopen. Ook DNK is een locatie met een goede bereikbaarheid, die echter buiten de 'Enter NL'-zone ligt.

- **Laat de structurele leegstandscijfers buiten beschouwing in de regionale afspraken**

Gelet op voorspelde marktvraag in 'Enter NL' en het hoge aandeel structurele leegstand op kantorenlocaties in de AM-regio, doet de regio er verstandig aan om de Plabeka-partners te verzoeken de structurele leegstand buiten beschouwing te laten. Daarmee kan de regio zachte/strategische plannen naar voren halen en vestigingsmogelijkheden voor (inter)nationale bedrijven realiseren, waarmee wordt bijgedragen aan de kracht van de MRA.

- **Maak MRA-afspraken over het oplossen van structurele leegstand**
Het oplossen van de structurele leegstand – door herontwikkeling, transformatie of sloop – is een in MRA-kader gedeeld hardnekkig probleem, dat de kracht van de deelregio's in de MRA te boven gaat. Het is wenselijk dit probleem in MRA-/Plabeka-kader op te pakken.
- **Benut de flexibiliteit uit de Plabeka US 3.0.**
Binnen de huidige Plabeka-kaders zit nog de nodige flexibiliteit om in te spelen op de marktontwikkelingen, waarvan nu al gebruik kan worden gemaakt.



1 Inleiding

De economie groeit en verandert en dat is merkbaar in de regio Amstelland-Meerlanden, onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Met Schiphol en de Greenport Aalsmeer als prominente speerpunten 'strijden' verschillende functies om de beperkte ruimte. Heeft de regio kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen en kantorenlocaties?

1.1 Achtergrond: ruimte voor werken in Amstelland-Meerlanden

De regio Amstelland-Meerlanden (AM) bestaat uit 7 gemeenten¹. Het is een dynamisch gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Door onder meer de aanwezigheid van Schiphol, de Greenport Aalsmeer en de nabijheid van Amsterdam is het economisch een belangrijk gebied binnen de MRA. De AM-gemeenten werken op meerdere terreinen samen, waaronder op het gebied van economie,² en nemen als AM-gebied deel aan de samenwerkingen op MRA-schaal.

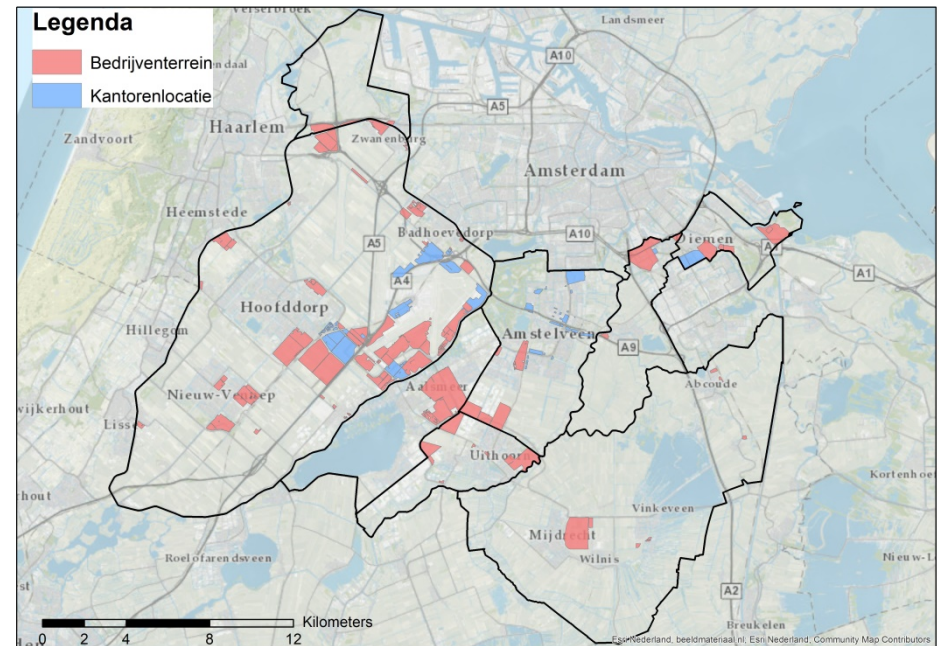
¹ Op 1 januari 2019 fuseren Haarlemmermeer en Haarlemmerliede-Spaarnwoude en gaan gezamenlijk verder onder naam Haarlemmermeer.

² De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer (en Haarlemmerliede-Spaarnwoude), Ouder-Amstel, Uithoorn (alle in Noord-Holland) en het Utrechtse De Ronde Venen werken in AM-verband samen. De genoemde Noord-Hollandse gemeenten (dus exclusief De Ronde Venen) nemen deel aan de MRA-samenwerking.

Plabeka US 3.0

Binnen de economische samenwerking vormt de beschikbaarheid van kwalitatief goede werklocaties – bedrijventerreinen, kantorenlocaties en plekken voor werken in het stedelijk/landelijk gebied – een belangrijk aandachtspunt. In MRA-verband zijn hiervoor meerjarige afspraken gemaakt in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka). In 2017 is de derde Uitvoeringsstrategie Plabeka (US3.0) vastgesteld. Die US3.0 is gemaakt op basis van gegevens tot 2016. De crisisperiode vormde een belangrijk deel van de achtergrond bij het maken van deze afspraken.

Figuur 1 Regio Amstelland-Meerlanden met bedrijventerreinen en kantorenlocaties



Veranderde marktomstandigheden

Ten tijde van het maken van de US3.0 was er reeds sprake een conjunctuuromslag waarbij zich een sterke groei aftekende in de MRA, in het bijzonder in Amsterdam en de AM-regio. Nu, anno 2018, blijkt de vraag naar werklocaties sterk te zijn aangetrokken, terwijl het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren ook³ nog is/wordt gereduceerd door transformatie naar wonen. Bovendien gaat de internationalisering van de MRA door en is er sprake van een grote instroom van buitenlandse bedrijven en 'internationals'. De brexit is daarbij één van de drijvende krachten, waarvan de gevolgen nog niet waren verwerkt in de US3.0. Bovendien verandert het kwalitatieve karakter van de vraag. Ook staat de stedelijke dynamiek niet stil.

Waar de regio eerst te maken leek te hebben met leegstand en overschotten van werklocaties, lijkt dat beeld voor specifieke segmenten te zijn omgeslagen. Transformaties van kantoren gaan bijvoorbeeld snel door de gunstige afzetcondities voor woningen, waardoor er wellicht kantorentekorten gaan ontstaan. En lokale vervangingscapaciteit voor te transformeren bedrijventerreinen staat in sommige van de AM-gemeenten onder druk. Ook uitplaatsing van bedrijven uit Amsterdam en Zaanstad als gevolg van transformatie kan leiden tot aanvullende vraag.

Tegelijkertijd ziet de regio zich gesteld voor een aanzienlijke transformatieopgave in verband met verouderde glastuinbouw. Voor deze gebieden dienen nieuwe, zinvolle functies te worden gevonden. In sommige situaties ligt transformatie naar bedrijventerrein daarbij voor de hand. Daar komt bij dat er voor deze gebieden vaak niet veel andere alternatieve invullingen zijn, vanwege de ligging van een groot deel van de regio in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. De ruimtelijke beperkingen vanwege dit besluit zijn in sommige gemeenten ook een

³ 'ook' is hier bedoeld als: in aanvulling op de toegenomen uitgifte van bedrijventerreinen en gestegen opname van kantoren

belemmering om bedrijventerreinen en kantorenlocaties te transformeren.

De veranderde marktomstandigheden in combinatie met de specifieke condities maken dat de AM-regio met enige regelmaat tegen de grenzen aanloopt van de Plabeka-afspraken. In principe is in de US3.0 flexibiliteit ingebouwd – o.a. via de zogeheten 'zacht-hard-procedure' en de 'meter-voor-meter-benadering' – maar daarbij ligt de focus op een aanpak per locatie, waarbij de blik op het grotere geheel wel eens naar de achtergrond verdwijnt. Terwijl juist dat grotere geheel belangrijk is: hoe kan de AM-regio een optimale bijdrage leveren aan de economie van de MRA en wat voor werklocaties zijn daarvoor nodig?

Voor De Ronde Venen is het als Utrechtse gemeente belangrijk om kansen en knelpunten onder de aandacht te brengen bij de provincie Utrecht, onder meer in het kader van de Ruimtelijk Economische Strategie waar de provincie aan werkt.

Al deze ontwikkelingen maken dat er aanleiding is voor de AM-regio om **onderzoek te doen naar de huidige en toekomstige positie van de werklocaties in de regio, zowel kwalitatief als kwantitatief**. De regio heeft Bureau BUITEN gevraagd om dat onderzoek uit te voeren.

1.2 Aanpak

Stap 1 Desk research

In de eerste stap hebben wij de gegevens uit de Uitvoeringsstrategie (Plabeka US 3.0) geactualiseerd. In die uitvoeringsstrategie (2017) is vraag naar en aanbod van bedrijventerrein en kantoren in de MRA in beeld gebracht. Met de beschikbare gegevens Monitor Plabeka 2017/2018 (publicatiedatum juni 2018) is het marktbeeld geactualiseerd. Deze stap geeft inzicht of de marktomstandigheden zijn veranderd en of bijvoorbeeld de uitgifte sneller is verlopen.



Stap 2 Segmentering voor de AM regio

In de tweede stap hebben wij de vraag en het aanbod naar verschillende kwalitatieve segmenten onderverdeeld. Voor de AM-regio hebben wij de bestaande Plabeka segmentering aangevuld, zodat die aansluit bij specifieke kenmerken van de regio. In bijlage 1 zijn de verschillende kwalitatieve segmenten toegelicht. Met behulp van de AM-segmentering hebben wij bepaald hoe vraag en aanbod op elkaar aansluiten en in welke segmenten zich een 'match' of 'mismatch' voordoet.

Stap 3 Locatiepaspoorten van bedrijventerreinen en kantorenlocaties en rapportage

Voor alle bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de AM-regio zijn locatiepaspoorten opgesteld. In de locatiepaspoorten zijn zowel kwantitatieve gegevens (zoals omvang, uitgifte en beschikbare ruimte opgenomen) als kwalitatieve gegevens (zoals AM-segmentering en gegevens over veroudering en transformatie) terug te vinden. Door het voeren van gesprekken met gemeenten hebben wij de paspoorten aangevuld met actuele gegevens. Deze actuele gegevens over transformaties en aanvullende vervangingsvraag zijn gebruikt om het marktbeeld in onze analyse aan te scherpen. De locatiepaspoorten zijn als afzonderlijke bijlage beschikbaar.

1.3 Opbouw van dit rapport/Leeswijzer

Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk staan de bedrijventerreinen in de AM-regio centraal. Met de recente cijfers is bepaald of de markt van bedrijventerreinen zicht anders heeft ontwikkeld dan in de US3.0 was verondersteld. Tevens wordt gekeken waar de vraag naar bedrijventerreinen in de AM-regio kan worden opgevangen en of zich tekorten voordoen. Het hoofdstuk sluit af met conclusies en aanbevelingen.

Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk is de vraag-aanbod analyse voor de kantoren in de AM regio geüpdatet. In het hoofdstuk wordt geanalyseerd naar welk type kantoren vraag is en of daar voldoende aanbod voor is. Het hoofdstuk sluit af met conclusies en aanbevelingen.



2 Bedrijventerreinen AM-regio

In dit hoofdstuk staan de bedrijventerreinen in de AM-regio centraal. De regio telt 74 bedrijventerreinen, waarvan een groot deel in de gemeente Haarlemmermeer ligt. De andere locaties liggen verspreid in de andere gemeenten. Zowel in aantal als in areaal zijn de bedrijventerreinen in de AM-regio belangrijk in MRA-perspectief. De regio telt 33% van het aantal bedrijventerreinen en 28% van het bedrijventerreinareaal in de MRA⁴. De bedrijventerreinen van de Ronde Venen omvatten 6% van het totale bedrijventerreinareaal in de provincie Utrecht (IBIS, 2017). De Ronde Venen heeft hiermee na de gemeente Utrecht, Nieuwegein, Amersfoort en Veenendaal het grootste aandeel in het provinciale bedrijventerreinareaal.

Tabel 1 Aantal bedrijventerreinen per gemeente in AM-regio

Gemeente	Aantal bedrijventerreinen
Aalsmeer	3
Amstelveen	4
De Ronde Venen	6
Diemen	5
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	4
Haarlemmermeer	42
Ouder-Amstel	4
Uithoorn	6
Totaal Amstelland-Meerlanden	74

⁴ Deze percentages zijn zonder De Ronde Venen en exclusief de zeehaventerreinen in de MRA. Bron: Monitor Plabeka.

In de volgende paragrafen wordt successievelijk het beeld geschetst van de bedrijventerreinensituatie in de Plabeka US3.0, hoe de situatie sindsdien is gewijzigd volgens de informatie in de Monitor Plabeka 2017/2018, gevolgd door de extra informatie die dit onderzoek heeft opgeleverd.

2.1 Bedrijventerreinen US3.0

In de US3.0 is een totaalbeeld opgenomen over de bedrijventerreinen in de AM-regio. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar segmenten en de US3.0 bevat ook geen uitsplitsing naar gemeenten.

De vraagraming in de US3.0 is ontleend aan het rapport 'Vraagraming en vraagverdieping' van Ecorys uit 2016. Daarin is gewerkt met een laag en een hoog scenario voor de economische groei, op basis van de publicatie WLO2015⁵. Opgemerkt wordt dat de Ecorys-vraagraming beleidsarm is geformuleerd. Effecten van campagnes via AmsterdamInBusiness, SADC of MRA Vastgoedmarketing zijn hierin niet verwerkt. Er is beperkt rekening gehouden met het groeiend aantal inwoners van de MRA. Die groei kan zich vertalen in extra ruimtebehoefte⁶ voor werklocaties. Ook kan er extra vraag in de AM-regio komen, door transformatie van bedrijventerreinen in Amsterdam.

Het aanbod⁷ is gebaseerd op een inventarisatie onder de gemeenten in 2016.

De vervangingsvraag betreft de herhuisvestingsbehoefte van bedrijven op te transformeren bedrijventerreinen. Die is in de US3.0 voor de MRA als

⁵ WLO2015, CPB/PBL, 2015

⁶ In de WLO-cijfers is wel rekening gehouden met bevolkingsgroei in de Randstad, maar de feitelijke groei in de MRA gaat sneller.

⁷ Aanbod = uitgeefbaar plus 'harde' plannen

geheel geschat op gemiddeld 30%: als er 10ha wordt getransformeerd, leidt dat tot een extra vraag van 3ha netto. De toenmalige transformatie-opgave in de AM-regio bedroeg 34ha verdeeld over de locaties Legmeer (Amstelveen), Hoofddorp Noord en Pionier/Bols-terrein (Haarlemmermeer) en ruim 4ha in Uithoorn die nog niet aan een specifiek terrein was gekoppeld. De transformaties op de genoemde locaties in Amstelveen en Haarlemmermeer betreffen delen van de desbetreffende terreinen, dus niet het gehele bedrijventerrein.

Uit tabel 2 blijkt dat volgens de US3.0 de AM-regio in het hoge scenario voldoende ruimte beschikbaar heeft. Tegenover een uitbreidingsvraag van 180ha en een beperkte vervangingsvraag van 10ha, staat een hard aanbod van meer dan 300ha, resulterend in een resterend aanbod in 2030 van 117ha. Bovendien heeft de regio nog zachte planlocaties en strategische reserves voor de lange termijn.

Tabel 2 Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen AM-regio in US3.0 (exclusief De Ronde Venen)

A. Vraag t/m 2030	B. Vervangingsvraag tot 2030	C. Totale vraag	D. Aanbod t/m 2030 hard	E. Saldo t/m 2030 (D-C)
180	10	190	307	117

Bron: Plabeka Uitvoeringsstrategie 3.0, MRA 2017

2.2 Bedrijventerreinen Monitor 2017/2018

Werd de Ecorys-vraagaming van de US3.0 nog opgesteld onder het gesternte van de crisis, inmiddels is de markt flink aangetrokken. Dat geldt voor de bedrijventerreinen in de MRA in het algemeen en ook voor de AM-regio. In 2017 is er in de AM-regio 31ha uitgegeven⁸, ruim boven de

⁸ De 31 ha uitgifte is exclusief Haarlemmerliede en Spaarnwoude (uitgifte was hier overigens 0 ha in 2017) en exclusief De Ronde Venen.

vraagaming van 12ha per jaar. Dat betekent dat het aanbod inmiddels is teruggelopen. Ook is in de tussentijd het beeld over voorgenomen transformaties veranderd. Voor de Plabeka Monitor 2017/2018 hebben de gemeenten ingevuld hoeveel bedrijventerrein er wordt getransformeerd tot 2030. Dat was in de US3.0 ingeschat op 34ha. In de Monitor 2017/2018 is dat opwaarts bijgesteld naar 50ha, leidend tot een rekenkundige vervangingsvraag van 15ha (30% van 50ha). Het uitgeefbaar aanbod is daarnaast verhoogd met nog beschikbare ruimte op voormalige glastuinbouwlocaties in Uithoorn en Haarlemmermeer die recent zijn omgezet naar bedrijventerrein. In totaal gaat het om 23,6ha extra aanbod.

Het is bovendien relevant om in vraag- en aanbod een onderscheid naar segmenten te maken. In de monitor Plabeka zijn de bedrijventerreinen onderverdeeld naar de volgende segmenten:

- Campus
- Gemengd
- Hoogwaardig
- Industrieel
- Logistiek

Met het toevoegen van Haarlemmerliede-Spaarnwoude zijn ook (zee)haventerreinen relevant geworden in de AM-regio. Haventerreinen vallen buiten de Plabeka-scope, maar bieden kadegebonden locaties en 'droge' kavels voor logistiek en industrie. Overigens zijn er op dit moment geen (zee)haventerreinen in de regio, maar er is in de Visie Noordzeekanaalgebied wel een zachte planlocatie opgenomen in de vorm van een reservering in de Houtrakpolder.

Om een gesegmenteerd vraag-aanbod-beeld op te kunnen bouwen voor de AM-regio moet naast de segmentering van het aanbod ook de vraag worden verdeeld. Bureau BUITEN heeft daartoe een procentuele verdeling van de vraag naar segmenten gemaakt, gebaseerd op ontwikkelingen in



de markt, karakteristieken van de regio en bureau-expertise. Gemengde bedrijventerreinen zijn het basisproduct en hebben dus een hoog aandeel (35%). Vanwege Schiphol en de Greenport is ook het aandeel logistiek groot (40%). De andere segmenten hebben een beduidend lager aandeel.

De vraag naar zeehaventerrein valt buiten de Plabeka-scope en is lastig voorspelbaar. Meestal wordt die behoefte tegenwoordig ingeschat op basis van goederenstroomprognoses⁹. Er is geen echte behoefte-raming beschikbaar van waaruit de vraag naar zeehaventerreinen in de AM-regio (ergo: de Houtrakpolder) kan worden geraamd. Er is in de Visie Noordzeekanaalgebied een procesafpraak opgenomen om te zien of de Houtrakpolder als haventerrein moet worden ontwikkeld. Hier verwijzen we daar naar. In de hiernavolgende tabel 3 staat daarom de vraag naar zeehaventerrein op 0, maar dat moet in feite worden gelezen als “te bezien op basis van procesafspraken Visie Noordzeekanaalgebied”.

In tabel 3 is het resulterende vraag-aanbod-beeld weergegeven voor de periode 2018-2030. Opgemerkt wordt dat tabel 3 betrekking heeft op de periode vanaf 2018, waar de gegevens in tabel 2 betrekking hebben op de periode vanaf 2016. Daardoor valt de vraag in tabel 3 lager uit dan in tabel 2¹⁰.

Per saldo valt het berekende ‘overschot’ aan bedrijventerreinen in de AM regio in 2030 kleiner uit, namelijk 105ha. Voor alle segmenten sluit het beeld nog met positieve cijfers, dus er zijn dan nog geen directe tekorten, maar behoudens het segment industrieel, waar 47 ha resteert, zijn die ‘overschotten’ wel bescheiden getallen. Voor gemengd bedrijventerrein is

het berekende saldo met 37ha ook nog behoorlijk, maar in verhouding tot het aandeel in de vraag is dat toch niet heel veel.

Rekening houdend met de tijd die het kost om nieuw bedrijventerrein aan de harde planvoorraad toe te voegen, wordt uit tabel 3 duidelijk dat het zaak is de ‘vinger aan de pols te houden’. Op basis van de jaarlijkse monitoring moet worden bekeken of het resterende ‘harde’ aanbod nog wel voldoende groot is.

Ter nuancering wordt opgemerkt dat er wel sprake is van enige uitwisselbaarheid tussen de segmenten. Van de andere kant: nog één of twee jaren met een vergelijkbare uitgifte als in 2017 en voor veel segmenten komt de bodem snel in zicht. Bovendien blijft er vooralsnog druk op de markt vanuit transformatie, wat de vervangingsvraag aanjaagt. Met andere woorden: op basis van de gegevens van de Monitor 2017/2018 is waakzaamheid geboden.

Kwalitatief gaat het vooral om de segmenten gemengd en logistiek. Gemengd omdat dit het basisproduct is, dat goed verspreid binnen de regio beschikbaar moet zijn voor het opvangen van lokale behoefte. Logistiek met name omdat dit een markt is waar 10 ha of meer in één transactie ‘op’ kan zijn; de ontwikkeling van zeer grote distributiecentra (mega-DC’s) heeft de laatste jaren een grote vlucht genomen.

⁹ Bureau BUITEN heeft deze methode toegepast voor de zeehavens Moerdijk en Eemshaven

¹⁰ Voor de vraag voor de periode 2018-2030 is 13/15^e van de vraag voor de periode 2016-2030 genomen



Tabel 3 Vraag-aanbod-beeld bedrijventerreinen AM-regio op basis Monitor Plabeka 2017/2018 exclusief De Ronde Venen (ha netto)

	% vraag 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	E. Saldo t/m 2030 (D-C)
Campus	5%	7,8	0,0	7,8	17,3	9,5
Gemengd	35%	54,6	15,0	69,6	106,8	37,2
Hoogwaardig	15%	23,4	0,0	23,4	34,4	11,0
Industrieel	5%	7,8	0,0	7,8	54,3	46,5
Logistiek	40%	62,4	0,0	62,4	63,6	1,2
Haventerrein (kadegebonden)	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Haventerrein (gemengd/overig)	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal alle segmenten	100%	156,0	15,0	171,0	276,4	105,4

Bron: Monitor Plabeka 2017/2018; verdeling vraag naar segmenten: bureauexpertise Bureau BUITEN



Tabel 4 Aanbod (in aantal beschikbare hectares) bedrijventerrein per gemeente 2018-2030 volgens Monitor Plabeka, plus nog uitgeefbare ruimte op omgezette glastuinbouwlocaties (excl. De Ronde Venen)

Gemeente	Bedrijventerrein	Segment	Aanbod 2018
Aalsmeer	Green Park Aalsmeer	Gemengd	50,4
Amstelveen	De Loeten	Gemengd	5,8
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Polanenpark	Industrieel	16,8
Haarlemmermeer	Corneliahoeve	Gemengd	9,0
Haarlemmermeer	Cruquius-Zuid	Gemengd	2,0
Haarlemmermeer	De Hoek Noord (bedrijventerrein)	Logistiek	5,9
Haarlemmermeer	De Liede (nieuw)	Industrieel	28,9
Haarlemmermeer	De President	Hoogwaardig	20,2
Haarlemmermeer	Groenenbergterrein	Gemengd	9,0
Haarlemmermeer	Lijndenhof	Hoogwaardig	10,0
Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep Zuid (bedrijventerrein)	Hoogwaardig	4,2
Haarlemmermeer	Rijsenhout Konnetlaantje, Centrum en A4	Gemengd	10,0 ¹¹
Haarlemmermeer	Schiphol Logistics Park	Logistiek	8,0
Haarlemmermeer	Schiphol Trade Park (campus)	Campus	17,3
Haarlemmermeer	Schiphol Trade Park (logistiek)	Logistiek	43,7
Haarlemmermeer	Schiphol-Zuidoost	Logistiek	6,0
Haarlemmermeer	Spoorzicht Noord	Industrieel	3,6
Haarlemmermeer	Wilhelminahoeve	Gemengd	7,0
	Subtotaal Haarlemmermeer		184,8
Uithoorn	Industrieterrein Uithoorn	Industrieel	5,0
Uithoorn	Tussen Poelweg en Noordammerweg	Gemengd	13,6 ¹²
Totaal Amstelland-Meerlanden			276,4

¹¹ De totale toevoeging aan de voorraad bedrijventerrein is groter, dit betreft alleen de extra uitgeefbare ruimte

¹² De totale toevoeging aan de voorraad bedrijventerrein is groter, dit betreft alleen de extra uitgeefbare ruimte



Opvallend is dat nu al in vier van de zes¹³ gemeenten nauwelijks of geen aanbod van bedrijventerreinen beschikbaar is. In Diemen en in Ouder Amstel is helemaal geen aanbod en in Amstelveen en Uithoorn is nog 5 ha beschikbaar, wat een minimaal aanbod is. Alleen in Haarlemmermeer en Aalsmeer gaat het om meer substantiële volumes. Voor meer gespecialiseerde segmenten hoeft dat geen probleem te zijn, maar voor gemengd bedrijventerrein geldt dat dit goed gespreid in de regio aanwezig zou moeten zijn.

De Ronde Venen valt buiten het beeld van tabel 3¹⁴ en voor de consistentie is het harde aanbod daar dan ook niet opgenomen in tabel 4. Overigens is het aanbod in De Ronde Venen nog maar heel bescheiden van omvang: 1,8 ha op Bedrijventerrein Mijdsrecht en elders nog wat restmeters.

2.3 Bedrijventerreinen AM-regio 2018-2030

In principe biedt het beeld van paragraaf 2.2 op basis van de jongste monitorcijfers een goed beeld van de situatie per 1-1-2018. Maar bijvoorbeeld op het vlak van transformaties staat de planvorming niet stil en kan het relevant zijn ook rekening te houden met ‘zachte’ voornemens die het beeld van tabel 3 beïnvloeden. Daartoe heeft Bureau BUITEN in elk van de samenwerkende AM-gemeenten één of meer ambtelijke gesprekken gevoerd.

Uit de gesprekken blijkt dat zowel transformatie als uitplaatsing van bedrijven uit woonwijken relevante factoren zijn, waarvan de omvang en reikwijdte invloed heeft op het beeld zoals dat hiervoor is geschetst. Er wordt naar verwachting meer getransformeerd. Die transformaties leiden

in sommige gevallen ook tot een hogere procentuele vervangingsvraag dan waarmee in Plabeka-kader is gerekend. Zo wordt bijvoorbeeld in Amstelveen een groter deel van bedrijventerrein Legmeer getransformeerd (12ha i.p.v. 9ha) en leidt dat tot 100% vervangingsvraag, met name doordat sommige bedrijven expliciete uitbreidingsplannen hebben en dus grotere kavels willen kopen dan ze nu in gebruik hebben. Hoofddorp-Noord is een andere locatie waar zowel de omvang als de relatieve vervangingsvraag hoger worden dan eerder verondersteld. Een grote transformatie die in de US3.0 wel is aangekondigd, maar die daar cijfermatig nog niet was verwerkt, is die van Amstel Business Park Noord in gemeente Ouder-Amstel. Uiteindelijk wordt hier het totale bedrijventerrein van 85 ha netto getransformeerd, waarvan volgens een ruwe schatting ongeveer de helft – 42ha - tot 2030.

Tabel 5 geeft een overzicht van de verwachte transformatie tot 2030 op basis van de gesprekken. In plaats van 50ha transformatie, wat het beeld is van tabel 3, gaat het mogelijk om bijna 130ha te transformeren bedrijventerrein. De verwachte vervangingsvraag ligt zowel procentueel als absoluut een flink stuk hoger en komt op afgerond 84ha. De extra transformatie van bedrijventerreinen heeft daarmee een flink effect op de vraag-aanbod-verhouding voor de bedrijventerreinen in de AM-regio.

¹³ Zes gemeenten omdat de gegevens exclusief De Ronde Venen zijn

¹⁴ Tabel 3 geeft immers het beeld op basis van de Monitor Plabeka waar De Ronde Venen niet in valt



Tabel 5 Overzicht transformatie bedrijventerreinen tot 2030

Bedrijventerrein	Gemeente	Netto oppervlakte (ha) 1-1- 2018	Transformatie*	Verwachte Vervangingsvraag (procentueel)	Verwachte vervangingsvraag (absoluut)
Legmeer en Bovenkerk	Amstelveen	18,0	12,0	100%	12,0
Hoofddorp-Noord	Haarlemmermeer	26,9	26,9	50%	13,5
Pionier / Bolsterrein	Haarlemmermeer	14,1	14,1	50%	7,1
De President	Haarlemmermeer	37,2	20,0	0%	0,0
Amstel Business Park Zuid	Ouder-Amstel	90,0	15,0	30%	4,5
Amstel Business Park Noord	Ouder-Amstel	85,0	42,5	100%	42,5
Aan de Vuurlijn	Uithoorn	1,8	1,8	30%	0,5
Provincialeweg (N196)	Uithoorn	2,5	2,5	30%	0,7
Spoorlaan	De Ronde Venen	3,1	3,1	100%	3,1
BT Mijdrecht	De Ronde Venen	143,4	2,0	0%	0,0
Totaal		404	127,9		83,9

Bron: *transformatie obv gesprekken

Ook uitplaatsing van bedrijven uit woonwijken om plaats te maken voor woningbouw is relevant en leidt tot extra druk op het beschikbare aanbod in de regio. In Diemen bijvoorbeeld, onderzoekt een hoog-gespecialiseerd logistiek bedrijf de mogelijkheid om naar een deel van de Nuon-locatie te vertrekken, waardoor in het centrum wellicht plaats wordt gemaakt voor woningbouw. Ook in de andere gemeenten is hier nog wel sprake van. Uitplaatsing is overigens wel minder aan de orde dan voorheen, omdat veel bedrijven een dergelijke beweging al eerder hebben gemaakt.

Bij de transformaties en uitplaatsingen in Amstelveen, Hoofddorp en Diemen speelt lokale binding van de bedrijven een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een combinatie van binding van personeel, woon-

/investeringslocatie van de ondernemer, historie en emotie. Bedrijven blijven rationeel en emotioneel graag binnen de eigen gemeente. Dat komt overeen met uit onderzoek bekende gegevens, waarin bedrijven vooral binnengemeentelijk verhuizen, beperkt regionaal en al helemaal weinig bovenregionaal¹⁵. Die lokale binding is een belangrijk argument voor een goede spreiding van gemengde bedrijventerreinen in de AM-regio. Niet elk dorp hoeft zijn eigen bedrijventerrein te hebben, maar het zoveel mogelijk opvangen van vraag binnen de eigen gemeente sluit aan op de voorkeuren van de markt.

¹⁵ Uiteraard geldt dit niet voor inkomende internationale bedrijven, een relevante doelgroep voor het AM-gebied

Actualisering van de raming resulteert in een zeer krappe markt

Het beeld in tabel 6 verschilt op drie punten van dat van tabel 3.

- In de eerste plaats is er door meer transformatie en een hogere procentuele vervangingsvraag in totaal sprake van een vervangingsvraag van 84ha.
- Een tweede verschil met tabel 3 zit in de geografische dekking van de tabel, want in tabel 6 is ook de vraag naar en het aanbod van bedrijventerrein in De Ronde Venen opgenomen. De vraag neemt daardoor toe met 30ha voor de periode 2018-2030. Daar wordt bij aangetekend dat die berekening is gebaseerd op een wat oudere raming voor de regio Utrecht-West¹⁶. Er is slechts 1,8ha aanbod in De Ronde Venen, naast een zacht plan voor de locatie Blueport Amstelhoek¹⁷.
- Het derde verschil is een fijnmaziger segmentering, die beter aansluit op de markt in de AM-regio.

Per saldo leiden de aanpassingen tot een flinke verdere verkrapping, resulterend in een klein doch verwaarloosbaar overschot van 8ha in 2030 (zie tabel 6). Ingezoomd naar segmenten zijn er tekorten in:

- Campus
- Gemengd (en dan specifieke regionaal)
- Logistiek-overig¹⁸

¹⁶ Bron: STEC 2011 als geciteerd in Quick scan haalbaarheid bedrijventerrein Amstelhoek (Blue Port), BCI 2016.

¹⁷ Zie 'Quick scan haalbaarheid bedrijventerrein Amstelhoek (Blue Port)', BCI 2016 voor locatie en beoogde opzet

¹⁸ De logistieke vraag is in tabel 6 verdeeld over 3 segmenten (luchthavengerelateerd, logistiek-overig en thematisch Greenport-gerelateerd), waardoor het beeld over de logistiek niet 1-op-1 vergelijkbaar is met tabel 3. Bovendien is het aanbod op Greenpark Aalsmeer in Plabeka (en dus in tabel 3)

Natuurlijk is er onzekerheid over de vraag, over de snelheid van transformaties en is er sprake van enige uitwisselbaarheid tussen segmenten, maar **de analyse laat zien dat na jaren van overschotten het denkbaar is dat de regio wordt geconfronteerd met tekorten aan bedrijventerrein in bepaalde segmenten**. Met name de transformaties, die aan de andere kant belangrijk zijn voor de woningbouw, dragen bij aan het krappe beeld. **Als bovenop de cijfers van tabel 6 rekening zou worden gehouden met een wenselijke 'ijzeren voorraad'¹⁹ in 2030, dan duidt de tabel zelfs op een flink tekort.**

Ter nuancering: als de markt omslaat, of als het hoge scenario anderszins niet wordt gehaald, of als de economische structuur sneller wijzigt, of als transformaties langer duren, dan hoeft het beeld van tabel 6 niet de werkelijkheid te worden. Er zijn dus ook neerwaartse risico's.

tot gemengd gerekend, terwijl het in de AM-segmentering logischerwijs tot een Greenport-gerelateerde locatie wordt geteld.

¹⁹ IJzeren voorraad is de voorraad die aan het einde van planingsperiode minimaal aanwezig moet zijn om rekening te houden met de tijd die er nodig is om zachte plannen om te zetten naar uitgeefbare grond. Vaak wordt hiervoor 4-7 x de gemiddelde jaarlijkse uitgifte voor genomen.

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

	% 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)		156,0	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.

²⁰ PDV-locaties vallen onder het retailbeleid en blijven verder buiten beschouwing

2.4 Specifieke aandachtspunten: LIB en glastuinbouw

Zoal in het inleidende hoofdstuk al aangestipt wordt de ruimtelijke flexibiliteit in de regio in belangrijke mate bepaald door het LIB. In figuur 2 is de overlap aangegeven tussen werklocaties enerzijds en het zogeheten LIB-4-gebied anderzijds. Binnen LIB-4 mogen wel bedrijven zijn en worden gevestigd²¹, maar er mogen geen woningen worden toegevoegd. Er mag wel worden gewoond in woningen die er al stonden voor het LIB (of de voorgangers daarvan).

Een tweede specifieke omstandigheid betreft de aanwezigheid van glastuinbouw in de regio. In de glastuinbouw – in de AM-regio voornamelijk sierteelt – vindt een schaalvergrotings-, moderniserings- en verduurzamingsslag plaats. Grotere glasconcentraties met gemiddeld grotere bedrijven hebben betere toekomstperspectieven. Doordat de kleinere ondernemers niet mee kunnen en/of willen met de moderniseringsslag is er een saneringsvraagstuk van vooral kleinschalige glastuinbouwlocaties ontstaan. De Greenport heeft hiertoe het rapport ‘Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2015-2025’²² laten opstellen. In de bijgevoegde kaart is de overlap tussen die ruimtelijke visie en het LIB-4 aangegeven. Een probleem voor de regio is dat er voor te saneren glastuinbouwgebieden binnen het LIB-4 weinig reële alternatieve bestemmingsmogelijkheden resteren. Een deel van de glastuingebieden heeft reeds een natuurlijke verkleuring richting bedrijventerrein ondergaan. De regio wil graag met de MRA verkennen hoe de glastuinbouwopgave en de Plabeka-doelen met elkaar kunnen worden verenigd. Als een eerste stap heeft het Programmeerteam Plabeka recent overigens positief geadviseerd aan het Directeurenoverleg Platform

Economie MRA om enkele verouderde glaslocaties aan te merken als bedrijventerrein²³.

Kijkend naar de verwachte krapte op de bedrijventerreinenmarkt in tabel 6, is het zinvol om in de AM-regio een samenhangende verkenning te doen naar de opgaven voor wonen, Plabeka/werken en glastuinbouw.

Details omzetting glastuinbouw naar bedrijventerrein

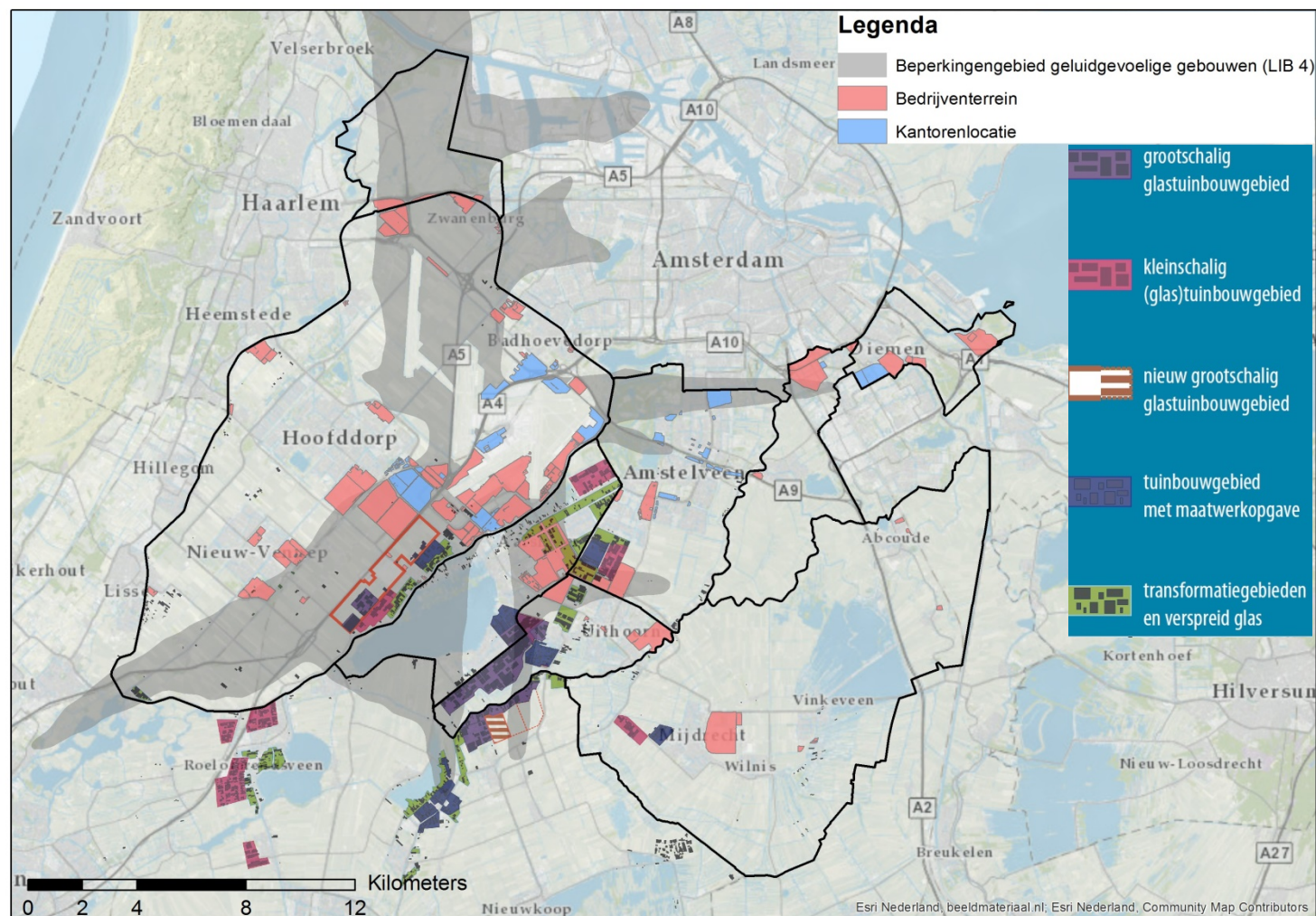
Het betreft de locaties ‘Tussen Poelweg en Noordammerweg’ (TPN) in de gemeente Uithoorn toe te voegen aan de voorraad van bedrijventerreinen in de MRA. Het gaat om 47 ha. Op de betreffende locatie zijn al reguliere bedrijven gevestigd, overigens wel vaak nog (gedeeltelijk) veilinggerelateerd. Het betreft dus bestaande voorraad in gebruik en leidt dus niet tot uitbreiding van het aanbod. Daarnaast wordt 18 ha toegevoegd als hard plaanbod. Hiervan is 8,5 op korte termijn uitgeefbaar. Tegelijkertijd wordt elders 4,4 bestaande bedrijventerrein getransformeerd naar andere functies, waardoor de netto uitbreidingsvraag voor de korte termijn 4,1 ha betreft. Op de langere termijn wordt ook de andere 9,5 ha uitgeefbaar als de overige glastuinbouw vertrekt of stopt. Daarnaast wordt voorgesteld cluster 1CD en de loodsen aan de Grote Poellaan 9A in cluster 7 (beide Rijsenhout Haarlemmermeer) toe te voegen aan de voorraad van bedrijventerreinen. Hierbij wordt 10 ha toegevoegd als hard plaanbod, waarvan 3 ha direct uitgeefbaar.

²¹ Aanvullend zijn er beperkingen in bouwhoogte

²² WB De Ruimte, Agrimaco, Terra incognita, 2015

²³ Deze toevoegingen aan de voorraad respectievelijk het aanbod (uitgeefbaar plus harde plannen) zijn verwerkt in de tabellen in de eerdere paragrafen

Figuur 2 LIB-4-zone, werklocaties en glastuinbouwlocaties naar toekomstperspectief



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

2.5 Veroudering, herstructurering en verduurzaming/kansen Next Economy

In de afgelopen decennia is veel aandacht besteed aan herstructurering van bedrijventerreinen. Ook in de AM-regio zijn veel locaties opgeknapt of gerevitaliseerd, waarbij veelvuldig gebruik is gemaakt van HIRB-subsidie van de provincie Noord-Holland en procesondersteuning van het PHB.

In het voorafgaande is impliciet verondersteld dat de bedrijventerreinen in de AM-regio van voldoende kwaliteit zijn. Dat is in het algemeen gelukkig ook zo, maar niet overal. Op MRA-schaal is recent onderzoek gedaan naar de veroudering van bedrijventerreinen. Het onderzoek is uitgevoerd door STEC. Naast veroudering is daarbij tevens gekeken welke bedrijventerreinen bijzondere kansen bieden voor de Next Economy. In dit rapport worden de belangrijkste bevindingen voor de AM-regio uit het STEC-rapport – Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA, Regiorapport Amstel-Meerlanden, 2018 - weergegeven. Opgemerkt wordt dat de gegevens hier afkomstig zijn uit een concept-versie die welwillend te beschikking is gesteld. Voor een gedetailleerde toelichting en finale bevindingen wordt naar het binnenkort verschijnende STEC-rapport zelf verwezen.

STEC maakt onderscheid in drie levensfasen (I jong en vitaal, III sterk verouderd en II er tussenin). STEC concludeert voor de AM-regio dat 11 bedrijventerreinen, samen 69ha netto, sterk verouderd zijn. Het zijn voornamelijk kleine bedrijventerreintjes, met uitzondering van De Liede en Vijfhuizen. Voor 10 bedrijventerreinen, 59 ha, geldt dat ze in 'eind fase II' zitten. Vermoedelijk wordt dat areaal nog substantieel minder, want ook het zachte plan Amstelveen Zuid is als eind fase II gekwalificeerd, wat waarschijnlijk niet de bedoeling is. Voor de locaties Pionier/Bolsterrein en Aan De Vuurlijn zijn al transformatieplannen in ontwikkeling. Hoewel de opgave in de AM-regio in vergelijking tot de rest van de MRA relatief

iets(je) groter is, is per saldo het beeld dat de bedrijventerreinen er tamelijk goed bij liggen. Natuurlijk moet de herstructureringsopgave wel worden opgepakt, maar die opgave is niet dusdanig omvangrijk en/of zwaar dat dit een wezenlijke invloed heeft op de beschikbaarheid en kwaliteit van de bedrijventerreinen in de AM-regio.

Tabel 7 Terreinen naar levensfase volgens Stec

Fase 1	Fase II begin	Fase II eind	Fase III
Schiphol-Zuid (N201)	Ambachtenstraat	Amstelveen Zuid	Aan De Vuurlijn
Amstel Business Park Noord	De Loeten	Molenkade - Industrieweg	De Kwakel
Amstel Business Park Zuid	De Sniep	Wildevorst	Lisserbroek/ Kruisbaak
Schiphol-Noord	Floraholland-Zuid	Provincialeweg (N196)	Rozenburg
Bedrijventerrein Legmeer En Bovenkerk	Green Park Aalsmeer	Vicon	Rijsenhout Konnetlaantje, Centrum En A4
Schiphol-Oost (Bedrijventerrein)	Hornmeer	Spoorzicht Noord	Vijfhuizen (Bedrijventerrein)
Corneliahoeve	Hoofddorp-Noord	Boesingheliede	Hanepoel
Schiphol-Zuidoost	Fokker Business Park	Kalorama	De Liede (Bestaand)
De President	Schuilhoeve (Bedrijventerrein)	T Kabel	Voorling
De Hoek Noord	Graan Voor Visch-Zuid	Pionier / Bolsterrein	Zwanenburg-Oost
Nieuw-Vennep Zuid (Bedrijventerrein)	De Weeren		Antoniushoeve
De Liede (Nieuw)	Spoorzicht		
Abp Lijnden	Verrijn Stuart		
Oude Meer (Bedrijventerrein)	Bedrijventerrein Mijdrecht (Zuid)		
Floraholland Aalsmeer	Westwijk		
Schiphol Rijk/ Oude Meer			
De Hoek			
Groenenbergterrein			
Lijnden Q4			
Schiphol Logistics Park			
Industrieterrein Uithoorn			

Fase 1	Fase II begin	Fase II eind	Fase III
Cruquius-Zuid			
Lijndenhof			
Nuon-Terrein (Industrieel)			
Nuon-Terrein (Logistiek)			
Schiphol Trade Park (Campus)			
Schiphol Trade Park (Logistiek)			
Stammerdijk			
Wilhelminahoeve			
Bedrijventerrein Mijdrecht (Noord en Midden)			

Bron: Stec, 2018 (concept)²⁴

Een tweede beoordeling in het STEC-rapport betreft de potentie van locaties voor wat STEC aanduidt als Next Economy, hier bedoeld als een verzamelterm voor trends als circulaire economie, smart industry, robotisering, open innovatie en smart logistics. Alle terreinen krijgen met die Next Economy te maken (potentie 'Basis'), maar op sommige locaties biedt dat extra kansen²⁵. Die terreinen zijn aangeduid met 'Basis+' en zijn in de volgende lijst opgenomen. Het betreft voornamelijk de grotere, moderne locaties. Overigens staat hier ook Amstel Business Park Noord bij, een locatie die op de nominatie staat om te worden getransformeerd.

²⁴ De levensfase van Bedrijventerrein Mijdrecht komt uit een Stec onderzoek van 2010, maar is nog steeds relevant. De levensfase van de overige bedrijventerreinen in De Ronde Venen is onbekend.

²⁵ De Ronde Venen is niet meegenomen in het Next Economy onderzoek, dus de potentie van de terreinen hier is niet bekend

Tabel 8 Terreinen met Next Economy potentie 'Basis+'

Basis +
Amstel Business Park Noord
Amstel Business Park Zuid
Schiphol-Noord
Schiphol-Zuidoost
De President
Nieuw Vennep Zuid (Bedrijventerrein)
Floraholland Aalsmeer
Schiphol Rijk/Oude Mee
Green Park Aalsmeer
Schiphol Logistics Park
Industrieterrein Uithoorn
Schiphol Trade Park (Campus)
Schiphol Trade Park (Logistiek)
Verrijn Stuart

Bron: STEC o.c. 2018 (concept)

Binnen De Ronde Venen, die buiten het geciteerde STEC-onderzoek valt, lijkt alleen Bedrijventerrein Mijdrecht van een voldoende schaal en potentie voor de Next Economy.

2.6 Potentie als ontvangend terrein

De regio heeft aan Bureau BUITEN gevraagd om locaties ook te beoordelen op hun "potentie als ontvangend terrein". Daarmee wordt vooral gedoeld op geschiktheid voor opvang van bedrijvigheid die wil/moet verplaatsen vanuit Amsterdam (Haven-Stad) en Zaanstad.

Voor alle bedrijventerreinen geldt uiteraard dat zij binnen de al in gebruik zijnde voorraad bedrijven kunnen opvangen die passen in het bestemmingsplan voor dat terrein. Het is onbekend in hoeverre de bestaande voorraad hierin kan voorzien, respectievelijk aan kan bijdragen. Kleinere bedrijven tot met milieucategorie 3 zijn in het algemeen goed inpasbaar binnen de bestaande bedrijventerreinen.

Voor opvang van andere bedrijven buiten de al in gebruik zijnde voorraad geldt:

- er dient tenminste nog uitgeefbare ruimte beschikbaar te zijn (zie tabel 4);
- en als het gaat om bedrijven uit milieucategorieën 4 en 5: het bestemmingsplan moet deze bedrijven toelaten.

Het is bepaald niet denkbeeldig dat de uit Amsterdam komende bedrijven juist ook in die laatste groep vallen, want dat zijn tevens de bedrijven die niet of niet gemakkelijk zijn in te passen in woon-werk-wijken. De bedrijventerreinen in AM-gebied waar nog uitgeefbare ruimte is en die plaats kunnen bieden aan categorie 4 bedrijven zijn: De President (20 ha) en Nieuw-Vennep Zuid (4 ha) (beide Haarlemmermeer). Voor categorie 5²⁶ is plaats op Spoorzicht Noord (4 ha), Polanenpark (17 ha), De Liede Nieuw (29 ha) (Haarlemmermeer) en Industrierrein Uithoorn (5 ha) (Uithoorn). Deze hogere milieucategorieën zijn eveneens relevant voor retourstromen in de circulaire economie.

Daarmee heeft de regio **vooralsnog voldoende ruimte voor de hogere milieucategorieën**. Maar uit de eerdere analyse volgt ook zonder uitplaatsing uit nabije regio's al een bijzonder krappe markt in totaal, bij overigens nog een behoorlijk restareaal voor industrie/hoge milieu-categorieën (hmc). Extra opvang uit de rest van de MRA past er dus maar

²⁶ Op De Liede en Industrierrein Uithoorn is theoretisch zelfs plaats voor categorie 6

beperkt of niet bij. Bovendien is het denkbaar dat de krapte aan logistieke bedrijventerreinen er toe leidt dat ruimte op Polanenpark door logistieke bedrijven wordt ingevuld. Dan blijft er weer minder ruimte over voor bedrijven die die hoge milieucategorie nodig hebben. Dus hoewel de regio voorlopig nog ruimte heeft voor inpassing van hmc-bedrijven, leidt de verwachte krapte van de totale markt er toe dat die ruimte sneller kan afnemen dan uit tabel 6 blijkt. Het is dus zaak dat de regio tijdig extra gemengde en logistieke locaties ontwikkelt, zodat hmc-locaties daadwerkelijk beschikbaar blijven en kunnen worden ingezet voor uitplaatsingen elders uit de MRA. Wat tijdig is, wordt primair bepaald door de uitgifte in de komende jaren. Voor gemengd bedrijventerrein geldt dat als de regionale visie is dat gemengde bedrijventerreinen in elke gemeente beschikbaar moeten zijn, dat dan nu reeds actie is geboden voor Amstelveen, Diemen, Uithoorn en De Ronde Venen.

2.7 Mogelijke extra vraag ten opzichte van Plabeka-raming

Eerder in dit betoog is erop gewezen dat de uitgifte in 2017 hoog is geweest. Monitoring moet uitwijzen of dit incidenteel is, dan wel een deels meer structureel karakter heeft. De regio profiteert op dit moment van:

- hoogconjunctuur met een mogelijke inhaalvraag als gevolg van uitgestelde investeringen in de crisis;
- grote binnenlandse en buitenlandse populariteit van de MRA, die ook van invloed is op de AM-regio;
- extra instroom als gevolg van de Brexit.

De conjunctuur ziet er voor de komende twee jaar gunstig uit²⁷, maar is op langere termijn fundamenteel onzeker.

²⁷ Zie de 2018-editie van de Economische Verkenningen MRA

De (inter)nationale populariteit van de MRA lijkt voorlopig ook aan te houden: de next economy tendeeft naar concentratie in stedelijke regio's, een ontwikkeling die voortduurt.

In de US3.0 is gewezen op de mogelijkheid dat de vraag ten gevolge van de Brexit hoger uit zou kunnen vallen maar dat die toen nog niet kon worden ingeschat en ook nog zeer onzeker was. Inmiddels is duidelijk dat de Brexit inderdaad tot extra instroom van bedrijven of bedrijfs-onderdelen leidt, met het EMA als meest prominente voorbeeld. Een harde kwantitatieve schatting is niet beschikbaar, maar het is aannemelijk dat er ook de komende jaren sprake zal zijn van een Brexit-effect. Overigens wordt er ook gewezen op negatieve macro-economische consequenties van de Brexit, zoals afname van handel waardoor met name Nederland stevig kan worden geraakt.

Dit zijn niet de enige factoren die kunnen zorgen voor een hogere vraag dan in de Ecorys-raming is voorzien. Andere factoren zijn:

- de potentiële uitplaatsingen vanuit te transformeren bedrijventerreinen in Amsterdam en Zaanstad (zoals besproken in paragraaf 2.6);
- de ruimtebehoefte van datacentra;
- de versnelde groei van het aantal inwoners, die zich mogelijk vertaalt in extra ruimtebehoefte voor werken;
- extra groei op basis van regiomarketing en accountmanagement (op gemeentelijke, AM- en MRA-schaal).

De ruimtebehoefte voor datacenters is niet expliciet in de vraagraming van Plabeka opgenomen, maar er is onmiskenbaar wel een marktbehoefte. Datacenters zijn bovendien van groot belang voor de voortgaande digitalisering en daarmee voor de gehele economie en dus ook voor de AM-regio. In het rapport 'Toekomstbeelden datacentra in de Metropoolregio Amsterdam' (Stratix 2018), wordt aangegeven dat de MRA een sterke positie heeft op het vlak van met name multi-tenant

datacentra. Daarbij is er sprake van een ruimtelijke specialisatie binnen de MRA. Het Cloud Cluster (meerdere marktpartijen en veel multi-tenant datacentra) concentreert zich rondom Schiphol en de zogeheten Connectiviteitscentra clusteren zich in de Watergraafsmere nabij de AMS-IX. Volgens het rapport ontstaat er meer vraag naar ruimte voor datacentra in de MRA, in de AM-regio dus vooral gericht op het Cloud Cluster. Het rapport bevat scenario's maar die specificeren niet alle hoeveel ruimte of vloeroppervlak ermee is gemoeid. Het gaat in de MRA in ieder geval om (afgerond) 180.000m² die al in de pijplijn zit, maar het kan ook substantieel meer zijn. Recent heeft bijvoorbeeld het College in Diemen positief gereageerd op een principeverzoek voor vestiging van een datacentrum ter grootte van 0,5-1ha nabij de Nuoncentrale waar de energieleveringszekerheid groot is en energietransportverliezen klein.

Onduidelijk is nog in hoeverre de ruimtevrage in de toekomst vaker gestapeld kan worden geaccommodeerd, wat voor het fysieke ruimtebeslag in ha bedrijventerrein een belangrijke factor is. Los van ruimte is de energievoorziening een zeer belangrijke en op dit moment beperkende factor, met name in de Haarlemmermeer. De AM-regio heeft hierdoor al potentiële datacentra misgelopen (zijn uitgeweken naar Flevoland), aldus het rapport. Stratix beveelt aan een simultane energie- en ruimtepropositie te ontwikkelen. Op basis van het Stratix-rapport is een eerste inschatting van Bureau BUITEN dat het in de AM-regio mogelijk om enkele tientallen hectares zou kunnen gaan tot 2030, mits ook de energievraagstukken worden opgelost (anders kan de vrage niet worden geaccommodeerd). Deze inschatting is echter zeer onzeker.

Voor de effecten van extra inwoners en extra groei op basis van regiomarketing geldt dat die overigens ten dele wel in de vraagraming zitten²⁸. Ook moet er worden gewaakt voor een vorm van dubbeltelling in

²⁸ In de door Ecorys-gehanteerde WLO-scenario's is rekening gehouden met extra bevolkingsgroei in de Randstad. Effecten van marketing zijn niet expliciet

dit betoog: extra instroom door de Brexit en door regiomarketing, terwijl die twee hier niet van elkaar zijn te onderscheiden. De twee genoemde effecten zijn er mogelijk wel, maar zijn onmogelijk te kwantificeren in dit stadium.

Per saldo concluderen wij dat de MRA en de AM-regio voorlopig blijven profiteren van de concentratietendens in de economie. Het is reëel om te verwachten dat er een extra ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen is door de combinatie van Brexit-effecten, ruimte voor uitplaatsing van bedrijven uit met name Amsterdam en de ruimtebehoefte voor datacenters. Hier bovenop zijn er andere positieve factoren, maar er zijn uiteraard ook neerwaartse risico's.

2.8 Conclusies en aanbevelingen bedrijventerreinenmarkt AM-regio 2018-2030

Op basis van de voorafgaande paragrafen trekken wij de volgende conclusies ten aanzien van de bedrijventerreinenmarkt:

- **De markt voor bedrijventerreinen is krapper dan werd verondersteld.**

De markt voor bedrijventerreinen tot 2030 pakt substantieel krapper uit dan in US3.0 verondersteld (van een saldo van 117ha in US3.0 naar een saldo van 8ha in 2030 in de geactualiseerde raming).

Transformatie van bedrijventerreinen gaat sneller en leidt in AM ook relatief tot meer vervangingsvraag, waardoor de vraag hoger uitvalt. De uitgifte was in 2017 ook flink hoger dan gemiddeld voorzien.

Op AM-niveau tekent zich af dat het aanbod van logistieke locaties en van gemengde terreinen op termijn tekort gaat schieten.

opgenomen, maar voor zover die effecten hebben bijgedragen aan de ontwikkeling in het verleden zijn die impliciet in de scenario's wel meegenomen naar de toekomst.

- **Het aanbod van bedrijventerreinen is beperkt.**

Er zijn gemeenten in de AM-regio waar nu al geen of weinig aanbod resteert, behoudens ruimte in bestaand vastgoed/op de bestaande terreinen. In Diemen, Ouder-Amstel, Amstelveen, Uithoorn en De Ronde Venen is geen tot weinig aanbod van gemengde bedrijventerreinen. Dit basisproduct is van belang voor het kunnen accommoderen van lokale marktvraag; ondernemers verhuizen het liefst binnen de eigen gemeente.

- **De vraag naar terreinen kan toenemen door hoogconjunctuur en brexit-effecten.**

Als hoogconjunctuur, de populariteit van de MRA/AM-regio en positieve brexit-effecten enkele jaren aanhouden, valt de vraag hoger uit dan in de berekeningen in tabel 6 van dit rapport is voorzien. Ook de uitplaatsing van bedrijven elders uit de MRA – Amsterdam, Zaanstad – leidt vermoedelijk tot extra vraag

- **De terreinen zijn veelal geschikt voor de nieuwe economie.**

De grotere moderne locaties zijn in beeld als terreinen met Basis+-potentie voor de Next Economy. Ook in de behoefte van datacentra kan worden voorzien, mits ook de energie-infra daarvoor beschikbaar komt

- **De ramingen kennen onzekerheden en risico's.**

Tegenover de opwaartse tendensen staan overigens ook neerwaartse risico's: conjuncturomslag, geopolitieke onzekerheid, negatieve brexit-effecten en een tekortschietende energie-infrastructuur.

Naar aanleiding van de conclusies komen wij tot de volgende beleidsaanbevelingen:



- **Monitor de ontwikkelingen en kom in actie richting Plabeka**
De uitkomsten zijn voor de AM-regio aanleiding om alert te zijn en de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt te blijven monitoren. Gelet op de verwachte krapte op de markt voor bedrijventerreinen als rekening wordt gehouden met de transformatieambities in de regio (tabel 6 in dit hoofdstuk) en de gesignaleerde kansen voor extra vraag, moet de regio tijdig in actie komen richting Plabeka. De resultaten van dit onderzoek moeten worden ingebracht bij het herzieningstraject van de US3.0 dat komend najaar in Plabeka-kader aan de orde is.
- **Ontwikkel tijdig gemengde en logistieke bedrijventerreinen**
De regio heeft vooralsnog voldoende hmc-aanbod, maar gelet op de algehele krapte die op de bedrijventerreinenmarkt in de AM-regio wordt voorzien, is het zaak die ruimte ook voor dergelijke bedrijven beschikbaar te houden. Het tijdig ontwikkelen van gemengde en logistieke bedrijventerreinen kan hier aan bijdragen.
- **Ontwikkel een energiestrategie voor datacenters.**
Er is een manifeste ruimtevraag voor datacentra, mits ook de energie-infra daarvoor beschikbaar komt. Voor dit laatste wordt in lijn met het Stratixrapport aanbevolen te komen tot een samenhangende ruimtelijke en energie-strategie op MRA-niveau waaronder ook in de AM-regio.
- **Verken regionaal de mogelijkheden om de aanpak voor wonen, werken en glastuinbouw te integreren.**
Het is aan te bevelen om in de AM-regio een samenhangende verkenning te doen naar de opgaven voor wonen, werken/ Plabeka en glastuinbouw.



3 Kantoren in de AM-regio

De AM-regio vormt een belangrijke schakel in het regionale, nationale en internationale vestigingsmilieu van de MRA. Kantoorvestigingen weten de regio te vinden. Zakelijke diensten, sales- en marketingkantoren, ICT-bedrijven, financials en hoofdkantoren vinden hun weg naar de 35 kantoorlocaties in de regio. Die kantorenlocaties liggen voornamelijk in Amstelveen en Haarlemmermeer. Opgemerkt wordt dat het in dit hoofdstuk evenals in de US3.0 alleen over kantoren op kantorenlocaties gaat – concentraties van kantoren – omdat de Ecorys-vraagaming in Plabeka geen betrekking heeft op verspreide kantoren. Overigens zijn kantorenlocaties in de AM-regio goed voor 70% van de deelregionale markt. De totale voorraad in de AM-regio bedraagt 2,4 miljoen m².

De opbouw van dit hoofdstuk volgt in grote lijnen de structuur zoals die ook in het hoofdstuk over de bedrijventerreinen is gehanteerd. Eerst wordt het beeld van de US3.0 beschreven. Daarna volgen de cijfers op basis van de Plabeka-monitor 2017/2018. Vervolgens is op basis van de gesprekken bij de gemeenten een nadere precisering gemaakt.

Tabel 9 Aantal kantoorlocatie per gemeente in AM-regio

Gemeente	Aantal kantoorlocaties
Amstelveen	18
Diemen	2
Haarlemmermeer	14
Ouder-Amstel	1
Totaal Amstelland-Meerlanden	35

3.1 Kantoren Plabeka US3.0

Evenals dat voor de bedrijventerreinen is gedaan, wordt eerst het beeld geschetst zoals dat in de US3.0 is opgenomen. In het hoge vraagscenario van Ecorys zou er dan sprake zijn van een uitbreidingsvraag van 180.000m² en rekening houdend met leegstand, transformatie en planaanbod, zou er dan in 2030 nog altijd een behoorlijk resterend aanbod zijn van bijna 300.000m² (zie tabel 10). Begin 2016 stond er nog een half miljoen m² leeg en waren er plannen voor transformatie van 0,35 mln. m². We presenteren alleen het 'hoge' scenario, omdat de marktvraag in de afgelopen jaren boven het geprognostiseerde niveau ligt en om te voorkomen dat het rapport een 'cijferbrij' wordt.

Het planaanbod in tabel 10 en de erop volgende tabellen is het harde planaanbod, dus plannen waar al een bestemmingsplan voor is en die op de Plabeka-lijst staan.



Tabel 10 Vraag-aanbod-confrontatie kantorenlocaties AM-regio uit Plabeka US 3.0

A. Ruimtevrage t/m 2030 (scenario laag)	B. Leegstand op 1-1-2016	C. Transformatie t/m 2030	D. Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030 (E = B + D – A – C)
179.750	504.831	356.826	327.400	295.655

Bron: US3.0 Plabeka

Tabel 11 Vraag-aanbod-confrontatie kantorenlocaties AM-regio op basis Monitor Plabeka 2017/2018 (m²)

	% verdeling vraag over segmenten (functioneel laag)	A. Ruimtevrage 2018 t/m 2030 (scenario hoog)	B. Leegstand op 1-1- 2018	C. Transformatie- ambitie 2018 t/m 2030	D. Planaanbod 2018 t/m 2030 (hard)	Saldo 2018 t/m 2030 (E = B + D – A – C)
Functionele kantoorlocatie	30%	46.735	141.579	175.145	106.700	26.399
Innovatiedistrict	10%	15.578	12.508	-	-	3.070
Internationaal vestigingsmilieu	40%	62.313	30.106	-	99.800	67.593
Multimodaal knooppunt	20%	31.157	76.693	57.600	100.000	87.936
Totaal alle segmenten	100%	155.783	260.886	232.745	306.500	178.858

Bron: US3.0 Plabeka; Verdeling segmenten: Bureau BUITEN; Leegstand en planaanbod: Monitor Plabeka 2017/2018

3.2 Kantoren AM-regio Monitor 17/18

De markt is sinds 2016 flink aangetrokken, er is in de tussentijd flink getransformeerd en er zijn nieuwe transformatieplannen gemaakt. In tabel 11 zijn die verschuivingen weergegeven, voor een gesegmenteerd beeld van vraag en aanbod. Wordt eerst naar het totaal gekeken dan valt op dat de leegstand fors is afgenomen met 244.000m², een daling met bijna 50%. Dat komt door opname door de markt en door een flinke hoeveelheid aan transformaties²⁹ binnen de AM-regio. Er is nog steeds een flinke transformatie-ambitie, namelijk 233.000 m², maar dat zijn deels

dus nieuwe transformatieplannen. Dat laatste komt natuurlijk ook door de grote vraag op de woningmarkt. Per saldo zou de markt dan in 2030 nog ca. 180-duizend m² beschikbaar hebben.

Per segment gaat het om relatief bescheiden positieve cijfers. Meer nog dan bij bedrijventerreinen geldt overigens dat substitutie tussen segmenten bij kantoren mogelijk is. Daarom wordt vooral naar het totaal gekeken.

²⁹ Vanuit het economisch beleid kan de transformatie van 240.000m² kantoorruimte ook negatief worden gezien namelijk als het verlies aan vestigingsmogelijkheden voor ca.

12.000 banen. Daarbij wordt wel opgemerkt dat het hierbij voornamelijk over leegstaande kantoren gaat en dus niet over een werkelijk banenverlies.

Impliciet is in de tabellen 10 en 11 verondersteld dat de leegstand ook daadwerkelijk interessant is voor de markt, maar dat is lang niet altijd het geval. In de AM-regio staat 200-duizend van de 260-duizend vierkante meter leegstand op kantorenlocaties langer dan 3 jaar leeg. Die leegstand is dus incurant en kan feitelijk nauwelijks nog als marktaanbod worden meegeteld. Als de incurante leegstand niet wordt meegeteld, dan is er sprake van een verwacht tekort op de kantorenmarkt.

Courante en incurante leegstand in Plabekaverband

In de Plabeka US 3.0 wordt een norm voor frictieleegstand aangehouden van 8%. Regio's die qua leegstand onder dit niveau verwachten te komen, kunnen (extra) plannen voor kantorennieuwbouw aandragen bij Plabeka. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen courante en incurante leegstand.

In de US 3.0 is echter wel een extra bepaling opgenomen voor regio's die die door structurele leegstand die 8%-norm niet (kunnen) bereiken. Die deelregio's worden uitgenodigd om een beargumenteerd voorstel te doen aan het Programmateam Plabeka om toch tot vernieuwing van hun kantorenvorraad te komen.

In de Monitor Plabeka 2017-2018 is er voor het eerst onderscheid gemaakt tussen courante en incurante leegstand. Hierbij geldt als definitie dat leegstand incurant is, wanneer kantoorruimte al minimaal drie jaar leegstaat. In de AM-regio staat 200.000 m² (12%) van de 260.000 m² totale leegstand op kantorenlocaties langer dan 3 jaar leeg. De courante leegstand is dus minder dan een kwart van de totale leegstand op kantorenlocaties. De courante leegstand is slechts 3% van de voorraad. De markt is daarmee feitelijk nu al krap en als de incurante leegstand niet wordt meegeteld gaat de markt naar tekorten in 2030. Omdat kantoren in de AM-regio van betekenis zijn voor het internationale vestigingsklimaat, is dit slecht voor de regio, de MRA en de BV Nederland.

3.3 Kantoren AM-regio 2018-2030

In deze paragraaf werpen we onze blik nog wat meer vooruit (de monitor-data gaan immers vooral over het recente verleden en de cijfers in tabel 11 over de toekomst zijn gebaseerd op de US3.0) en zoomen qua segmenten nog wat verder in. We staan eerst stil bij de hogere verwachte vraag (Enter NL studie) en vervolgens bij het toekomstige aanbod op zachte planlocaties die deze hogere verwachte vraag eventueel op kunnen vangen.

Hogere verwachte vraag naar kantoren

In een recente studie van BSP in opdracht van de gemeente Amsterdam – Marktverkenning kantoren Enter NL Schipholkerncorridor (2017) - wordt berekend dat de groei van de kantorenmarkt wel eens veel hoger zou kunnen uitvallen dan in de Ecorys-raming was voorzien. BSP komt uit op een extra marktruimte van 0,3–1,5 mln. m², op basis van een veel hogere vraag voor de zone Amsterdam-Centrum tot en met Hoofddorp stationsomgeving. De vraagraming van BSP en Ecorys kunnen niet één op één met elkaar worden vergeleken. In de context van dit betoog wordt de extra marktruimte uit de BSP-studie als mogelijke vraag gezien.

Terzijde wijst Bureau BUITEN er wel op dat de 1,5 mln. m² als bijzonder groot moet worden gezien, gelet op de netto groei van het kantoorgebruik in de MRA van gemiddeld 60.000 m² per jaar in de afgelopen 3 jaar, een periode waarin hoogconjunctuur, inhaalvraag, brexit en een enorme populariteitssprong van de MRA in (inter)nationaal perspectief samen komen. Als de 'Enter NL'-zone al zoveel zou groeien, dan leidt dat vermoedelijk tot een flinke transformatieopgave elders.

Vervolgens doet zich de vraag voor welk deel daarvan betrekking heeft op de AM-regio. We veronderstellen dat het merendeel van deze vraag in Amsterdam zal landen. Daarom gaan we ervan uit dat 30% van de 'Enter-

NL'-vraag in de AM-regio terecht komt. De 'Enter NL'-vraag is met name gericht op het internationale bedrijfsleven.

In de tabellen 13a en 13b is met deze extra vraag in de AM-regio rekening gehouden, dus de vraag is 90.000 – 450.000 m² hoger. Daarnaast is de transformatieopgave aangevuld op basis van de in het kader van dit onderzoek gevoerde gesprekken met de gemeenten. De specificatie van de transformatieplannen is opgenomen in tabel 12.

De combinatie van veel extra vraag en een hogere transformatieambitie leidt uiteraard tot een wezenlijk ander beeld dan in de tabellen 10 en 11 gepresenteerd. In het lage 'Enter NL'-scenario is er sprake van een beperkt overschot in 2030 (zie tabel 13a). Daarbij is overigens de incurante leegstand nog als aanbod meegeteld. Wordt dat laatste niet gedaan dan is het tekort -165.000m².

In het hoge 'Enter NL'-scenario is het tekort meer dan 300.000m² (tabel 13b) en als de incurante leegstand buiten beschouwing wordt gelaten zelfs een half miljoen m². Een half miljoen m² zou goed kunnen zijn voor het huisvesten van 25.000 kantorenbanen³⁰ in vooral het internationale en multimodale segment.

Kortom, als de internationale groei van de MRA doorzet – en voorlopig wijzen veel signalen wel die richting uit – dan is er in plaats van een overschot sprake van flinke tekorten op de kantorenmarkt, met name voor de (inter)nationaal georiënteerde klanten.

Tabel 12 Transformatie kantorenlocaties 2018-2030 AM-regio

Kantorenlocatie	Gemeente	Segment	m2 transformatie
Biesbosch	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	7.660
Bovenkerk	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	6.000
Bovenkerkerweg Oostzijde	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	5.000
Burgemeester Rijnderslaan	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	40.000
Groenelaan	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	9.000
Stadshart (kantoorlocatie)	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	4.000
Startbaan	Amstelveen	Functionele kantoorlocatie	20.000
Schiphol Rijk	Haarlemmermeer	Functionele kantoorlocatie	26.300
Schuilhoeve	Haarlemmermeer	Functionele kantoorlocatie	37.000
Beukenhorst-West	Haarlemmermeer	Multimodaal met NS-station	99.393
Entrada	Ouder-Amstel	Functionele kantoorlocatie	30.700
Totaal			285.053

Bron: Gesprekken gemeenten, bewerking Bureau BUITEN

³⁰ Hier is gerekend met een kantoorquotiënt van 20m²/baan

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

	A. Ruimtevrage 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 13-b Vraag-aanbod-confrontatie kantorenlocaties AM-regio inclusief **Enter NL-hoog** (m²)

	A. Ruimtevrage 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

Toekomstige aanbod op zachte planlocaties

Tegenover deze tekorten heeft de AM-regio nog een aantal ‘zachte’ planlocaties staan. Zonder volledig te zijn – er zijn ook nog strategische reservelocaties – gaat het daarbij in ieder geval om:

- Beukenhorst Oost-Oost (BOO), Haarlemmermeer, ca. 225.000m²;
- Elzenhof, Haarlemmermeer, 200.000m²;
- Badhoevedorp Zuid, Haarlemmermeer, 175.000m²;
- Schiphol Centrum, Haarlemmermeer, 101.000 m²;
- De Nieuwe Kern (DNK), Ouder-Amstel, 100.000m²;
- Overige zachte plannen totaal: 149.000m².

Hiervan liggen BOO, Badhoevedorp Zuid en Elzenhof in de ‘Enter NL’-zone. DNK, nabij station Duivendrecht, behoort niet tot deze kerncorridor. De circa 100.000 m² kantoren in de DNK zijn onderdeel van een programma van 250.000 m² voor werken en voorzieningen. Door de ligging en ontsluiting is DNK enigszins vergelijkbaar met de kantorengebieden in Diemen en Amsterdam Zuidoost, waar zich ook een aanzienlijk aantal internationale spelers heeft gevestigd.

Voor het hoge ‘Enter NL’-scenario kan de AM-regio putten uit deze zachte plannen en strategische reservelocaties, mits die plekken voldoen aan het ambitieniveau dat in ‘Enter NL’ is aangegeven: topmilieus, excellent ontsloten met trein/metro en auto, uitstekende ruimtelijke kwaliteit, duurzaam en met een multifunctionele invulling.

3.4 Kantoren AM in relatie tot LIB-4

Van de structurele kantorenleegstand in de AM-regio heeft een deel te maken met de LIB-4 beperkingen. Herontwikkeling of transformatie wordt daar beperkt door hoogtebeperkingen en/of functionele beperkingen. De aldaar aanwezige leegstand is structureel (pas als de kantoorhuren fors zouden gaan stijgen, komen sommige kantoren wellicht toch nog in aanmerking voor een drastische vernieuwing). Het is de vraag of

dergelijke en soortgelijke leegstand structureel moet worden meegeteld als tegelijkertijd nieuwe plannen die (veel) beter aansluiten bij de voorkeuren van gebruikers kunnen worden geformuleerd. In Plabekakader zou er meer oog moeten zijn voor de onmogelijkheden waar de deelregio mee te maken heeft.

3.5 Conclusies en aanbevelingen kantoren AM-regio 2018-2030

Op basis van de voorafgaande paragrafen trekken wij de volgende conclusies ten aanzien van de kantorenmarkt:

- **De kantorenmarkt is krapper dan verondersteld in de US3.0.**
De markt is sinds de US3.0 dusdanig aangetrokken en de transformaties zijn dermate omvangrijk, dat het beeld uit US3.0 voor de AM-regio in 2030 als achterhaald kan worden beschouwd. De leegstand daalt snel en de courante leegstand bevindt zich met 3% op kantorenlocaties ruim onder de Plabekanorm van 8%, als de structurele leegstand buiten beschouwing wordt gelaten (zie ook kader in paragraaf 3.2).. ‘Nee-verkoop’ aan internationale klanten ligt op de loer, met name voor grotere volumes ineens. Dat is ongewenst. De AM-regio kan hierin oplossingen aan de MRA bieden.
- **De AM-regio is aantrekkelijk voor de internationale markt maar heeft nu onvoldoende aanbod om groei op te vangen.**
De MRA doet het met name goed op de (inter)nationale markt van kantoorgebruikers, die vooral of in Amsterdam of in de AM-regio neerstrijken. Als de groei daarvan de proporties aanneemt van de ‘Enter NL’-studie, dan moet de AM-regio zachte plannen en strategische reservelocaties gaan omzetten naar harde plannen. Bureau BUITEN tekent daarbij aan dat de Plabeka-/Ecorysraming als conservatief en onvolledig kan worden gezien, maar dat de BSP-raming wel heel forse vraagvolumes schetst.



- **Zachte plannen voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties moeten naar voren worden gehaald om rol als belangrijke motor van MRA in te blijven nemen**

Zowel op de kantorenmarkt als de bedrijventerreinenmarkt levert de AM-regio door transformaties een flinke bijdrage aan de gewenste woningbouw in de MRA-regio. Hierdoor gaat per saldo ruimte voor de economie verloren. Het is noodzakelijk dat de AM-regio haar rol als één van de belangrijkste motoren van de MRA-economie kan blijven nemen. Dit rapport toont aan dat er dan zachte plannen naar voren moeten worden gehaald, zowel voor de bedrijventerreinen als voor kantoren.

Naar aanleiding van de conclusies komen wij tot de volgende beleidsaanbevelingen:

- **Speel in op de internationale en nationale marktontwikkelingen door te voorzien in voldoende hard planaanbod en een samenhangend pakket van maatregelen.**

De MRA doet het met name goed op de (inter)nationale markt van kantoorgebruikers, die vooral of in Amsterdam of in de AM-regio neerstrijken. De volgende maatregelen kunnen worden genomen om op de vraag in te spelen:

1. Als de groei daarvan de proporties aanneemt van de 'Enter NL'-studie, dan moet de regio zachte plannen en strategische reservelocaties gaan omzetten naar harde plannen.
2. Als de MRA de Kerncorridorplannen verder uitwerkt, dan ligt het voor de hand om in één keer een samenhangend pakket van verschillende locaties in Plabeka-kader door de 'zacht-hard'-procedure te leiden. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met een overeenkomstig voorstel voor de bedrijventerreinen. Het is wenselijk de discussie hierover zo snel mogelijk te starten in Plabeka-kader. Om acute tekorten af te wenden moet wellicht voor één van de nu al goed

ontsloten locaties – Schiphol-Centrum of Beukendhorst Oost-Oost (BOO) – een versnelde procedure worden doorlopen. Ook DNK is een locatie met een goede bereikbaarheid, die echter buiten de 'Enter NL'-zone ligt.

- **Laat de structurele leegstandscijfers buiten beschouwing in de regionale afspraken.**

Gelet op voorspelde marktvraag in 'Enter NL' en het hoge aandeel structurele leegstand op kantorenlocaties in de AM-regio, doet de regio er verstandig aan om de Plabeka-partners te verzoeken de structurele leegstand buiten beschouwing te laten. Daarmee kan de regio zachte/strategische plannen naar voren halen en vestigingsmogelijkheden voor (inter)nationale bedrijven realiseren, waarmee wordt bijgedragen aan de kracht van de MRA.

- **Maak MRA-afspraken over het oplossen van structurele leegstand**

Het oplossen van de structurele leegstand – door herontwikkeling, transformatie of sloop – is een in MRA-kader gedeeld hardnekkig probleem, dat de kracht van de deelregio's in de MRA te boven gaat. Het is wenselijk dit probleem in MRA-/Plabeka-kader op te pakken.



- **Benut de flexibiliteit uit de Plabeka US3.0.**

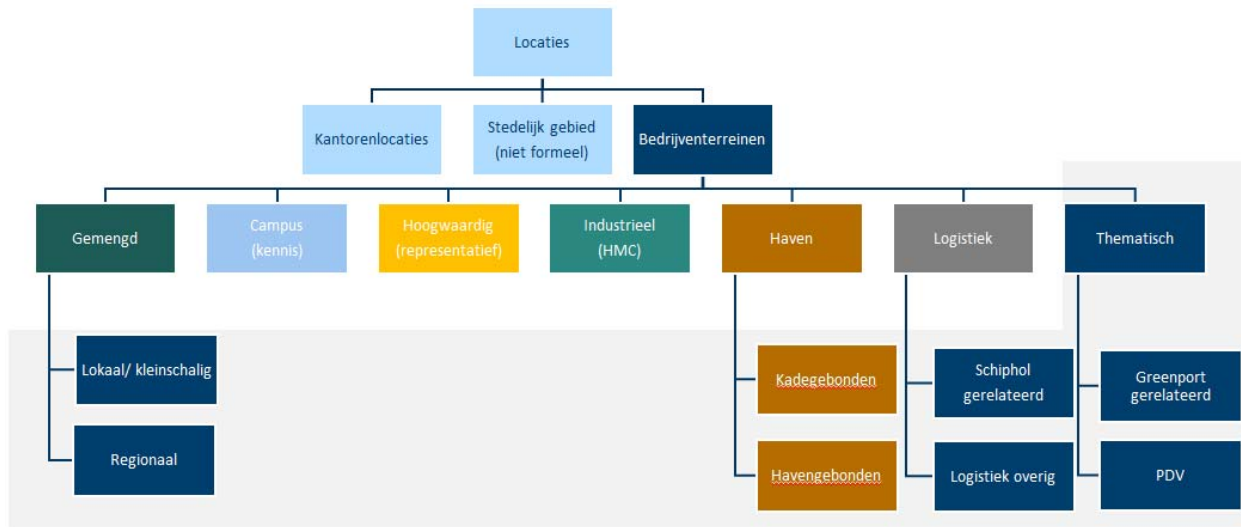
We wijzen erop dat binnen de huidige Plabeka-kaders nog de nodige flexibiliteit zit:

- o Het totale planvolume uit de US3.0 mag worden ontwikkeld;
- o Hierbij kan ook worden geschoven tussen locaties;
- o Er is een 'meter-voor-meter'-regeling die bepaalt dat extra transformatie mag worden omgezet naar eenzelfde hoeveelheid meters elders;
- o Als de 8% leegstand aantoonbaar wordt bereikt, mogen er nieuwe planlocaties worden toegevoegd via de zacht-hard-procedure en kan de regio een onderbouwd voorstel doen voor het buiten beschouwing laten van de structurele leegstand.



BIJLAGE 1: Segmentering bedrijventerreinen en kantoren

Bedrijventerreinen



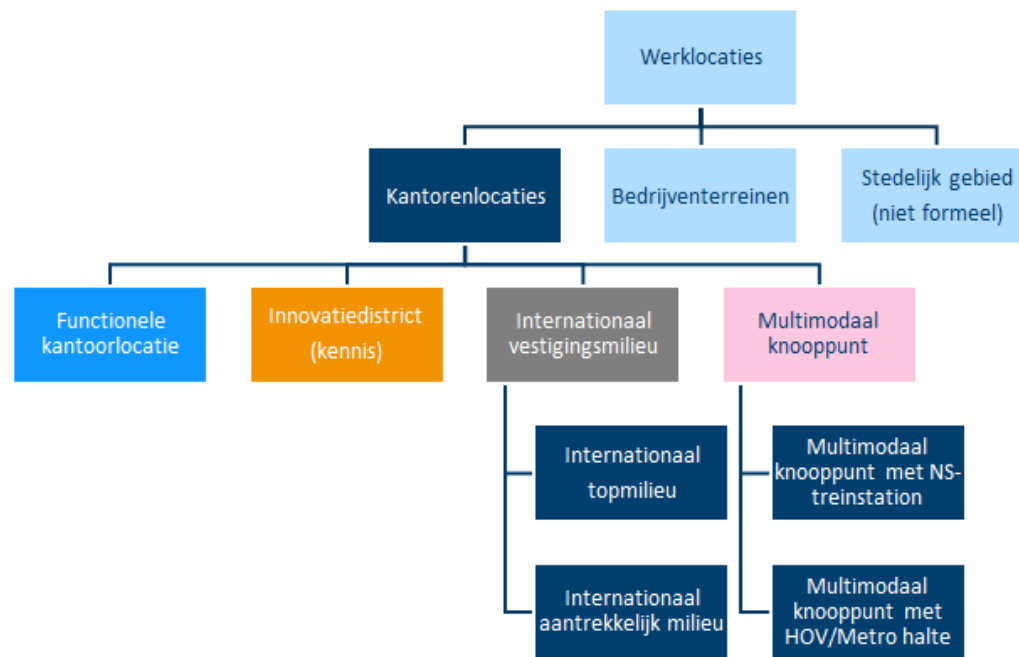
Toelichting AM-segmentering bedrijventerreinen

De 'formele' bedrijventerreinenlocaties in de MRA worden in "Plabeka-verband" normaliter ingedeeld in 6 segmenten (gemengd, campus, hoogwaardig bedrijventerrein, hoogwaardige bedrijventerreinen, industriële terreinen, logistieke bedrijventerreinen en zeehaventerreinen). Voor de AM regio hebben we – in deze analyse - een nadere onderverdeling gemaakt (*zie cursief*).

- Een **Campus** heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. De terreinen hebben een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
- **Gemengde bedrijventerreinen** zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte moderne industrie en overige ('modale') industrie.

- *Lokale gemengde bedrijventerreinen; Deze terreinen zijn veelal gericht op lokale ondernemers. De terreinen hebben relatief kleine percelen (circa 5.000 m2) en zijn ontsloten via lokale infrastructuur.*
- *Regionale gemengde bedrijventerreinen; Deze terreinen zijn veelal gericht op grotere ondernemingen (al dan niet lokaal georiënteerd) en liggen in de nabijheid van een provinciale of rijksweg*
- **Hoogwaardige bedrijventerreinen** kenmerken zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- **Op industriële terreinen** is overwegend zware industrie gevestigd. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.
- **Logistieke bedrijventerreinen** huisvesten (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
 - *Schiphol gerelateerde terreinen: Op deze terreinen bevinden zich (grootschalige) logistieke bedrijven die sterk zijn gericht op de luchthaven Schiphol*
 - *Logistieke terreinen overig: Op deze terreinen bevinden zich reguliere (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten (niet Schiphol gebonden)*
- **Zeehaventerreinen**, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen **kadegebonden** (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en **havengerelateerd** (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).
- **Thematische terreinen** kenmerken zich door bedrijven die qua activiteiten of uitstraling een logische samenhang vertonen
 - *Greenport gerelateerd: Dit zijn terreinen waar bedrijven gevestigd zijn die zich richten op de Bloemenveiling en/of actief zijn met activiteiten gerelateerd aan tuinbouw, bloemen en planten.*
 - *PDV-locaties. Dit zijn locaties waar zich Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) bevinden waar goederen worden verkocht die door omvang/schaal moeilijk in (wijk) winkels en winkelcentra zijn in te passen. Het gaat om bijvoorbeeld om winkels die ABC-artikelen verkopen (auto's, boten, caravans), meubelzaken, bouwmarkten en tuincentra.*

Kantoren



Toelichting AM-segmentering kantorenlocaties

De ‘formele’ kantorenlocaties in de MRA zijn ingedeeld in “Plabeka-verband” normaliter in 4 segmenten (Plabeka). Voor de AM regio hebben we – in deze analyse - een nadere onderverdeling gemaakt (*zie cursief*).

- Een **internationaal vestigingsmilieu** is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie, geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving.
- In de AM regio is “internationaal vestigingsmilieu” vervangen door:
 - *Internationaal topmilieu: Een locatie die geschikt is voor internationale hoofdkantoren die hoge eisen stellen aan uitstraling en bereikbaarheid (vertoont grote overeenkomsten met een internationaal vestigingsmilieu);*

- *Internationaal aantrekkelijk milieu: Dit zijn locaties waar zich een clustering voordoet van kantoren van internationale organisaties/bedrijven*
- Een **innovatiedistrict** is een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- Een **multimodaal knooppunt** is een locatie die door de aanwezige verkeersinfrastructuur uitstekend is verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie
 - *Multimodaal knooppunt met NS-treinstation; dit zijn kantorenlocaties op max 5 min loopafstand van een NS-treinstation*
 - *Multimodaal knooppunt met HOV/Metro-verbinding; dit zijn kantorenlocaties op max 5 min loopafstand van een HOV verbinding en/of Metrostation (zonder NS-treinstation in de directe nabijheid)*
- Een **functionele kantoorlocatie** is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie, die niet nabij een multimodaal knooppunt gevestigd is.



