

ACTUALISATIE LIGHT: NAAR EEN UITVOERINGSSTRATEGIE PLABEKA 3.1

Aangeboden aan:

Metropoolregio Amsterdam

Platform bedrijventerreinen en kantoren (Plabeka)

Concept-eindversie ter bespreking in PT Plabeka van 24 januari 2019

17 januari 2019

Projectnummer 1312

BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving

Achter Sint Pieter 160

3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

www.bureaubuiten.nl

+31 (0)30-2318945



Inhoudsopgave

1	<i>Aanleiding actualisatie light US Plabeka</i>	3
1.1	<i>Inleiding US Plabeka 3.0</i>	3
1.2	<i>Aanleiding actualisatie: marktontwikkelingen, nieuwe inzichten, beleidsopgaven</i>	3
1.3	<i>Proces en totstandkoming US Plabeka 3.1 en parallelle trajecten</i>	4
2	<i>Inhoudelijke bouwstenen: deelregio-sessies, vraagraming, ambitiekaarten, recente studies</i>	5
2.1	<i>Deelregionale sessies actualisatie light: belangrijkste bevindingen</i>	5
2.2	<i>Actuele Plabeka-vraagraming voor bedrijventerreinen en kantoren</i>	7
2.3	<i>MRA Ambitiekaarten: kwalitatief beeld ontwikkeling richting per deelregio</i>	8
2.4	<i>Recente onderzoeken leiden tot nieuwe inzichten</i>	8
3	<i>Voorgestelde wijzigingen in US Plabeka 3.1</i>	9
1.	<i>Preambule</i>	9
2.	<i>Strategie: adaptiviteit en wendbaarheid</i>	9
3.	<i>Programmering</i>	10
4.	<i>Transformatie</i>	11
5.	<i>(NIEUW) Duurzame en toekomstbestendige werklocaties.</i>	12
6.	<i>Overige afspraken</i>	12
4	<i>Bestuurlijke afspraken US Plabeka 3.1</i>	14
5	<i>Bijlagen:</i>	23
	<i>Bijlage 1: Proces en eerste resultaten Plabeka-ambitiekaarten</i>	24
	<i>Bijlage 2: Overzicht recente onderzoeken en relatie met US Plabeka 3.1</i>	26
	<i>Bijlage 3: Bestuurlijke Afspraken US Plabeka 3.0</i>	31

1 Aanleiding actualisatie light US Plabeka

1.1 Inleiding US Plabeka 3.0

Gemeenten en provincies in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werken binnen Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren) samen op het gebied van werklocaties. Plabeka heeft als doel om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA. Dit is één van de speerpunten waar het Platform Economie van de MRA aan werkt. In dit platform zijn gemeenten uit de verschillende MRA-deelregio's en de provincies Noord-Holland en Flevoland vertegenwoordigd.

In 2016 is de 'Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: Ruimte voor werken in de MRA van morgen, 2017-2030' opgesteld, die in 2017 in het Platform Economie bestuurlijk is vastgesteld. De 'US Plabeka 3.0' is de derde uitvoeringsstrategie sinds de start van Plabeka en onderscheidt zich op de volgende punten:

- Van kwantiteit naar kwaliteit van werkmilieus
- Van formele werklocaties naar (informele) werkmilieus
- MRA als één divers maar samenhangend economisch systeem
- Transformatie van werklocaties draagt bij aan ruimtelijke opgave én verbetering vestigingsklimaat
- Van vaste kaders naar flexibel en adaptief beleid

1.2 Aanleiding actualisatie: marktontwikkelingen, nieuwe inzichten, beleidsopgaven

In het kader van flexibel en adaptief beleid is afgesproken om jaarlijks de bestuurlijke afspraken uit de US Plabeka 3.0 tegen het licht te houden en deze waar nodig bij te stellen. Uitgangspunt is een 'actualisatie light': de bestaande afspraken (US Plabeka 3.0) en achterliggende analyse vormen het uitgangspunt, en deze worden gericht bijgesteld waar nodig. We zien vier aanleidingen hiervoor:

1. Marktontwikkelingen: regionale groeiverschillen, transformatie, en dreigende krapte kantorenmarkt
De Monitor Plabeka, de Economische Verkenning MRA en vele andere bronnen laten trends en ontwikkelingen zien die afwijken van de aannames die aan Plabeka 3.0 en de achterliggende MRA Vraagaming (Ecorys, 2016) ten grondslag lagen. Het gaat onder meer om de volgende trends:
 - Regionale verschillen in banengroei en BRP-groei vallen groter uit dan geraamd en nemen volgens verwachting alleen maar verder toe. De MRA groeit harder dan Nederland als geheel, en binnen de MRA concentreert de groei zich sterk in Amsterdam. Hier ligt de groei ruim boven het niveau van de vraagaming die aan Plabeka 3.0 ten grondslag ligt.
 - De kantorentransformatie verloopt veel sneller dan in Plabeka 3.0 voorzien.
 - Mede door transformatie loopt de kantorenleegstand rap terug. In meerdere MRA-deelregio's (vooral in Amsterdam en directe omgeving) dreigt krapte op de kantorenmarkt te ontstaan.
 - Binnen de kantorenmarkt groeit de vraag naar informele milieus in de stad (buiten formele, monofunctionele kantoorlocaties) sterk, terwijl deze vraag momenteel binnen Plabeka onvoldoende in beeld is (informele kantoormilieus zijn geen onderdeel van de vraagaming).
 - De uitgifte op bedrijventerreinen in de MRA ligt in 2017 3 tot 4 keer hoger dan geraamd en ook in 2018 blijft het uitgifteniveau naar verwachting hoog.
2. Recente studies bieden nieuwe inzichten in kwantitatieve en kwalitatieve marktvaart
Daarnaast bieden recent uitgevoerde studies nieuwe inzichten over de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven in de MRA. Het gaat onder meer om de ruimtebehoefte van de circulaire economie, van internationale spelers op de kantorenmarkt, van specifieke ruimtevragers zoals datacenters, en als gevolg van binnenstedelijke transformatie van bedrijventerreinen. Deze inzichten kunnen aanleiding zijn om bestuurlijke afspraken bij te stellen.



3. Nieuwe beleidsopgaven vragen om actualisatie afspraken

Ook komen enkele nieuwe beleidsopgaven nog niet of onvoldoende terug in het huidige afsprakenkader, en is er mogelijk aanleiding enkele procesafspraken aan te scherpen. De volgende beleidsopgaven zijn bij de actualisatie tegen het licht gehouden:

- Aandacht voor functiemenging en behoefte aan ruimte voor werken in gemengde milieus.
- ‘Nieuwe ruimtevragers’ stellen specifieke eisen aan werklocaties. Het gaat onder meer om datacenters, locaties voor stadsdistributie, en om bedrijven actief in de circulaire economie.
- Verduurzamingsopgave kantoren (verplichting energielabel C vanaf 2023) en bedrijventerreinen.
- Incourante kantorenleegstand op plekken zonder haalbare alternatieve bestemming.
- Transformatieopgave voor verouderde glastuinbouwgebieden in de Greenport Aalsmeer en mogelijke relatie met de regionale markt voor bedrijventerreinen.
- Andere opgaven op deelregionaal niveau die aandacht verdienen in de bestuurlijke afspraken.

4. Evaluatie adaptieve procesafspraken

Tot slot zijn de procesafspraken gericht op flexibel en adaptief beleid tegen het licht gehouden. De US Plabeka 3.0 kenmerkt zich door adaptief beleid, dus het is belangrijk te evalueren of de daartoe bestemde procesafspraken naar behoren werken.

1.3 *Proces en totstandkoming US Plabeka 3.1 en parallelle trajecten*

Proces en totstandkoming

Voor een breed gedragen actualisatie is met elke MRA-deelregio een ambtelijk rondetafelgesprek georganiseerd. Hierin zijn (denklijnen voor) actualisatie van de afspraken besproken, aan de hand van deelregio-specifieke en MRA-brede trends, ontwikkelingen en opgaven. Voor de gesprekken zijn medewerkers EZ/RO van alle gemeenten per deelregio uitgenodigd, evenals vertegenwoordiging vanuit het Programmteam (PT) Plabeka en de provincie Noord-Holland c.q. Flevoland. De verslagen van de deelregionale sessies zijn ter controle voorgelegd aan alle aanwezigen en hoofdlijn hiervan is in het Programmteam van 15 november jl. gepresenteerd. Naast de deelregio-sessies heeft er ook een apart gesprek plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland en de programmamanager Plabeka.

Naast de uitkomsten van de deelregionale sessies is de actualisatie licht gebaseerd op:

- Desk research van relevante onderzoeken die sinds de US Plabeka 3.0 zijn uitgevoerd (zie H. 2.4).
- Input vanuit de nieuwe MRA Vraagruiming Werklocaties (Bureau BUITEN, 2019; zie H. 2.2).
- Input vanuit de ‘ambitiekaarten’ die door de deelregio’s in Plabeka-kader zijn opgesteld (zie H. 2.3)
- Kritische blik en bureaustudie van alle afspraken: zijn deze nog relevant, actueel en duidelijk?

Tussenstand in proces

Voor u ligt de concept-eindversie van de geactualiseerde afspraken inclusief onderbouwing, die in het PT van 24 januari 2019 zal worden besproken. In deze versie zijn de opmerkingen meegenomen uit het PT van 20 december jl., evenals opmerkingen die tot en met 16 januari zijn gedeeld. Na akkoord op de herziene bestuurlijke afspraken door het Programmteam Plabeka wordt het eindconcept aan het DO Economie en vervolgens aan het BO Economie voorgelegd. Pas na vaststelling in het BO zullen de geactualiseerde afspraken van kracht zijn.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de inhoudelijke basis voor actualisatie: de uitkomsten van zeven deelregionale sessies over de actualisatie, de hernieuwde ‘MRA Vraagruiming Werklocaties 2018’, de ‘ambitiekaarten’ die voor elk van de MRA-deelregio’s zijn opgesteld, en tot slot andere recente onderzoeken die van belang zijn. In hoofdstuk 3 zetten we de belangrijkste voorgestelde aanpassing van de afspraken uiteen. Tot slot bevat hoofdstuk 4 integraal de geactualiseerde afspraken: US Plabeka 3.1.



2 Inhoudelijke bouwstenen: deelregio-sessies, vraagraming, ambitiekaarten, recente studies

2.1 Deelregionale sessies actualisatie light: belangrijkste bevindingen

In de gesprekken met de MRA-deelregio's, de provincie Noord-Holland en de programmamanager Plabeka is aandacht besteed aan de werking van de adaptieve procesafspraken, programmering, transformatie van werklocaties en nieuwe beleidsopgaven. Per thema zijn de belangrijkste uitkomsten weergegeven. Voor een goed begrip is het raadzaam eerst de bestuurlijke afspraken (bijlage 3) te lezen.

Belang van adaptief beleid met aandacht voor kwaliteit boven kwantiteit

Het beeld uit is dat de US Plabeka voldoende mogelijkheden biedt om adaptief beleid te voeren. De instrumenten daartoe worden als waardevol gezien. Op de volgende punten is aanscherping mogelijk:

- Van kwantiteit naar kwaliteit
 - In lijn met de eerdere koerswijziging tussen Plabeka 2.0 en Plabeka 3.0 is ook bij deze actualisatie light naar voren gekomen dat de *kwalitatieve* aansluiting van vraag en aanbod op de werklocatiemarkt van groot belang is. Nog meer dan in Plabeka 3.0 is er behoefte aan aandacht voor de kwaliteit van werklocaties. Dit is op verschillende manieren verwerkt in de nieuwe afspraken. Zo besteedt de zacht-hard-procedure (2.2) meer aandacht aan kwalitatieve aspecten en biedt meer ruimte voor een integrale afweging, wordt er ingezet op een goede kwalitatieve aansluiting van vraag en aanbod per deelregio (3.2), zijn er aanvullende afspraken om ruimte te bieden aan informele, gemengde werkmilieus (3.4), wordt er ruimte geboden voor een kwalitatieve differentiatie en uitwerking van afspraken per deelregio (3.5), is de meter-voor-meter-regeling vereenvoudigd om kwaliteitsverbetering van de kantorenvorraad te stimuleren (4.2) en zijn er afspraken opgenomen om te voorzien in de kwalitatieve ruimtevraag vanuit de Next Economy (afspraken 5.2 tot en met 5.5).
- Zacht-hard-procedure:
 - Er is behoefte aan een bredere ruimtelijke afweging bij de beoordeling van plannen, met aandacht voor kwalitatieve aspecten. Het aanvraagformulier en de procedure moeten hier ruimte voor bieden.
 - Er is behoefte aan indicatieve richtlijnen over welk plan hoe in welk gremium (programmteam, directeurenoverleg, bestuurlijk overleg) moet worden behandeld. De professionele inschatting van het programmteam over de wijze van behandeling blijft hierbij doorslaggevend.
- Meter-voor-meter-regeling:
 - Deze regeling mag sinds 1-1-2018 in vier MRA-deelregio's worden toegepast, maar blijkt in praktijk (nog) niet te worden benut om nieuwe kantoorlocaties op de markt te brengen ter compensatie van transformatie. De mogelijkheden zijn bovendien niet bij alle gemeenten bekend.

Programmering & planplafonds per deelregio:

- Planplafonds: Het belang van deelregionale planplafonds wordt in veel gevallen onderkend en de plafonds knellen in algemene zin niet (enkele uitzonderingen daargelaten). In sommige deelregio's is het beeld eerder dat er wel planruimte is binnen Plabeka, maar geen fysieke ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- Schuifruimte: Binnen de deelregio's wordt weinig 'geschoven' tussen planvoorraden, maar er vindt wel overleg plaats. De frequentie en intensiteit hiervan verschilt sterk per deelregio.
- Multimodale ontsluiting: In het licht van de verstedelijkings- en verdichtingsopgave van de MRA is meermaals genoemd dat het zeer wenselijk is om de programmering van werklocaties nadrukkelijk aan multimodale bereikbaarheid (per intercity, HOV, en fiets) te koppelen. Dit geldt vooral voor kantoorlocaties, waar de werknemersdichtheden hoger zijn dan op bedrijventerreinen.



Transformatie van werklocaties

- **Belang ruimte voor werken:** De houding jegens transformatie van werklocaties is verschoven. Waar transformatie 2 jaar geleden enkel als positief werd gezien (oplossing voor leegstand én ruimte voor wonen), komt nu het belang van voldoende ruimte voor werken in de MRA veel sterker naar voren. De forse transformatievolumes en de krappe werklocatiemarkt lijken hieraan ten grondslag te liggen.
- **Incourante kantorenleegstand:** Tegelijkertijd blijft de transformatie van incurante kantoorpanden op plekken zonder haalbaar alternatief lastig. Dit speelt onder meer in Amstelland-Meerlanden, waar sommige leegstaande kantoorpanden wegens Schiphol-beperkingen (Luchthaven-indelingsbesluit) niet mogen transformeren naar woonfunctie. Elders is transformatie markttechnisch niet haalbaar.
- **Regionaal Coördinatie Team:** Begin 2018 is een Regionaal Coördinatie Team (RCT) opgezet als werkgroep onder Plabeka; dit is een uitwerking van bestuurlijke afspraak 4.4 uit de US Plabeka 3.0. Doel is om bedrijven die door transformatie van bedrijventerreinen (moeten) verplaatsen, alternatieve huisvestingsmogelijkheden in de MRA te bieden. In de deelregiosessies is opgemerkt:
 - De noodzaak voor een goede afstemming tussen deelregio's over de huisvesting van bedrijven die door transformatie (moeten) verplaatsen, wordt breed gedeeld.
 - Een goed functionerend RCT vraagt om nauwe betrokkenheid van gemeenten en goede connecties met en zichtbaarheid onder marktpartijen.
 - Er is meer behoefte aan inzicht in de opgave ('vertrekkende' kant): hoeveel bedrijven zullen naar verwachting verplaatsen en wat is hun ruimtebehoefte (kwalitatief en kwantitatief)
 - Ook is er behoefte aan scherpe profilering en keuzes van deelregio's met ruimte om bedrijven op te vangen ('ontvangende' kant): hoeveel 'overloopruimte' is er en wat voor bedrijven passen in kwalitatieve zin wel of juist niet?
- **Glastuinbouwtransformatie:** Dit thema is enkel in de sessie met Amstelland-Meerlanden (AM) aan de orde gekomen. In de Greenport Aalsmeer is sprake van een forse transformatieopgave van verouderde glastuinbouwgebieden. Hoewel glastuinbouw geen onderdeel is van Plabeka, is er wel een relatie met de regionale markt voor bedrijventerreinen en dus met Plabeka. Voor sommige verouderde gebieden kan 'bedrijventerrein' namelijk één van de mogelijke nieuwe bestemmingen zijn. De AM-regio doet, samen met Zuid-Hollandse gemeenten in de Greenport, in 2019 onderzoek naar de transformatiekansen. Afgesproken is dat Plabeka waar relevant hierbij aansluiten.

Nieuwe beleidsopgaven

De transitie naar een circulaire, duurzame en digitale economie brengt verschuivingen in de kwalitatieve ruimtevrage van bedrijven met zich mee. Een 'next economy' ruimtevrager is in de sessies besproken:

- **Functiemenging:** er is behoefte aan meer aandacht voor werken in de stad op informele, gemengde werkmilieus. Gedacht wordt aan een inventarisatie van de plannen voor grootschalige gemengde milieus en/of een analyse van de ruimtebehoefte van bedrijven aan informele werkplekken.
- **Stadsdistributie.** Er lijkt veel vraag te zijn naar geschikte locaties voor stadsdistributie nabij de stad. Hoeveel de vraag precies bedraagt, is nog onvoldoende in beeld. Ook is er behoefte aan inzicht in het aanbod aan geschikte locaties (en als vervolgstap wellicht ook aan afspraken hierover).
- **Datacenters:** De vraag naar ruimte voor datacenters landt vooralsnog vooral in Amsterdam, de AM-regio en in Almere-Lelystad. Ook hiervoor geldt: er is behoefte aan een raming op MRA-niveau van de ruimtebehoefte en een inventarisatie van (en mogelijk daarna afspraken over) geschikte locaties.
- **Circulaire economie en verduurzaming:** De omschakeling naar een circulaire economie en de energietransitie zorgt voor uiteenlopende ruimtevragen van bedrijven. Het gaat zowel om nieuwe bedrijven, als (voornamelijk) om bestaande bedrijven die transformeren. De circulaire en lineaire economie zullen tijdens de transitieperiode naast elkaar blijven bestaan. Onder meer in Amsterdam en het Noordzeekanaalgebied zijn onderzoeken gedaan naar de 'circulaire ruimtebehoefte'



Overig

- Bij sommigen is het beeld dat het PT behoefte heeft aan externe expertise (vanuit vastgoed- en marktpartijen, academici, etc.) om gefundeerd en los van (lokale) belangen te adviseren.
- In sommige gevallen worden de conclusies uit het onderzoek 'Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA' (STEC, 2018) aangaande de levensfase van bedrijventerreinen niet herkend. Het blijft dan ook van belang om jaarlijks de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen te actualiseren; in Noord-Holland gebeurt dit middels de prioriteringslijsten of PHP.

2.2 Actuele Plabeka-vraagaming voor bedrijventerreinen en kantoren

Aanleiding actualisatie Plabeka-vraagaming

De Monitor Plabeka laat ontwikkelingen zien die afwijken van de aannames die ten grondslag lagen aan de vigerende Plabeka-vraagaming (Ecorys, 2016, voor banengroei o.b.v. WLO-scenario's PBL). Echter, de deelregionale verschillen vallen hoger uit dan geraamd (met Amsterdam als koploper) en de MRA groeit sterker dan nationaal. Dit heeft ook implicaties voor de behoefte aan werklocaties. Daar komt bij dat voor kantoren de vraagaming niet de hele markt in beeld brengt en zich enkel richt op formele locaties. Het DO Economie heeft – op advies van het PT – opdracht gegeven om parallel aan de actualisatie van de bestuurlijke afspraken de MRA- vraagaming te herijken.

Stand van zaken en proces actualisatie MRA-vraagaming 2017-2040

De vraagaming is in september 2018 van start gegaan; Bureau BUITEN voert de raming uit en wordt daarbij begeleid door een werkgroep. Deze bestaat uit een vertegenwoordiging van partijen die bij Plabeka zijn aangesloten (Provincies, aanspreekpunten vanuit de deelregio's, Plabeka, MRA bureau).

Er zijn werkgelegenheidsscenario's opgesteld tot aan 2040 (0, laag, hoog) met als uitgangspunten:

- Vanwege het grote groeiverschil tussen de MRA en Nederland zijn de WLO- randtotalen¹ losgelaten.
- Het 0-scenario is opgesteld op basis van de provinciale bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland + Almere-Lelystad (2018). Voor de MRA is daarbij geen rekening gehouden met de historische ontwikkelingen, voor de deelregionale en sectorale ontwikkeling wel.
- De scenario's laag en hoog zijn gebaseerd op de werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2017 (nadruk op 2014-2017). Het scenario laag ligt net onder het 0-scenario, het scenario hoog ruim erboven.

De raming is aangevuld met input vanuit een expertsessie met professor Henri de Groot. Nadere uitleg over de methodiek en de wordt gegeven in het Programmteam van 20 december en nadien schriftelijk.

De scenario's zijn vertaald naar een behoefteraming voor bedrijventerreinen en kantoren (in concept). Hieraan liggen de herijkte locatievoorkeur (per sector en deelregio) en het ruimtegebruik per baan voor verschillende werklocatietypen ten grondslag. De ruimtebehoefte per deelregio is vervolgens geconfronteerd met het aanbod per 1-1-2018. Zo is een beeld ontstaan van de mate waarin deelregio's de ruimtebehoefte zelf kunnen faciliteren en er overloopeffecten ontstaan tussen deelregio's. Dit is met name voor Amsterdam het geval; het is aannemelijk dat Amsterdam niet de gehele ruimtebehoefte kan faciliteren. Op het moment van schrijven ligt er een conceptversie van de vraagaming voor ter bespreking met de begeleidingscommissie op 21-01-2019.

Vervolgstappen actualisatie vraagaming:

- Zodra de aanbodgegevens per 1-1-2019 bekend zijn, worden deze gebruikt voor een actuele vraag-aanbodconfrontatie.

¹ CPB, 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving'

- Bureau BUITEN een verdiepende analyse uit naar de ruimtebehoefte voor datacenters, stadsdistributie en circulaire economie.
 - Stadsdistributie is meegenomen in de raming, maar we zullen het aandeel nog verbijzonderen.
 - Voor datacenters ramen wij de ruimtebehoefte op basis van het rapport ‘Toekomstbeelden datacenters in de MRA’ (Stratix 2018) en informatie van de Dutch Data Center Association.
 - De ruimtebehoefte voor circulaire economie wordt geraamd op basis van de omvang van de fysieke (rest)stromen. Daarbij sluiten we aan op de Ruimtelijk-Economische Verkenning Westas (REVV) en concentreren ons op de stromen bouw materiaal, gft, textiel, energie en e-waste. We kijken – op basis van desk research en interviews (met prof. Van Timmeren, Paul Jansen, Guido Braam) – voor welke stromen er een noodzaak is voor meer ruimte in de stad.

2.3 MRA Ambitiekaarten: kwalitatief beeld ontwikkeling richting per deelregio

Parallel aan de actualisatie van de bestuurlijke afspraken en de Plabeka-vraagaming loopt er nog een derde traject in Plabeka-verband: het opstellen van een Plabeka ambitiekaart. De aanleiding, het product, de processtappen en de eerste uitkomsten zijn in bijlage 1 opgenomen. In bijlage 1 is een tussentijdse update te vinden, aangeleverd door ambtelijk trekker van de ambitiekaarten Arjen van Nieuwenhuizen (gemeente Amsterdam). Dit moet gezien worden als een tussentijds beeld van proces en resultaten dat nog verder wordt uitgewerkt.

2.4 Recente onderzoeken leiden tot nieuwe inzichten

Tot slot zijn de volgende rapporten en onderzoeken betrokken bij de actualisatie van de US Plabeka:

- Op MRA-niveau:
 - Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA
 - Monitor Plabeka, 2016-2017 & 2017-2018
 - De ruimtebehoefte van een meer circulaire Metropoolregio Amsterdam (Ecorys, 2018).
- Op deelregionaal niveau (of voor meerdere deelregio's):
 - De Westas als Circulaire Werkplaats: Ruimtelijke randvoorwaarden voor een circulaire economie (Metabolic, 2018)
 - Inventarisatie rest -en grondstoffen IJmond
 - Marktverkenning kantoren ENTER[NL] Schiphol-Kerncorridor
 - Naar een nieuwe strategie voor bedrijventerreinen Amsterdam (nog in ontwikkeling)
 - Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek
 - Ontwikkelstrategie Energietransitie NZKG: Kansen en acties, nu en later
 - Ruimtegebruik en economisch belang bedrijvigheid havenstadgebieden en Achtersluispolder
 - Ruimtelijk Economische Eindrapportage Westas (Provincie Noord-Holland, 2018)
 - Ruimte voor de Economie van Morgen, gemeente Amsterdam
 - Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden: Inspelen op veranderende markten

Een samenvatting van uitkomsten en de relatie met de US Plabeka 3.1 is te vinden in bijlage 2.

3 Voorgestelde wijzigingen in US Plabeka 3.1

De uitkomsten van de deelregionale gesprekken, de parallel lopende trajecten (MRA vraagruiming en ambitiekaarten) én de nieuwe inzichten uit onderzoeken leiden tot een advies voor actualisatie van de afspraken uit Plabeka 3.0. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste voorgestelde wijzigingen uiteen. Afspraken die hier niet genoemd worden veranderen niet (anders dan updates of redactie zonder inhoudelijke koerswijziging). In hoofdstuk 4 zijn geactualiseerde bestuurlijke afspraken ('Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1') integraal als concepttekst opgenomen.

1. Preambule

- **1.1 (NIEUW) Actualisatie light: US Plabeka 3.1:** In een aanvullende afspraak worden de belangrijkste aanleidingen voor light actualisatie kort aangestipt.
- **1.2 Top-5 Ambitie (WAS 1.1):**
 - Noemen dat de regio voornemens is de MRA agenda in 2019 te actualiseren.
- **1.4 Samenhang en complementariteit & 1.5 Opgave:** De opgave om 'ruimte voor werken in de MRA te behouden' meer nadruk geven. Ook het belang van een integrale benadering is sterker aangezet.

2. Strategie: adaptiviteit en wendbaarheid

- **2.1 Adaptiviteit voorop:** Inleiding actualiseren; alle adaptieve instrumenten handhaven en deze op de volgende punten aanvullen:
 - Mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling van de afspraken blijft en krijgt extra nadruk.
 - De zacht-hard-procedure krijgt een breder inhoudelijk afwegingskader en er komen heldere richtlijnen die aangeven in welke gremia plannen worden behandeld. Zie ook afspraak 2.2.
 - Partijen gaan zich inspannen om de 'meter-voor-meter-regeling' vaker en binnen de juiste kwalitatieve milieus in te zetten om krapte en een kwalitatieve mismatch op de kantorenmarkt te voorkomen. Deze afspraak wordt onder 4.2 verder uitgewerkt.
 - Afspraak deelregionale uitwerking: noemen dat de deelregio-specifieke segmentering gebaseerd kan worden op de MRA-brede segmentering uit de monitor Plabeka en verder kan worden aangescherpt vanuit het traject van de Plabeka-ambitiekaarten
- **2.2 (NIEUW): Zacht-hard-procedure:** De 'Zacht-hard-procedure' wordt versimpeld en kwalitatiever van aard. In de herziene US wordt een aparte afspraak voor de procedure, zodat deze eenvoudig in de US te vinden is. Daarbij de afspraak op volgende punten aanpassen (Zie ook de uitwerking in hoofdstuk 4):
 - Er komt meer ruimte voor een integrale, kwalitatieve afweging. De vragen voor de procedure worden hiertoe geëvalueerd en er komt er meer ruimte voor informatie die nodig is voor een integrale ruimtelijk-economische afweging bij de beoordeling van plannen. Ook worden de criteria opgenomen in de procedure waarlangs plannen volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden getoetst.
 - Er komt meer aandacht voor de kwalitatieve aspecten van ingediende plannen:
 - Multimodale ontsluiting wordt meegenomen bij de beoordeling van kantoorplannen.²
 - Duurzaamheid wordt meegenomen in de beoordeling van zachte plannen.

² Definitie: multimodale locaties bevinden zich binnen 800 meter van een HOV-halte (metro, sneltram of snelbus) én binnen 800 meter van een intercitystation.



- Er komen duidelijke richtlijnen over welke plannen in welk gebied behandeld worden. Voorstel:
 - Tot 10 netto ha (bedrijventerreinen) of 10.000 m² BVO (kantoren) is er alleen meldplicht in het Programmteam; plannen mogen altijd doorgang vinden.
 - Tussen 10 en 15 netto ha (bedrijventerreinen) en 10.000 en 15.000 m² BVO (kantoren): het Programma-team adviseert aan het Directeurenoverleg (DO) Economie, dat het verzoek zelf behandelt en het BO van de uitkomst informeert.
 - Plannen groter dan 15 netto ha (bedrijventerreinen en 15.000 m² BVO (kantoren): het Programmteam adviseert het DO, dat na bespreking het BO adviseert.
- N.B.: Bovenstaande richtlijnen zijn indicatief; het programmteam kan te allen tijden adviseren plannen op een andere manier te behandelen.
- Ter verduidelijking is onder 2.2. aangegeven dat zachte plannen vrij kunnen worden omgezet in harde plannen zolang de (in 2019 te herziene) planplafonds niet worden overschreden.

3. Programmering

- **3.1 Vraagruimte:** De regio hanteert de nieuwe MRA-vraagruimte (Bureau BUITEN, 2019; nu nog in ontwikkeling) als basis voor afspraken, programmering en kwalitatieve profilering.
- **3.2 (OUD) Mogelijk snellere groei Amsterdam:** afspraak komt te vervallen met het vaststellen van de nieuwe vraagruimte.
- **3.2 Planvoorraad begrensd (WAS 3.3):**
 - Afspraak opnemen dat de planplafonds per deelregio in eerste helft van 2019 worden bijgesteld. De nieuwe MRA-vraagruimte en het actuele planaanbod (per 1-1-2019 o.b.v. de monitor Plabeka) vormen hier de kwantitatieve basis voor. Kwalitatief worden de deelregionale ambitiekaarten en (markt)signalen vanuit deelregio's betrokken bij de afweging.
 - 3.2.1: afspraak richt zich niet meer op 'deelregio's met grote kwantitatieve planoverschotten' maar op een goede kwalitatieve aansluiting van vraag en aanbod.
 - Toevoegen 3.2.2 (NIEUW): deelregio's zonder grote planoverschotten voor bedrijventerreinen c.q. kantoren spannen zich in op de harde plannen tot ontwikkeling te brengen. zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken
- **3.3. Kantoren op formele en informele locaties (WAS 3.4):**
 - Herschrijven: afspraken hebben betrekking op de gehele kantorenmarkt, dus óók op informele kantoorlocaties.
 - Afspraak opnemen: afstemming over nieuwe ontwikkelingen hoeft alleen plaats te vinden waar de totale toe te voegen kantoorruimte (op formele én informele locaties) meer dan 10.000 m² BVO bedraagt.
 - Afspraak opnemen: partijen spreken de intentie uit om nieuwe plannen zoveel mogelijk in de nabijheid van multimodale knooppunten (goed bereikbaar per intercitytrein, HOV, auto en fiets) te ontwikkelen.
- **3.4: Belang informele werkmilieus voor 'next economy' (WAS 3.5)**
 - Voorstel om deze afspraak uit te breiden: er komt een inschatting van de ruimtevrage op MRA-niveau die (ook) op informele werkmilieus kan landen. Ook komt er een inventarisatie in Plabeka-kader van op MRA of deelregio-schaal relevante locaties die zich lenen voor functiemenging of waar plannen zijn om een gemengd milieu te creëren.
 - Afspraak toevoegen: partijen spreken af in te zetten op verdichting en het toevoegen van banen nabij multimodale knooppunten.

- **3.5: Kwalitatieve differentiatie op deelregionaal niveau:** het belang van een regiospecifieke kwalitatieve differentiatie van de werklocaties en het belang van informele' milieus wordt benadrukt.
- **3.6: Grote kavels en ruimte voor hoge milieucategorieën (WAS 3.7)** Afspraak bestendigen en concretiseren wat de criteria zijn: grote kavels vanaf 2 ha, HMG (hoge milieucategorieën) vanaf 4.0.
- **3.7: Monitoring (WAS 3.8)** Inkorten; afspraak is deels al uitgevoerd.
- **3.8 Afstemming Plabeka en NZKG (WAS 3.9):**
 - Herschrijven: toevoegen opgave huisvesten ruimteclaims vanuit de circulaire economie, de energietransitie en de voorgenomen transformatie van haventerreinen in het NZKG (onder meer in Amsterdam en Zaanstad).
 - Daarbij aanvullende passage opnemen (aangeleverd door het projectbureau NZKG): zie de uitwerking in de bestuurlijke afspraak 3.8.

4. Transformatie

- **4.1 Transformatie kantoren:**
 - Strekking veranderen: De MRA staat voor de opgave om (vooral in Amsterdam) ruimte voor werken en kantoren te behouden. Daarom spannen deelregio's met een krappe kantorenmarkt³ zich ervoor in om - bij transformatie van courante⁴ kantoorpanden – elders in de deelregio nieuwe kantooruimte terug op de markt te brengen.
- **4.2 Meter-voor-meter in een gezonde markt:**
 - Regeling wordt vereenvoudigd: afgesproken wordt om – in deelregio's met een krappe kantorenmarkt – getransformeerde kantoormeters een-op-een toe te voegen aan het planplafond voor kantoorlocaties in de betreffende deelregio.
 - Daarbij hebben regio's de inspanningsverplichting om getransformeerde kantoren meters naar eigen inzicht terug te brengen op de juiste plek en in het juiste kwalitatieve marktsegment. Dit kan zowel op formele kantorenlocaties als op informele werkmilieus.
 - Afspraak 4.2.1 (deelregio's met beperkte transformatiemogelijkheden): Afspraak blijft overeind, en is geconcretiseerd voor de AM-regio en Almere-Lelystad. Zie de uitwerking in de bestuurlijke afspraken
- **4.3: Transformatie bedrijventerreinen.**
 - Als afspraak opnemen: deelregio's spannen zich in om de ruimtebehoefte van bedrijven die op de huidige plek geen passende locatie (meer) kunnen vinden, binnen de MRA te accommoderen. Zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken
- **4.4. (NIEUW) Transformatie glastuinbouw:** zie de uitwerking in de bestuurlijke afspraken
- **4.5: Regionaal coördinatieteam voor behoud bedrijven voor de MRA (was 4.4):** Herschrijven:
 - Plabeka gaat uit van een hogere vervangingsvraag als gevolg van transformatie op bedrijventerreinen (voorstel: 50% i.p.v. de 30% uit Plabeka 3.0).

³ Voor de definitie van een krappe kantorenmarkt gaan we uit van de monitor Plabeka (o.b.v. Kantorenmonitor BV): de kantorenmarkt in een deelregio is krap als de kantorenleegstand op 8% of lager ligt, of als de verwachting is dat dit binnen twee jaar het geval zal zijn.

⁴ Waarbij we de definitie uit de Plabeka-monitor hanteren: kantooruimte is incurant als het minimaal drie jaar onafgebroken heeft leeggestaan.

- Afspraak over het regionaal coördinatieteam actualiseren en noemen dat het RCT sinds begin 2018 van start is gegaan. Hierbij toevoegen: het RCT scherpt het beeld van de opgave aan, zowel aan de ‘vertrekkende kant’ (Hoeveel bedrijven verplaatsen naar verwachting door transformatie?) als aan de ‘ontvangende kant’ (Hoeveel ruimte is er per deelregio en welke bedrijven passen hier?)
- **4.6: Deelregionale sterkten inzetten voor uitplaatsing en acquisitie (was 4.5):** Afspraak herzien: Plabeka (specifiek: het RCT) hanteert de deelregionale ambitiekaarten ter inspiratie en als leidraad bij uitplaatsing en acquisitie.
- **4.7 PHB inzetten voor transformatieopgave (was 4.6):** herschrijven:
 - Doelstelling PHB opnemen zoals beschreven in het werkplan 2019-2022: de focus van het PHB ligt bij de continue herstructureringsopgave (mét behoud van de bedrijfsfunctie), georganiseerd beheer, duurzaamheid en kennisdeling (en dus níet op de transformatie van werklocaties).

5. (NIEUW) Duurzame en toekomstbestendige werklocaties.

Naam afspraak ‘Herstructurering en kwaliteitsverbetering’ wordt gewijzigd in ‘Duurzame en toekomstbestendige werklocaties’.

- **5.1 Herstructurering bedrijventerreinen:** Afspraak blijft bestaan, en wordt herschreven:
 - Niet ‘opgave afronden’ maar een continue focus op waarde-behoud op bedrijventerreinen.
 - Het STEC-onderzoek naar de herstructureringsopgave – aangevuld met jaarlijkse inventarisaties door het PHB – vormt input voor het beleid voor de komende jaren.
 - Oude afspraak 5.2 opnemen: provincies blijven herstructurering van bedrijventerreinen in de komende jaren ook ondersteunen.
- **5.2 (OUD) Provinciale bijdrage herstructurering voortzetten (intentie):** samenvoegen met 5.1
- **5.3 (OUD) Herijking herstructureringsopgave:** afspraak komt te vervallen.
- **5.2 (NIEUW) Verduurzaming werklocaties en energietransitie:** zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken.
- **5.3 (NIEUW) Accommoderen circulaire economie:** zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken.
- **5.4 (NIEUW) Ruimte voor stadsdistributie:** zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken.
- **5.5 (NIEUW) Digitale economie en datacenters:** zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken.

6. Overige afspraken

- **6.2 (OUD) Onderzoek stedelijke distributie:** voorstel om afspraak op deze plek te laten vervallen (komt als aparte afspraak terug in 6.3).
- **6.3 (OUD) Nadere uitwerking afspraken Plabeka 3.0:** voorstel om huidige invulling van deze afspraak te laten vervallen. Is elders al belegd of niet meer relevant.



- **6.2 (NIEUW) Rolverdeling:** op verzoek van meerdere PT-leden is een passage opgenomen waarin de bevoegdheden en rollen van gemeenten, provincies, MRA-deelregio en Plabeka nader zijn toegelicht.
- **6.3 (NIEUW) Onafhankelijke deskundigen in Programmteam.** Voorgesteld wordt dat Plabeka in 2019 enkele onafhankelijke deskundigen aantrekt om de bijeenkomsten van het Programmteam bij te wonen en te adviseren over vraagstukken die op tafel komen. Zie uitwerking in de bestuurlijke afspraken

4 Bestuurlijke afspraken US Plabeka 3.1

Opmerking vooraf: verwerken feedback op eerste conceptversie van 14-12-2018

In de concepttekst van de bestuurlijke afspraken in de US Plabeka 3.1 zijn de opmerkingen verwerkt die naar aanleiding van de vorige versie (14 december jl.) zijn gedeeld. Zie ook de separate notitie 'Opmerkingen Actualisatie Plabeka Light PT'.

Enkele opmerkingen zijn nog niet meegenomen, aangezien deze raken aan essentie van Plabeka en/of buiten de scope van een 'light actualisatie' vallen. Het gaat om de volgende opmerkingen:

- Kwalitatieve uitwerking per deelregio verankeren in de bestuurlijke afspraken: dit gaat verder dan een actualisatie light en een technische vraagraming op hoofdlijnen. Indien hier desondanks behoefte aan is, vergt dit de nodige extra adviestijd, een zorgvuldig proces en extra doorlooptijd.
- Afstappen van kwantitatieve afspraken en sturing hierop (bv. in de vorm van planplafonds per deelregio). Hoewel het belang van kwalitatieve aansluiting van vraag en aanbod op de werklocatiemarkt buiten kijf staat, richt Plabeka zich óók een kwantitatieve aansluiting van vraag en aanbod en op het voorkomen van overaanbod. Bovendien geldt ook hier: een dergelijke koerswijziging valt buiten de scope van een 'actualisatie light'.

We stellen voor om deze punten eerst in het Programmateam van 24-1 te bespreken en gezamenlijk te besluiten hoe hiermee om te gaan in de US Plabeka 3.1.

1. *Préambule*

- 1.1 **Actualisatie light: US Plabeka 3.1.** De "Uitvoeringsstrategie (US) Plabeka 3.1" vormt het geactualiseerde afsprakenkader voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De afspraken zijn in samenspraak met de regio gericht aangepast middels een 'light actualisatie', om als MRA een antwoord te bieden op de dynamische marktontwikkelingen, toenemende ruimtedruk, groeiende onzekerheden in de economie en nieuwe opgaven die op de regio afkomen.
- 1.2 **Top-5 ambitie:** De partners in de Metropoolregio Amsterdam hebben in de geactualiseerde MRA-Agenda (2018) de ambitie benoemd om tot de top 5 van metropolitane regio's in Europa te behoren. Daartoe wil de MRA onder meer ruimte geven aan wonen en werken (Ontwikkelrichting 1 van de MRA Agenda), aan slimmer en innovatiever werken (Ontwikkelrichting 2) en aan de transitie naar een schone economie (Ontwikkelrichting 4). Het klimaatakkoord en de energietransitie stellen grote eisen aan een toekomstgerichte MRA-strategie. De regio is voornemens de MRA Agenda in 2019 te herzien; Plabeka heeft de ambitie ook dan bij te dragen aan de ruimtelijke en economische doelen van de regio.
- 1.3 **Adaptiviteit en wendbaarheid:** het blijft noodzakelijk dat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen (zoals de Brexit) die snel effecten kunnen hebben op de werklocatiemarkt en daarmee ook op voorliggende afspraken. Daarom behoudt Plabeka 3.1 de grote mate van flexibiliteit en wendbaarheid die ze met de US 3.0 heeft omarmd. Uitgangspunt is dat ieder (buitenlands) bedrijf zich op een zo kort mogelijke termijn op een goede locatie in de MRA moet kunnen vestigen. Zie hiertoe ook de afspraken onder 2 en 3.
- 1.4 **Samenhang en complementariteit:** De metropolitane ontwikkeling maakt de MRA in toenemende mate één woon-, arbeids- en bedrijfshuisvestingsmarkt. De regio wordt meer en meer één economisch ecosysteem. Daarom moet de kwaliteit van het vestigingsmilieu op MRA-schaal worden bevorderd en moeten de daaraan gekoppelde opgaven ook integraal worden opgepakt. Binnen deze samenhang is ruimte voor deelregionale diversiteit.



- 1.5 **Opgave:** De MRA staat voor een aantal samenhangende opgaven. Er is sprake van toenemende ruimtedruk in met name de kern van de MRA als gevolg van een trek naar de stad van inwoners en bedrijven. Dit leidt tot forse ruimteclaims – zoals de opgave om 250.000 woningen bij te bouwen tot 2040 – en tot opgaven op het gebied van mobiliteit. Mede hierdoor komt ruimte voor werken in de MRA steeds verder onder druk te staan. Ook staat de regio voor de energietransitie – die naast ruimteclaims ook energetische claims legt – en vraagt de overgang naar een kennis- en netwerkeconomie om aansprekend, hoogwaardige werkplekken die aansluiten bij de markt vraag. De verschillende opgaven vragen om een benadering in samenhang.
- 1.6 **Internationaal en regionaal vestigingsklimaat:** Doelstelling van Plabeka en de Uitvoeringsstrategie (US 3.1) is om bij te dragen aan een internationaal concurrerend vestigingsmilieu in de MRA. De regio spant zich in voor een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van kantorenlocaties en bedrijventerreinen ('formele werklocaties') en voldoende en aansprekende vestigingsmogelijkheden elders in het verstedelijkte gebied (zogenoeten 'informele werkmilieus'). Naast de internationale concurrentiepositie gaat het ook om de kwaliteit van het regionale vestigingsklimaat. Plabeka hanteert daarbij een vraaggerichte benadering.
- 1.7 **MRA-Platforms:** Om een integrale afweging van belangen te waarborgen, vindt er op MRA-schaal afstemming over werklocatiebeleid plaats tussen de Platforms Economie, Ruimte en Mobiliteit. Het Platform Economie neemt hierbij het voortouw.

Gelet op de in de preambule aangegeven ambities en kaders, spreken de provincies en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam het volgende af:

2. **Strategie: adaptiviteit en wendbaarheid**

- 2.1 **Adaptiviteit voorop:** De dubbele economische dip gevolgd door een sterk herstel, de toegenomen geopolitieke spanningen, grote maatschappelijke veranderingen (o.a. energietransitie) en de Brexit illustreren de hoge mate van onzekerheid in de economie. Daarbij laat de markt zich lastig voorspellen en lijken veranderingen zich sneller en nadrukkelijker voor te doen dan voorheen. Daarom worden de afspraken die in wendbaar en adaptief beleid voorzien in deze US Plabeka 3.1 bestendigd. Ook blijft de kwalitatieve ruimte voor deelregio's om de markt te kunnen bedienen. Dat blijkt onder meer uit:
- aanpassing van voorliggende afspraken is tussentijds mogelijk. De US Plabeka 3.1 behoudt de mogelijkheid voor een jaarlijks advies aan het BO PRES over een eventuele bijstelling van deze US op basis van de Plabeka-monitor of andere ontwikkelingen (afpraak 2.3);
 - het kunnen inbrengen van nieuwe plannen in de bekende Plabeka zacht-hard-procedure. De procedure krijgt een breder afwegingskader en er komen heldere richtlijnen die aangeven in welke gremia plannen worden behandeld. Zo wordt de slagkracht, snelheid en kwaliteit van de procedure vergroot. Dit wordt onder de nieuwe afspraak 2.2 verder uitgewerkt;
 - de 'meter-voor-meter-regeling', om transformatie van leegstaande kantoorpanden te stimuleren en krapte op de kantorenmarkt te voorkomen, blijft bestaan. Partijen gaan zich inspannen de regeling vaker in te zetten. Deze afspraak wordt onder 4.2 verder uitgewerkt;
 - het beperken van de kwantitatieve kaders tot deelregionale plafonds, waarbinnen deelregio's worden uitgenodigd om tot deelregio-specifieke maatwerksegmenteringen te komen. De MRA-brede segmentering uit de vernieuwde monitor Plabeka en de uitkomsten van de ambitiekaarten kunnen hierbij ter inspiratie dienen (zie ook afspraak 3.5);
 - het onderstrepen van het belang van informele werkmilieus voor het faciliteren van de 'next economy'. Afspraken hierover zijn onder 3.4 nader uitgewerkt;
 - het kunnen schuiven met kantorenmeters tussen formele kantorenlocaties en informele kantorenmilieus en additionele ruimte voor kantoren in informele milieus in aanvulling op de geraamde uitbreidingsvraag;



2.2 **Zacht-hard-procedure:** Om ontwikkelingen die de deelregionale planplafonds te buiten gaan toch mogelijk te maken, kent Plabeka de ‘zacht-hard-procedure’. Deze procedure blijft in de US Plabeka 3.1 bestaan en biedt deelregio’s de mogelijkheid ‘zachte plannen’ voor bedrijventerreinen en kantoren die de planplafonds overstijgen om te zetten in harde plannen. De procedure blijft voorzien in een arbitrage rol van deskundigen, als het regionaal overleg tot een patstelling leidt. Partijen spreken af dat regionale afstemming in beginsel binnen 3 maanden plaatsvindt. De procedure wordt als volgt aangescherpt:

- Het aanvraagformat wordt geëvalueerd en waar nodig uitgebreid. Hierbij worden de criteria opgenomen waarlangs plannen volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden getoetst. Ook komt er voldoende ruimte voor informatie die helpt bij het maken van een integrale ruimtelijk-economische afweging.
- Er komen indicatieve richtlijnen die aangeven in welk gremium plannen behandeld worden; het programmteam kan te allen tijden adviseren van deze richtlijnen af te wijken. We onderscheiden plannen van drie categorieën:
 - I. Tot 10 netto ha (bedrijventerreinen) of 10.000 m² BVO (kantoren) is er alleen meldplicht in het Programmteam; plannen mogen altijd doorgang vinden.
 - II. Tussen 10 en 15 netto ha (bedrijventerreinen) en 10.000 en 15.000 m² BVO (kantoren): het Programmteam adviseert aan het Directeurenoverleg (DO) Economie, dat het verzoek zelf behandelt en het BO van de uitkomst informeert.
 - III. Plannen groter dan 15 netto ha (bedrijventerreinen en 15.000 m² BVO (kantoren): het Programmteam adviseert het DO, dat na bespreking het BO adviseert.
- In 2019 worden de planplafonds per deelregio bijgesteld (zie afspraak 3.1). De zacht-hard procedure is enkel van toepassing als omzetting van zachte naar harde plannen leidt tot overschrijding van het bijgestelde deelregionale planplafond. Zolang het deelregionale ontwikkelplafond nog niet is bereikt, volstaat afstemming binnen de deelregio en melding aan het Programmteam Plabeka en hoeft de zacht-hard-procedure niet te worden doorlopen.
- Multimodale ontsluiting⁵ wordt meegenomen als criterium bij de beoordeling van kantoorplannen. Tot 15.000 m² BVO hebben plannen op multimodale locaties een vrijstelling van de zacht-hard-procedure; de ontwikkeling kan altijd doorgang vinden. Daarboven is multimodale ontsluiting van kantoorplannen een zwaarwegend criterium in de procedure.
- Duurzaamheid wordt meegenomen in de beoordeling van zachte plannen. Voor kantoorplannen is ontwikkeling van panden met energielabel A verplicht. Voor bedrijventerreinen moet onderbouwd worden hoe deze zo duurzaam mogelijk worden ontwikkeld (met energiebesparende maatregelen, ruimte voor energieopwekking, etc.).

2.3 **Opschakelen en terugschakelen mogelijk:** Jaarlijks wordt aan de hand van de Plabeka-monitor beoordeeld of bijstelling van de deelregionale planplafonds aan de orde is.

2.4 **Status en verankering:** Partijen spreken af deze US 3.1 (mede) als basis te gebruiken voor doorvertaling naar relevant gemeentelijk en provinciaal beleid en –plannen (bijvoorbeeld in omgevingsvisies, omgevingsplannen en de provinciale ruimtelijke verordening). Zie ook afspraak 6.2 over de rolverdeling tussen gemeenten, deelregio’s en provincies.

⁵ Definitie: multimodale locaties bevinden zich binnen 800 meter loopafstand van een HOV-halte (metro, sneltram of snelbus) én binnen 800 meter van een intercitystation.

3. Programmering

- 3.1 **Vraagaming:** Voor de marktpraak aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties hanteren partijen de geactualiseerde Plabeka-vraagaming voor de periode van 2017-2040 (Bureau BUITEN, 2018). Hierin zijn twee bandbreedten gehanteerd voor de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen en kantoren en is een kwalitatieve differentiatie van de verwachte marktpraak aangebracht. De nieuwe vraagaming richt zich op alle bedrijven- en zeehaventerreinen in de MRA én op de gehele kantorenmarkt (zowel formele kantoorlocaties als kantoren in informele milieus). De raming besteedt ook aandacht aan eventuele overloopeffecten tussen deelregio's. De actuele vervangingsvraag op MRA-niveau en per deelregio wordt ook nader in kaart worden gebracht. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de actualisatie van de kwantitatieve én kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie die in de loop van 2019 wordt opgesteld.
- 3.2 **Planvoorraad per deelregio & programmering:** partijen spreken af dat de geactualiseerde vraag-aanbod-confrontatie (zie 3.1) de basis vormt voor het vaststellen van nieuwe planplafonds per deelregio. Deze worden in de eerste helft van 2019 binnen Plabeka vastgesteld in samenspraak met de MRA-deelregio's en -gemeenten. Een goede kwalitatieve aansluiting van marktpraak en planaanbod is hierbij van groot belang. Hiertoe worden onder meer de uitkomsten van de Plabeka-ambitiekaarten, de kwalitatieve verdieping van de MRA-vraagaming en (markt)signalen vanuit deelregio's benut.
- 3.2.1 Deelregio's met een kwantitatieve en/of kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod presenteren een plan in het Programmteam Plabeka dat inzet op een betere aansluiting tussen marktpraak en planaanbod. Dit kan bijvoorbeeld door harde plannen toe te voegen, binnen de regio te verschuiven of door kwalitatieve herprofilering van plannen.
- 3.2.2 Deelregio's spannen zich in om de harde plannen tot ontwikkeling te brengen (tenzij er in een deelregio sprake is van grote planoverschotten). Waar harde plannen geschrapt worden, spannen deelregio's zich in om binnen de deelregio – of in overleg in een andere deelregio – de geschrapte volumes elders als nieuwe plannen terug te brengen. Deze zijn vrijgesteld van de 'zacht-hard-procedure'.
- 3.2.3 Voor kleinschalige ontwikkeling (tot 10.000 m²) op formele én informele locaties is geen afstemming nodig op deelregionaal niveau noch binnen Plabeka.
- 3.3 **Kantoren op formele en informele locaties:** De behoefteaming onder deze US3.1 heeft voor kantoren zowel betrekking op de uitbreidingsvraag op formele kantorenlocaties als op informele milieus (alle werkplekken buiten formele werklocaties, bv. kantoor- of werkruimte in stadscentra, woonwijken, etc.). De programmeringsafspraken hebben alleen betrekking op formele kantoorlocaties, tenzij nieuwe kantoorontwikkelingen op informele locaties de grens van 10.000 m² BVO overstijgen. In dat geval is regionale afstemming nodig.
- 3.3.1 Partijen spreken de intentie uit om nieuwe kantoorruimte zoveel mogelijk op multimodaal ontsloten locaties tot ontwikkeling te laten brengen. Ook is multimodale ontsluiting een criterium bij de beoordeling van plannen in de zacht-hard-procedure (zie afspraak 2.2).
- 3.4 **Belang informele werkmilieus voor 'next economy':** Elke deelregio zet – in aanvulling op de programmering van formele werklocaties – in op het creëren van multifunctionele, gemengde woon-werkomgevingen passend bij aard, schaal en deelregionale marktpraak. Zo speelt de regio in op het faciliteren van de 'nieuwe economie'.
- 3.4.1 Binnen Plabeka wordt een inschatting gemaakt van de ruimtepraak op MRA-niveau die (mede) op informele werkmilieus kan landen. Ook komt er een inventarisatie van (op MRA-schaal relevante) locaties die zich lenen voor functiemenging of waar plannen hiertoe zijn.
- 3.4.2. Partijen spreken af in te zetten op verdichting en het toevoegen van banen in gemengde milieus nabij multimodale knooppunten.

- 3.5 **Kwalitatieve differentiatie op deelregionaal niveau:** Partijen signaleren dat de markt veel belang hecht aan kwalitatieve dimensies van vestigingsmilieus en dat elk van de MRA-deelregio's een onderscheidend ruimtelijk-economisch profiel en aanbod aan werklocaties kent. Daarom krijgen deelregio's de ruimte voor een kwalitatieve differentiatie en uitwerking van de afspraken op deelregio niveau. Bij de uitwerkingen van herstructurering, transformatie en planrealisatie besteden deelregio's aandacht aan een goede aansluiting op de kwalitatieve behoeften van de deelregionale doelgroepen (inclusief internationale doelgroepen waar dat relevant is). Ook het kwalitatieve beeld van 'overloop' van bedrijven (vanuit deelregio's met een ruimtetekort) wordt in de deelregionale uitwerkingen meegenomen.
- 3.6 **Grote kavels en ruimte voor hoge milieucategorieën:** Partijen wendden locaties waar grote kavels beschikbaar zijn (≥ 5 netto ha) en waar ruimte is voor bedrijven in hogere milieucategorieën (\geq categorie 4.1) alléén aan voor doelgroepen waar deze locaties voor bedoeld zijn.
- 3.7 **Monitoring:** De in deze US 3.1 vastgelegde afspraken worden continu gemonitord en de voortgang erop wordt jaarlijks vastgelegd in de Monitor Plabeka. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de ontwikkeling van informele werkmilieus en aan de afspraken die onder 5 (duurzame en toekomstbestendige werklocaties) zijn benoemd over 'nieuwe ruimtevragers'.
- 3.8 **Afstemming Plabeka en NZKG:** De behoefte aan zeehaventerreinen en de procedure voor aanpassing daarvan is voor de MRA vastgelegd in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040. Voor transformatie van het havenareaal zijn criteria afgesproken in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040. De gemeenten in het NZKG nemen in ieder geval de volgende criteria in acht:
- aansluiting op de regionale afspraken, met name uit de Visie Noordzeekanaalgebied 2040;
 - de woningbehoefte op dat moment;
 - de behoefte aan haventerrein op dat moment;
 - de intensivering van de bestaande haventerreinen waarbij zoveel mogelijk wordt vermeden de zwaar milieuhinderlijke bedrijven aan de randen van het werkgebied van de haven te situeren;
 - een milieuverantwoorde verplaatsing en of uitbreiding van havenactiviteiten om rekening te houden met de milieueffecten op het aangrenzende gebied;
 - de financiële haalbaarheid.

4. **Transformatie**

- 4.1 **Transformatie kantoren:** Partijen constateren dat de transformatie van kantoren in de afgelopen jaren veel sneller op gang is gekomen dan in Plabeka 3.0 voorzien was. De kantorenmarkt in de MRA wordt snel krappere en de noodzaak om (inter)nationale bedrijven passend te accommoderen blijft onverminderd groot. Daarom spannen deelregio's met een krappe kantorenmarkt (zie 4.2) zich in om transformatie van courante⁶ kantoorpanden elders in de deelregio te compenseren in de vorm van nieuwe kantoorpanden die kwalitatief aan de markt vraag voldoen. Tegelijkertijd blijven de deelregio's zich inspannen om oplossingen te vinden voor incurante kantorenleegstand (bv. herontwikkeling, transformatie, procesondersteuning of anderszins).

⁶ Voor de definitie van courante en incurante kantorenleegstand verwijzen we naar de monitor Plabeka (o.b.v. Kantorenmonitor BV). Hierin wordt kantooruimte als incurant beschouwd als het minimaal 3 jaar op rij heeft leeggestaan.

- 4.2 **Meter-voor-meter voor een gezonde markt:** Om vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de kantorenvorraad te stimuleren, kunnen transformatiemeters worden omgezet in nieuwe kantoometers. Hiertoe worden, in deelregio's met een krappe kantorenmarkt⁷, getransformeerde kantoometers een-op-een toegevoegd aan het deelregionale planplafond. Daarbij spannen deelregio's zich in om getransformeerde kantoren meters naar eigen inzicht terug te brengen op de markt op een plek en in een marktsegment dat kwalitatief beantwoordt aan de marktvraag. Dit kan zowel op formele kantorenlocaties als op informele werkmilieus.
- 4.2.1 In sommige deelregio's wordt het bereiken van 8% leegstand (of lager) verhinderd door een gebrek aan transformatiemogelijkheden voor incurante, leegstaande kantoorpanden. Dit geldt in ieder geval voor de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar Schipholregelgeving (LIB) alternatieve bestemmingen zoals wonen niet toestaat en in Lelystad, waar als gevolg van veranderingen in de huisvesting van de Rijksoverheid sprake is van structurele leegstand. Mede hierdoor ligt de deelregionale kantorenleegstand boven de 8% en is ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte via de meter-voor-meter-regeling nu niet mogelijk. De deelregio's nemen daarom het initiatief om via een maatwerkplanpak de leegstandsproblematiek zo veel mogelijk te verminderen. Ze trekken hierbij samen op met Plabeka, vanuit het uitgangspunt dat de kwestie als een probleem op MRA-niveau wordt gezien. De deelregio's en Plabeka gaan daarbij ook het gesprek aan over eventuele verruiming van de meter-voor-meter-regeling, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag leidend is.
- 4.3 **Transformatie bedrijventerreinen:** Partijen spreken de intentie uit om bij het uitvoeren van de transformatieplannen voor bedrijventerreinen de werkfunctie in transformatiegebieden zoveel mogelijk te behouden. Daarmee creëert de regio de basis voor nieuwe gemengde milieus voor werken en wonen.
- 4.3.1 De deelregio's spannen zich in om bedrijven die door transformatie moeten uitplaatsen en binnen de eigen gemeente geen plek (meer) kunnen vinden, binnen de MRA te accommoderen. Gelet op de centrale ligging en de beschikbare (plan)ruimte wordt daarbij als eerst gekeken naar Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad, en waar relevant daarnaast ook naar planlocaties in andere deelregio's.
- 4.4 **Transformatie glastuinbouwgebieden in de Greenport Aalsmeer:** De Greenport Aalsmeer staat voor de opgave verouderde glastuinbouwgebieden te transformeren, zoals beschreven in de Ruimtelijke Visie en Uitvoeringsagenda Greenport Aalsmeer. Het komend jaar doet de deelregio Amstelland-Meerlanden (i.s.m. Zuid-Hollandse gemeenten in de Greenport) nader onderzoek naar de transformatiemogelijkheden per gebied. Plabeka wordt door de deelregio aangesloten bij het onderzoek en kijkt en denkt mee voor gebieden waar transformatie naar bedrijventerrein een optie is. Bij een eventuele zacht-hard-procedure toets Plabeka transformatieplannen onder meer op verwachte marktvraag, ontsluiting, ligging en ruimtelijke kwaliteit.
- 4.5 **Regionaal coördinatieteam voor behoud bedrijven voor de MRA:** De transformatie van bedrijven- en zeehaventerreinen in de MRA leidt naar verwachting tot een uitplaatsingsbehoefte die wordt ingeschat op gemiddeld 50% van het te transformeren areaal. Partijen spreken af dat bedrijven die omwille van transformatie willen of moeten verplaatsen, te allen tijde één of meer alternatieve huisvestingsmogelijkheden in de MRA aangeboden krijgen. Hiertoe is in 2018 een regionaal coördinatieteam opgezet met een getrapte inbreng vanuit vastgoedmarketing MRA, acquisiteurs en accountmanagers. Afgesproken wordt de inspanningen van het team de komende jaren voort te zetten, waarbij elke deelregio een aanspreekpunt blijft leveren. Het

⁷ De regeling is van toepassing op alle deelregio's met een krappe kantorenmarkt; hiervan is sprake wanneer de kantorenleegstand 8% of lager is (niveau frictieleegstand) of als deze grens naar verwachting binnen 2 jaar wordt benaderd (bron: Plabeka-monitor).

coördinatieteam zal zich inspannen om een scherper beeld van de opgave te verkrijgen. Dit geldt zowel voor de ‘vertrekkende kant’ (volume en type bedrijven dat naar verwachting verplaatst) als aan de ‘ontvangende kant’ (beschikbare ruimte en kwalitatief profiel van deelregio’s met ruimte).

- 4.6 **Deelregionale sterkten inzetten voor uitplaatsing en acquisitie:** Voor de onder 4.3 beschreven uitplaatsing en onder 4.5 beschreven inspanning worden de Plabeka-ambitiekaarten ter inspiratie gehanteerd. Dit gebeurt ook voor acquisitie op MRA-schaal.
- 4.7 **PHB inzetten voor herstructurering, kwaliteitsbehoud en duurzaamheid:** Het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) beschikt over expertise die relevant is bij kwaliteitsbehoud van werklocaties. In lijn met Werkplan 2019-2022 zet het PHB zich in voor herstructurering (mét behoud van de bedrijfsfunctie), georganiseerd beheer, duurzaamheid en kennisdeling op bedrijventerreinen.

5. *Duurzame en toekomstbestendige werklocaties.*

- 5.1 **Herstructurering en kwaliteitsbehoud bedrijventerreinen:** De herstructurering van bedrijventerreinen is in de MRA in de afgelopen 10 jaar succesvol opgepakt, maar voortdurende inzet op kwaliteitsbehoud blijft noodzakelijk. De provincies Noord-Holland en Flevoland blijven de herstructurering van bedrijventerreinen in de komende jaren ondersteunen. In Noord-Holland gebeurt dit middels de HIRB-regeling; in Flevoland middels de provinciale ‘Nadere regel herstructureringsprojecten’. Gemeenten en andere betrokkenen spannen zich in om te komen tot duurzaam beheer (parkmanagement en/of BIZ) en meer verduurzaming op bedrijventerreinen. Het STEC-onderzoek naar de MRA-herstructureringsopgave – aangevuld met jaarlijkse inventarisaties door het PHB – vormt hierbij input.
- 5.2 **Verduurzaming werklocaties en energietransitie.** De MRA staat voor een verduurzamingsopgave kantoorpanden (vanaf 2023 geldt de verplichting om minimaal over energielabel C te beschikken) en bedrijventerreinen (bedrijven zijn in het gewijzigde Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer verplicht aan te tonen dat zij energiebesparende maatregelen doorvoeren). Partijen spreken af zich in te spannen voor de verduurzaming van werklocaties en de economie:
- Conform het PHB Werkplan 2019-2022 worden duurzaamheidsmaatregelen op bedrijventerreinen gestimuleerd door advies, procesondersteuning en subsidie (HIRB).
 - Partijen werken in Plabeka-verband samen om de ruimtebehoefte op bedrijven- en haventerreinen als gevolg van de energietransitie in beeld te brengen. Resultaten uit regionale onderzoeken, zoals uitgevoerd in opdracht van het Projectbureau NZKG, worden hiervoor benut. Partijen maken daarna indien nodig nadere afspraken over het passend accommoderen van de ruimtebehoefte op bedrijven- en haventerreinen die voortkomt uit de energietransitie.
 - De verduurzaming van werklocaties wordt jaarlijks gemonitord in de monitor Plabeka.
 - Naast inzet op verduurzaming van werklocaties zetten partijen ook in op duurzame verstedelijking en ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen van kantoor- en bedrijfsruimte zoveel mogelijk binnenstedelijk, in gemengde woon-werkmilieus en op multimodaal bereikbare plekken in te vullen.

- 5.3 **Ruimte voor de circulaire economie:** Partijen spannen zich in om de transitie naar een circulaire economie passend ruimte te geven op de werklocaties in de MRA. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Projectbureau NZKG voor haven-gerelateerde activiteiten en met de ‘Westaspartners’. De nieuwe MRA-vraagaming en de recent uitgevoerde onderzoeken naar de ruimtebehoefte voor de circulaire economie in het Noordzeekanaalgebied en in de ‘Westas’^[1] worden hierbij betrokken. Ook elders in de MRA is deze transitie van betekenis. Partijen brengen in kaart welke terreinen in de MRA zich lenen voor circulaire activiteiten en maken indien nodig afspraken over de bescherming van deze ruimte. Daarnaast spannen partijen zich in om circulair bouwen in de utiliteitsbouw te bevorderen.
- 5.4 **Ruimte voor stadsdistributie.** Partijen spreken af de kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoefte voor stadsdistributie in MRA in beeld te brengen en het aanbod aan potentiële locaties hiervoor in de MRA te inventariseren. Partijen maken daarna indien nodig nadere afspraken over de bescherming van ruimte voor stadsdistributie.
- 5.5 **Digitale economie en datacenters:** Partijen spannen zich in voor een optimale digitale bereikbaarheid van werklocaties in de MRA:
- Snel internet: De provincie Noord-Holland ondersteunt het begeleiden van de vraagbundeling voor het realiseren van snelle breedbandvoorzieningen op bedrijventerreinen vanuit de uitvoeringsregeling ‘Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties NH 2017’
 - Datacenters: partijen brengen o.b.v. landelijke groeiscenario’s, eerdere onderzoeken en de MRA-vraagaming de verwachte vraag en mogelijke aanbodlocaties voor datacenters nader in beeld. Partijen maken daarna indien nodig afspraken over het accommoderen van datacenters in de MRA op kwalitatief geschikte plekken (met passende energievoorziening). Uitgangspunt is dat alle initiatieven die bijdragen aan het internationale vestigingsklimaat binnen de MRA een geschikte locatie kan aanbieden.

6. Overige afspraken

- 6.1 **Gezamenlijk optrekken richting Rijk:** In sommige MRA-gemeenten is er sprake van structureel leegstaande kantoren/gebouwen van het Rijk, waarvoor alternatieven op korte termijn ontbreken (o.a. in Lelystad en Zaanstad). Deze leegstand heeft een negatieve doorwerking op de lokale vastgoedmarkt. De MRA spreekt uit gezamenlijk te willen optrekken om deze problematiek onder de aandacht te brengen van het Rijksvastgoedbedrijf en in het zoeken naar oplossingen.
- 6.2 **Rolverdeling en besluitvorming.** Binnen Plabeka onderscheiden we de volgende rollen:
- Gemeenten. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben gemeenten de bevoegdheid om ruimtelijk beleid te voeren in de vorm van bestemmingsplannen (vanaf 2021 in de Omgevingswet: middels de omgevingsvisie en omgevingsplannen). De 32 gemeenten in de MRA spreken af om voorliggende afspraken te respecteren en als basis te gebruiken bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijk beleid (zie ook afspraak 2.4).
 - Deelregio’s. In de Wro (en in de nieuwe Omgevingswet) zijn gemeenten verplicht om bestemmingsplannen (straks: omgevingsplannen) regionaal af te stemmen. De 32 MRA-gemeenten zijn onderverdeeld in zeven deelregio’s. Partijen spreken af om werklocatiebeleid

[1] De Westas loopt grofweg vanaf de Greenport Aalsmeer, via Schiphol, naar de haven van Amsterdam. Binnen het verband van de Westas 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 Economische Zaken en van I&M

binnen de eigen deelregio af te stemmen, alvorens (indien nodig volgens voorliggend afsprakenkader) binnen Plabeka afstemming op MRA-schaal te zoeken.

- Provincies (Noord-Holland en Flevoland): Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten in lijn zijn met de overkoepelende ruimtelijke kaders die de provincie stelt. De provincies Noord-Holland en Flevoland verankeren de regionale afspraken die in Plabeka-kader worden gemaakt in haar ruimtelijke plannen (nu: de provinciale ruimtelijke verordening behorend bij de structuurvisie; in de Omgevingswet: de provinciale omgevingsverordening behorend bij de omgevingsvisie).

6.3 **Onafhankelijke deskundigen in Programmteam.** Plabeka trekt in 2019 enkele onafhankelijke deskundigen aan om het Programmteam bij te wonen en te adviseren over vraagstukken die op tafel komen. Hierbij valt te denken aan academici (op het gebied van ruimtelijke economie en commercieel vastgoed), experts vanuit de markt (vastgoedpartijen, eindgebruikers, etc.) of andere deskundigen. Het programmteam werkt in 2019 een voorstel uit en stelt profielschetsen op. Na 1 jaar wordt de meerwaarde van de onafhankelijke deskundigen geëvalueerd en bij positief oordeel doorgezet.

5 Bijlagen:

- I. Proces en eerste resultaten Plabeka-ambitiekaarten
- II. Overzicht recente onderzoeken en relatie met US Plabeka 3.1
- III. Bestuurlijke Afspraken US Plabeka 3.0 en downloadlink naar volledige Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0

Bijlage 1: Proces en eerste resultaten Plabeka-ambitiekaarten

Input vanuit Ambitiekaart aan Bureau Buiten herijking PlaBeKa afspraken

Door: Arjen van Nieuwenhuizen, gemeente Amsterdam, 14 december 2018

Aanleiding maken Ambitiekaart Plabeka

- Constatering in begin 2018 bij uitvraag Monitor Plabeka: behoefte 5-10 jaar vooruit kijken. Behoefte aan handelingsperspectief: wat komt er op ons af en hoe gaan we hier (gezamenlijk) aan werken?
- We zien groei en concentratie van economische activiteiten. Trek naar de stad en verstedelijking. Behoefte aan inzicht hoe kan er gebruik gemaakt kan worden van de groei en dynamiek?
- We zien overloop van wonen en werken. Twee groeisnelheden binnen MRA. Ruimtelijke uitsortering. Behoefte aan inzicht hoe de economische structuur van de MRA versterkt kan worden?
- We zien allerlei nieuwe opgaven. Transitie energie, circulair en digitaal. Gevolgen van metropoolvorming, zoals (verwachte) toename pendel. Behoefte aan inzicht in hoe er gezamenlijk hieraan kan worden gewerkt en afgestemd?

Product

- Kaart met ambities en kansen voor de MRA en de deelregio's. Kaart geeft inzicht in waarom er iets moet gebeuren, hoe er aan uitdagingen en opgaven kan worden gewerkt, en wat er in termen van doelen en resultaten als eerste moet gebeuren. Deze kaart is een startpunt van een gezamenlijk proces om invulling te geven aan de economische ambitie van de MRA (indien op het vervolgtraject een 'go' op wordt gegeven).
- Procesvoorstel waarin stap voor stap invulling wordt gegeven aan de behoeften die leven in de deelregio's. Naast de kaart wordt er voorgesteld om met een aantal bureaus en wetenschappers te verkennen waarmee een economische ambitie rekening moet houden. Ook wordt er voorgesteld om een procesplanning op te stellen gericht op het toetsten van het bestuurlijk draagvlak voor het proces en op afstemming met andere trajecten binnen de MRA.

Let wel: omdat het proces stap voor stap en in samenspraak met de deelregio's wordt vormgegeven kan het product en het proces veranderen. De opgehaalde inhoud bepaald uiteindelijk het proces. Dit is het uitgangspunt.

Stappen voor het opstellen van de Ambitiekaart Plabeka

De kaart wordt opgesteld in drie stappen. In elke stap wordt een vraag beantwoord:

- I. Waarom is een ambitiekaart nodig? Welke ontwikkelingen zijn er en welke gevolgen hebben die voor de deelregio's en de MRA? Welke ambities en kansen zien de deelregio's o.b.v. deze trends en ontwikkelingen?
- II. Hoe kunnen ambities worden gerealiseerd? Waar moet dan aan gewerkt worden? Aan welke kansen, kwesties en knelpunten? En wat heeft daarin prioriteit?
- III. Wat moet er gebeuren om de gestelde prioriteiten te realiseren? Welke doelen worden gesteld? En met welke (tussen)resultaten worden deze doelen bereikt?

Let wel: de uitwerking van de gestelde doelen en (tussen)resultaten wordt niet opgepakt i.h.k.v. de Ambitiekaart Plabeka. Over het vervolgstappen en -traject is nog niet besloten.



Eerste uitkomsten:

- Economisch strategisch verhaal voor de MRA is nodig. Daarin moet aandacht voor de onder aanleiding beschreven ontwikkelingen. Een procesvoorstel moet hiervoor worden opgesteld.
- Ruimteclaims moeten worden verduidelijkt. Het gaat over ruimteclaims van bijvoorbeeld de transitie energie en circulair. Maar ook veranderingen in ruimteclaims als gevolg van bijvoorbeeld de opkomst van de kennis en innovatie economie. De stapeling van ruimteclaims in bepaalde delen van de MRA, bijvoorbeeld het NZKG. En het reserveren van ruimte voor vervuilende, extensie en productieve bedrijvigheid.
- Inzicht in de noodzaak en behoefte aan functiemenging. Het gaat over de (toegenomen) behoefte aan gemengd stedelijke milieus. Over behoud van de 'complete stad', oftewel de gewenste menging van wonen, werken en voorzieningen. Maar ook mogelijkheden voor Transit Orientated Development (TOD).
- Opnieuw positioneren van deelregio's en het opstellen van gebiedsprofielen. Deelregio's geven bijvoorbeeld aan zich te willen profileren/positioneren op bepaalde economische clusters. Flevoland en het IJmond/NZKG richten zich daarbij op o.a. de energietransitie en circulair; en IJmond NZKG richt zich daarbij ook op de innovatieve maakindustrie. AM op glastuinbouw, logistiek, dataclusters en internationale kantoren. En Zaanstreek-Waterland op maakindustrie en de menging daarvan met wonen. Om een paar voorbeelden te geven.
- Samenwerking en afstemming is nodig tussen deelregio's om de ambities, kansen, doelen en resultaten te realiseren. Veel kansen, kwesties en knelpunten spelen op MRA niveau en vragen om een gezamenlijke aanpak of oplossing.
- Opvallend is dat de deelregio's globaal dezelfde uitdagingen en opgaven zien vanuit de trends en ontwikkelingen. Beleving is wel anders als gevolg van o.a. verschillen in druk, uitsortering en groei mogelijkheden. Dit leidt tot andere ambities en prioriteiten.
- Let wel: opbrengst is een reeks aan doelen en (tussen)resultaten die een plek kunnen krijgen in de Uitvoeringsstrategie PlaBeKa. Deze zijn hier nog niet opgenomen. De tweede ronde werksessies met de deelregio's wordt op dit moment verwerkt. Daarna is er een derde ronde werksessies nodig. Pas daarna is er een compleet overzicht beschikbaar. Ondertussen wordt er gewerkt aan de afstemming met andere trajecten i.h.k.v. PlaBeKa en binnen de MRA, en draagvlak op directie- en bestuurlijk niveau.

Let wel: veel uitkomsten moeten nog worden teruggelegd aan de deelregio's of e.e.a. goed is begrepen. Daar is nog geen tijd voor geweest. De uitkomsten zijn informeel en ambtelijk. De uitkomsten zijn dus nog niet besproken met directies en bestuur van de gemeenten en provincies van de MRA. Hier wordt een procesvoorstel voor opgesteld.



Bijlage 2: Overzicht recente onderzoeken en relatie met US Plabeka 3.1

Marktverkenning kantoren ENTER[NL] Schiphol-Kerncorridor

- Opgesteld door: Bureau Stedelijke Planning (2017) in opdracht van de Gemeente Amsterdam
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport bevat een vraagraming voor kantoren in de Schiphol-kerncorridor, zowel op formele kantoorlocaties als daarbuiten. In de actualisatie van de vraagraming wordt ook gekeken naar de ENTER(NL)-studie.
- Conclusies (selectie voor US Plabeka): Tot 2030 is er in de zuidwest-as van de MRA een additionele behoefte aan 300.000 tot 1.500.000 m² kantoren, vooral op internationale topmilieus en rond multimodale knooppunten.

Ruimte voor de Economie van Morgen

- Opgesteld door: Gemeente Amsterdam (2017)
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit is de economische uitwerking van Koers 2025 en biedt bouwstenen voor mengen van wonen, werken en voorzieningen in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Met uitgezette koers (met functiemenging, kwalitatieve segmentering, en voorziene transformatie) is op verschillende punten rekening gehouden in de US Plabeka 3.1 (o.a. afspraak 3.4, 4.3, 4.5).
- Conclusies (selectie voor US Plabeka):
 - Amsterdam zet in op menging van kantoren. Daarbij worden vier woon-werkmilieus onderscheiden: internationaal topmilieu, multimodale knooppunten, innovatiedistricten en creatieve wijken. Deze vormen de basis voor een nieuwe geactualiseerde kantorenstrategie, maar ook voor de vorig jaar
 - Met betrekking tot bedrijventerreinen zet Amsterdam in op de integratie van bedrijven die passen in woon-werkmilieu in nieuwe productieve wijken en stadsstraten. Door transformatie van bedrijventerreinen wordt aanbod in Amsterdam schaars. Dat betekent dat Amsterdam in de toekomst niet ieder bedrijf meer kan accommoderen in de stad en dat kritische keuzes bij ruimtelijke invulling noodzakelijk worden.

Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA

- Opgesteld door: Stec Groep (2018) in opdracht van MRA Bureau
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport bevat een herijking van de herstructureringsopgave en een scan van het 'next economy' potentieel per terrein. Afspraken over herstructurering en een verwijzing naar dit onderzoek zijn opgenomen in de US Plabeka 3.1 (afspraak 5.1)
- Conclusies (selectie voor US Plabeka): In de MRA is er 333 ha (netto) sterk verouderd, 545 ha (netto) verouderd en 1.453 ha (netto) licht verouderd uitgegeven bedrijventerrein. Ongeveer 47% van het volume uitgegeven bedrijventerreinen in de MRA kent een "Basis" Next Economy potentie, en circa 53% kent een "Basis+" potentie

Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden: Inspelen op veranderende markten

- Opgesteld door: Bureau BUITEN (2018) in opdracht van Amstelland-Meerlanden
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit bevat een actualisatie en een kwalitatieve, regiospecifieke verdieping van de vraag-aanbodconfrontatie in de AM-regio. De analyse kan dienen voor nadere deelregionale uitwerking van de US Plabeka 3.1.
- Conclusies (selectie):
 - De markt voor bedrijventerreinen is krappere dan werd verondersteld en het huidige aanbod van bedrijventerreinen is beperkt.
 - De vraag naar terreinen kan toenemen door hoogconjunctuur en brexit-effecten.
 - Datacentra vragen extra ruimte en de juiste energie-infrastructuur.



- De grote en moderne bedrijven terreinen zijn veelal geschikt voor de nieuwe economie en de herstructureringsopgave is bescheiden.
- De kantorenmarkt is krappere dan verondersteld in de US3.0.

Monitor Plabeka, 2016-2017 & 2017-2018

- Opgesteld door: Bureau BUITEN in opdracht van Plabeka
- Relatie met US Plabeka 3.1: Naast trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt bevat de monitor ook een segmentering van werklocaties en gemengde milieus. De trends en ontwikkelingen zijn onder meer betrokken bij de nieuwe vraagstelling en bij afspraken over programmering, transformatie van bedrijventerreinen, en adaptieve instrumenten in de US Plabeka 3.1.
- Conclusies (Selectie):

Economie en werkgelegenheid:

- Hoewel de economie in alle deelregio's groeit, concentreert de groei zich in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (in 2017 de regio met de hoogste werkgelegenheidsgroei). De BRP-groei van de MRA ligt bovendien boven dat van de rest van Nederland. De verschillen in groeitempo binnen de MRA en tussen MRA en Nederland blijven in de komende jaren bestaan.
- De werkgelegenheid groeide in 2017 in de meeste sectoren. Over de afgelopen tien jaar zit de groei vooral in de zakelijke en overige dienstverlening, horeca, ICT, zorg en groot- en detailhandel. De industrie trekt weer aan na eerdere jaren van krimp.
- Tussen 2007 en 2017 is het aantal eenmanszaken in de MRA meer dan verdubbeld.
- Het aantal buitenlandse vestigers in de MRA ligt langjarig bovengemiddeld. Dit jaar zorgen vestigers uit de ICT, de Agri-food en zakelijke dienstverlening voor veel nieuwe banen.
- De regionale groei zet in 2018 en 2019 naar verwachting door. In bijna alle regio's gaat dit gepaard met meer banen.

Kantoren:

- 2017 is een recordjaar voor transformatie; in één jaar tijd heeft een half miljoen vierkante meter kantoorruimte (4% van de totale voorraad) in de MRA een andere functie gekregen. Ook in 2016 en 2015 zijn grote kantoorvolumes van functie veranderd.
- Gecombineerd met gestegen kantoorgebruik leidt de transformatie ertoe dat de kantorenleegstand in de MRA in 2 jaar is gedaald van 17,9% (1-1-2016) tot 13,0% (1-1-2018). In Amsterdam, Gooi en Vecht, Haarlem en Zaanstreek-Waterland lijkt de leegstand voor die tijd onder de 8% (grens frictieleegstand) te komen en ontstaat krapte op de markt.
- Van de nog resterende kantorenleegstand (1,6 mln. m² per 1-1-2018) staat ruim de helft al minstens drie jaar leeg. Deze panden zijn als incurant te beschouwen en zullen, ook bij krapte op de kantorenmarkt, niet meer in gebruik worden genomen; transformatie ligt voor de hand.

Bedrijventerreinen:

- In 2017 ligt het uitgifteniveau met 117 ha veel hoger dan in 2016 (30 ha) en in de jaren daarvoor; ook het niveau van de vraagstelling (19 à 30 ha per jaar) wordt ruimschoots ontstegen.
- Logistieke vestigers vragen in 2017 veel ruimte; bijna de helft van de totale uitgifte landt op logistieke terreinen.
- In 2017 is 42 ha transformatie op bedrijventerreinen afgerond, waarvan 39 ha gemengde terreinen. Voor de komende jaren is de verwachting dat nog eens 230 ha transformeert, bovenop de niet-gekwantificeerde transformatie van bedrijventerreinen in Amsterdam naar gemengde, productieve wijken met ruimte voor wonen én werken.
- Als het volledige planaanbod op bedrijventerreinen van 900 ha (waarvan 200 ha op kadegebonden haventerreinen) tot en met 2030 wordt ontwikkeld, zou dit leiden tot een kwantitatief overaanbod wanneer de uitgifte zich ontwikkelt zoals geraamd. Tegelijkertijd ontstaat er binnen sommige deelregio's en segmenten op termijn mogelijk krapte op de markt.



Ontwikkelstrategie Energietransitie NZKG: Kansen en acties, nu en later

- Opgesteld door: CE Delft (2018) in opdracht van Projectbureau Noordzeekanaalgebied
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport laat de basisstappen voor de korte termijn en de verdere belangrijke ontwikkelrichtingen zien om het NZKG vanuit de energietransitie en circulaire economie een zo groot mogelijke bijdrage te laten leveren aan de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Afspraken 5.2 en 5.3 in de nieuwe US Plabeka 3.1 besteden aandacht aan de ruimtebehoefte vanuit de circulaire economie en de energietransitie, evenals de geactualiseerde MRA vraagraming.
- Conclusies: De volgende basisstappen zijn relevant op korte termijn:
 - De elektriciteitsinfrastructuur in het gebied verzwaren ten behoeve van de groeiende vraag naar elektriciteit
 - De bestaande aardgasinfrastructuur geleidelijk ombouwen naar een waterstofinfrastructuur, inclusief een koppeling met een landelijk waterstoftransportnetwerk
 - Het bestaande CO₂-net van OCAP dat nu vanuit Rotterdam via de glastuinbouwgebieden tot aan het havengebied in Amsterdam loopt uitbreiden naar AfvalEnergieBedrijf Amsterdam (AEB) en naar Tata Steel, met ook een uitvoermogelijkheid naar CO₂-opslag in lege aardgasvelden onder de Noordzee.
 - Leveren van warmte aan de bebouwde omgeving in IJmond, Zaanstad en Amsterdam, vanuit restwarmtebronnen, indien geologisch mogelijk vanuit geothermie, en op termijn ook met restwarmte op lage temperatuur van datacenters. Een deel van het warmtenetwerk is al bestaand.
 - Inzetten op uitbreiding van de circulaire economie, mede vanwege het strategische knooppunt van energie- en logistieke infrastructuren in het gebied. Hieronder valt ook relatief kleinschalige bio-energieproductie (biobrandstoffen, groengas) uit reststromen. De circulaire economie vergt ook uitbreiding van (fysieke en milieu-) ruimte. De circulaire economie vraagt 80 ha ruimte.
 - Ruimte bieden voor aanleg en onderhoud van windparken op zee. Dat vergt een haven, en daarnaast ook ruimte voor opslag, assemblage en productie van onderdelen. Voor de energietransitie wordt een ruimtebehoefte van 135 ha voorzien.

Inventarisatie rest -en grondstoffen IJmond

- Opgesteld door: Cirkellab in opdracht van bestuursplatform NZKG
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport geeft inzichten in het gebruik van rest- en grondstoffen in de IJmond, met de bedoeling kringlopen te sluiten. Zie ook 'Ontwikkelstrategie Energietransitie NZKG'.
- Conclusies: Er zijn vijf aanknopingspunten verdiept die leiden tot concrete kansen op gebied van kringlopen en er zijn aanbevelingen geformuleerd behorend bij deze kansen.

Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek

- Opgesteld door: Stec Groep (2017) in opdracht van Gooi en Vechtstreek.
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport geeft een integrale visie op werklocaties in deelregio Gooi en Vechtstreek en onderstreept het belang van behoud van ruimte voor werken (in de US Plabeka 3.1 op verschillende plekken bestendigd).
- Conclusies:
 - Het waarschijnlijk en realistisch is dat er nog een ruimtevraag is voor de regio.
 - Er is een mismatch tussen de latente ruimtevraag en het aanbod in de regio.
 - Er is behoefte aan nog één formele werklocatie in de regio.

Rapport 'Naar een nieuwe strategie voor bedrijventerreinen Amsterdam'

- Opgesteld door: Stec Groep (2018-2019) in opdracht van gemeente Amsterdam (nog in ontwikkeling)
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport brengt de druk op de stad in verband met de het (toekomst) aanbod van bedrijventerreinen. De uitkomsten kunnen worden benut bij uitwerking van de afspraken aangaande transformatie en deelregionale 'wisselwerking' in de US Plabeka 3.1 (o.a. afspraken 4.3, 4.5, 4.6)



Ruimtegebruik en economisch belang bedrijvigheid havenstadgebieden en Achtersluispolder

- Opgesteld door: Decisio (2018) in opdracht van Provincie Noord-Holland
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport brengt het huidige ruimtegebruik en het sociaal economische belang van de bedrijvigheid in de Coen- en Vloethaven, Cornelis Douwesterreinen en de Achtersluispolder in beeld. De uitkomsten kunnen worden benut bij uitwerking van de afspraken aangaande transformatie en deelregionale 'wisselwerking' in de US Plabeka 3.1 (o.a. afspraken 4.3, 4.5, 4.6)
- Conclusie
 - De resultaten geven inzichten in de vraag of de gevestigde bedrijven een nieuwe plek in het havengebied overwegen en zo ja, wat dan hun ruimtevraag is. Er wordt 101 ha aan ruimtevraag verwacht, waarvan 93 ha nat en 8 droog.

Ruimtelijk Economische Eindrapportage Westas

- Opgesteld door: Provincie Noord-Holland (2018)
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport brengt doet beleidsaanbevelingen omtrent de ruimtebehoefte voor de circulaire economie. De uitkomsten kunnen onder meer worden benut bij de MRA-vraagaming, bij uitwerking van de afspraken aangaande de circulaire economie (5.3)
- Conclusie

De Westas is een goede vestigingsomgeving voor circulaire bedrijven. Om de circulaire kansen van de Westas te verzilveren moet de regio zorgdragen voor voldoende fysieke en milieuruimte gekoppeld aan bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Concreet betekent dit dat er ruimte moet worden vrijgehouden voor 100 tot 160 hectare bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie. Daarnaast moet 700 tot 800 hectare bedrijventerrein worden geherstructureerd om de omschakeling naar circulaire productie op deze terreinen mogelijk te maken. Bovendien moet rekening gehouden worden met relocatie van bedrijven omdat een omschakeling naar circulaire productie gepaard gaat met andere vestigingseisen.

De Westas als Circulaire Werkplaats: Ruimtelijke randvoorwaarden voor een circulaire economie

- Opgesteld door: Metabolic (2018) in opdracht van de Provincie Noord-Holland
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport doet de aanbeveling om bij de transformatie van bedrijventerreinen in de regio een weloverwogen keuze te maken waarbij de noodzakelijke milieuruimte voor circulaire bedrijven en industrie wordt behouden. De uitkomsten kunnen onder meer worden benut bij de MRA-vraagaming, bij uitwerking van de afspraken aangaande de circulaire economie (5.3) en aangaande transformatie van bedrijventerreinen (o.a. afspraken 4.3, 4.5, 4.6)
- Conclusie

De Westas is een kansrijk gebied voor het opschalen van circulaire economische activiteiten in de regio. De technologie voor de kernactiviteiten zijn reeds in een vergevorderd ontwikkelstadium aanwezig. Bovendien kent de regio al diverse circulaire spelers.

Uit het onderzoek blijkt dat circulaire activiteiten in de Westas een minimale ruimtebehoefte kennen van 56,7 ha op werklocaties met een milieucategorie van 4 of hoger, zodat de industriële verwerking van grondstoffen en reststromen is toegestaan. De Westas biedt de benodigde ruimte (fysiek en in termen van milieuruimte) voor deze circulaire economische activiteiten, maar deze dient wel actief te worden gereserveerd. De woningbouwplannen in de regio en de ruimtebehoefte voor de circulaire economie beconcurreren elkaar om de beschikbare milieuruimte. Er wordt dan ook aangeraden om bij de transformatie van bedrijventerreinen in de regio een weloverwogen keuze te maken waarbij de noodzakelijke milieuruimte voor circulaire bedrijven en industrie wordt behouden.

De ruimtebehoefte van een meer circulaire Metropoolregio Amsterdam

- Opgesteld door: Ecorys (2018) in opdracht van Schiphol, Greenport, Haven Amsterdam, provincie Noord-Holland, AMS-IX, SADC, Vervoerregio en gemeenten Amsterdam, Aalsmeer en Haarlemmermeer
- Relatie met US Plabeka 3.1: Dit rapport raamt de ruimtebehoefte voor de circulaire economie in de MRA. De uitkomsten kunnen onder meer worden benut bij de MRA-vraagruiming, bij uitwerking van de afspraken aangaande de circulaire economie (5.3) en aangaande transformatie van bedrijventerreinen (o.a. afspraken 4.3, 4.5, 4.6)

- Conclusie

Ecorys raamt de additionele ruimtebehoefte voor circulaire bedrijvigheid tot 2040 op 100 tot 165 hectaren. Daarbij moet opgemerkt worden dat behoefte vanuit andere stromen dan biomassa, bouw, warme en CO2 in de studie niet is bepaald. Wel is berekend dat de circulaire ruimtebehoefte autonoom groeit met ca 50 tot 75 ha als gevolg van de economische groei via het WLO-scenario Hoog.

Tegenover deze groei in ruimtevrage staat de verwachting van de Haven van Amsterdam dat er circa 30 ha ruimte vrijkomt in het havengebied door de afname van de opslagcapaciteit voor kolen. De bestaande capaciteit voor opslag van fossiele brandstoffen zal grotendeels worden ingenomen door opslag van biofuels.

Ruimtebehoefte voor Biomassa doet zich met name voor in de Greenport. Voor de bouw is er een ruimtebehoefte in de haven. Ruimtebehoefte voor warmteketen landt gefragmenteerd in de regio maar met name tussen (bestaande) warmtenetten en bronnen. Voor CO2 wordt ruimtebehoefte verwacht rond Tata en in de haven rond AEB.

Bijlage 3: Bestuurlijke Afspraken US Plabeka 3.0

NB, de “Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: Ruimte voor werken in de MRA van morgen” is integraal te downloaden via: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/document/cd6ad2a6-f2ea-40d0-b4a1-0958f94282ed>

