



**Buck  
Consultants  
International**



## **Werklocaties Gemeente Uithoorn**

**Bouwsteen voor de omgevingspro-  
gramma's**



**In opdracht van:**  
Gemeente Uithoorn

Mede mogelijk gemaakt door:



Juli 2024

# Samenvatting

In de verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) staan de enorme woningbouwopgave en transitie op het gebied van mobiliteit, klimaat, water en energie centraal. Haar bedrijventerreinenstrategie is gericht op de ambitie “*Voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen voor inwoners van de MRA tot 2040*”. Ook de gemeente Uithoorn is onderdeel hiervan en wil bijdragen aan de ambities in deze regionale strategieën.

De adviezen in deze bouwsteen werklocaties zijn opgesteld vanuit de gedachte om bij te dragen aan de ambities uit zowel de Omgevingsvisie als de verstedelijkingsstrategie van de MRA en zullen als bouwstenen fungeren voor de omgevingsprogramma's van de betreffende deelgebieden (De Droogmakerijen en het Hoge Land) en het omgevingsplan.



## 1 Werklocaties cruciaal voor verstedelijking

De werklocaties in de gemeente Uithoorn zijn een belangrijke plek voor de realisatie van de ambities uit de Omgevingsvisie en het College-uitvoeringsprogramma. Deze locaties bieden ruimte aan de economische activiteiten van veel bedrijven en zijn een belangrijke werkplek voor veel mensen uit de gemeente Uithoorn en de regio. In de gemeente Uithoorn zijn bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden (zie onderstaande kaart) verantwoordelijk voor 22% van de bedrijfsvestigingen en maar liefst 55% van de banen. De bedrijvigheid op deze locaties bestaat voornamelijk uit industrie, groothandel, glastuinbouw en bouwnijverheid.

Voor voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van ruimte voor werken en een gezonde balans met de beroepsbevolking en (de toename in) woningbouw, is het behoud van en de intensivering van bestaande werklocaties van groot belang (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie).

## ***Inzetten op intensivering van te herontwikkelen werklocaties***

Op middellange termijn ontstaat in de regio tot een behoefte aan uitbreiding van een bestaand of het realiseren van een nieuw gemengd bedrijventerrein voor het lokale en regionale MKB. Daarvoor is het van belang om met omliggende gemeenten de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken voor een dergelijk terrein. Door een gebrek aan ontwikkelruimte en ook ruimtelijke claims vanuit andere domeinen, zal gekeken moeten worden naar intensivering (en eventueel herindelen) van her te ontwikkelen werklocaties (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie). Op de bedrijventerreinen Amstelzone (onderdeel van het industrieterrein Uithoorn), TPN, het Ruilverkavelingsgebied en in de toekomst mogelijk ook het Industrieterrein Uithoorn, vinden de komende jaren transformaties plaats.

Door de beperkte beschikbaarheid van ruimte kan de gemeente ook meer focus aanbrengen in de typen bedrijven die zij kiest om te faciliteren (bij vrijkomende ruimte). Met een duidelijke profilering zoals in volgende tabel opgenomen, sluit de aanwezige bedrijvigheid meer aan op de lokale kwaliteiten en beroepsbevolking van de gemeente Uithoorn. Lokaal- en regionaal gemengde bedrijven kunnen voorzien in werkgelegenheid voor inwoners van de gemeente (en de regio). Grootschalige logistiek (vanaf 3 ha) wordt niet gefaciliteerd.

Tabel 1. Type bedrijvigheid passend bij Uithoornse werklocaties

Profiel	Beschrijving	Passendheid schaal gemeente Uithoorn
Lokaal gemengd	Klein tot middelgrote bedrijven in de handel, bouw en industrie uit Uithoorn. Terrein met hindercategorie 1-3 en relatief kleinschalige verkaveling (tot 0,5 ha).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokaal gemengde bedrijvigheid goed passend op alle gemengde bedrijvenparken van Uithoorn</li> <li>Voor behoud van lokaal ondernemerschap en werkgelegenheid voor laag en middelbaar opgeleiden van belang om deze ruimte te behouden</li> <li>Industrieterrein Uithoorn en TPN bieden nog zeer beperkt ontwikkelruimte voor dit segment in Uithoorn voor ondernemers om te kunnen doorgroeien</li> </ul>
Regionaal gemengd	Middelgrote bedrijven in handel, bouw en industrie uit de AM-regio. Terrein tot hindercategorie 4 met (middel)grote verkaveling (vanaf 0,5 ha).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met name passend op Industrieterrein Uithoorn en TPN</li> <li>Voor doorgroeien van lokale ondernemers en werkgelegenheid voor laag en middelbaar opgeleiden van belang om ruimte te behouden</li> <li>Relatief beperkt regionaal tekort voor dit segment, verkaveling TPN maakt beperkt ruimtelijke inpassing mogelijk om regionaal een bijdrage te leveren aan nieuwe ruimte voor dit segment</li> </ul>
Hoogwaardig	Bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke diensten. Terrein gekenmerkt door een terrein met hoog kwaliteitsniveau en representatieve uitstraling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lichte bedrijvigheid die relatief eenvoudig ingepast kan worden (waaronder in woon-werkwijken)</li> <li>Groot tekort aan ruimte voor dit type bedrijvigheid in de regio dus veel vraag</li> <li>Door hoogwaardige uitstraling van en kwaliteitssprong van TPN-terrein en in de toekomst eventueel rond ov-haltes Uithoornlijn ontstaan kansen voor bijbehorende werkgelegenheid voor hoogopgeleiden in Uithoorn</li> </ul>
Logistiek	(Grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Terrein gekenmerkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groot regionaal tekort aan logistieke ruimte (korte en lange termijn)</li> </ul>

	door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor en/of water.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling logistiek vraagt impuls qua ontsluiting en strategie inzake stikstof</li> <li>• Grootschalige logistiek wordt in Uithoorn niet gefaciliteerd</li> </ul>	
Regionaal industrieel	Overwegend industrie en andere zware bedrijvigheid. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende aanbod in de regio voor dit zware segment</li> <li>• O.a. De Liede West en Polanenpark bieden ruimte voor deze bedrijven</li> </ul>	
Veiling gerelateerd	Handels- en distributiebedrijven in sierteeltproducten en toeleveranciers (o.a. verpakkingen). Terrein met veel logistieke bewegingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op FloraHolland Aalsmeer en Greenpark Aalsmeer is voldoende ruimte</li> <li>• Met FloraHolland Zuid (volledig uitgegeven) bedient ook Uithoorn dit segment voldoende</li> </ul>	
Campus	Kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. Terreinen gekenmerkt door parkachtige uitstraling en ligging nabij onderwijsinstellingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de regio al aanbod van campus omgevingen</li> <li>• Ruimte vooral nabij Schiphol (Schiphol Trade Park / Stationslocatie)</li> <li>• Kwaliteitseisen van dit segment niet realistisch voor Uithoorn</li> </ul>	
Overloop Amstelzone	Mix van industrie, (groot)handel, (bouw)nijverheid en diensten. Betreft zware en lichte bedrijvigheid in verschillende grootte categorieën.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij transformatie van werklocaties lokale ondernemers ook alternatieve locatie bieden</li> <li>• Zware bedrijvigheid echter liever niet nabij woonwijk/sportterrein</li> <li>• Hiervoor selectief omgaan met op TPN te faciliteren vervangingsvraag</li> </ul>	
Werken in woonwijken	Woonwijken met bedrijven aan huis en thuiswerken, waar de werkfunctie ondergeschikt is.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar gewenst en passend binnen de kaders van woonwijken blijven toestaan.</li> </ul>	
<b>Legenda:</b>	<b>Passend</b>	<b>Mogelijk passend</b>	<b>Niet passend</b>

## 2 Drie werklocaties vragen uitdrukkelijk aandacht

### ***Industrieterrein Uithoorn***

Vanuit economisch perspectief is het van belang om, naast het eventueel toevoegen van woonfuncties, de werkfunctie in dit gebied zoveel als mogelijk te behouden. Het Industrieterrein huisvest namelijk industriële bedrijven met veel praktische banen en die, met hun regionale toeleveranciers, een stuwende economische functie kennen. Veel van de hier gevestigde bedrijven hebben milieuruimte nodig om hun economische activiteiten uit te kunnen voeren. De hindercontouren hiervoor beslaan echter een deel van de Amstelzone, met bijbehorende beperkingen voor eventuele woningbouw in dit gebied. Ook ligt deze locatie dichtbij bestaande woonwijken. Werklocaties met milieuruimte blijven in de toekomst echter belangrijk, terwijl het aanbod vaak afneemt. Hierdoor zijn er regionaal ook geen of nauwelijks alternatieve locaties beschikbaar voor deze economische activiteiten en bijbehorende werkgelegenheid. De hier gevestigde werkgelegenheid blijft ook in de toekomst omvangrijk en daarnaast wordt deze ruimte als cruciaal beschouwd voor de in de toekomst belangrijke (nog in MRA verband uit te zoeken) circulaire ontwikkelingen. Het is dus van belang om de gevolgen van de toekomstige ontwikkeling van de Amstelzone voor deze bedrijvigheid in kaart te brengen en waar nodig op te vangen.

### ***Kernglastuinbouwgebied De Kwakel***

Voor de glastuinbouw geldt dat er een toenemende behoefte is aan verdere clustering en schaalvergroting. Steeds meer ondernemers in de glastuinbouw willen namelijk faciliteiten en infrastructuur met elkaar delen, dichtbij de veiling gevestigd zijn (efficiënter) en tegelijkertijd de bedrijfsvoering beter afstemmen op de klant. Het Kernglastuinbouwgebied is een belangrijke locatie voor deze verdere concentratie en schaalvergroting. Het gebied ten zuidwesten van het Kernglastuinbouwgebied, de Zuiderlegmeerpolder, biedt hiervoor potentieel een kans (zie figuur 4.1). Dit gebied is al aangewezen als RES-zoekgebied voor de opwek van wind-energie. In nauwe samenwerking met de gemeente Aalsmeer kunnen de (on)mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik, naast energie opwek ook vestiging van glastuinbouwbedrijven, worden verkennend. Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik vormt tenslotte een belangrijk aspect in de nieuwe Omgevingswet. Hierbij is het van belang om aandacht te houden voor de optie voor een Drechtdoorsteek in dit gebied.

Om concurrerend te blijven verandert binnen de glastuinbouw de bedrijfsvoering steeds sneller. Steeds meer kwekers voeren bijvoorbeeld aanvullende werkzaamheden uit op eigen terrein (ompakken, verladen, etc.). Dit leidt tot een ander ruimtegebruik op een beperkt deel van de glastuinbouwkavels. Om de ondernemers in het kernglastuinbouwgebied te kunnen faciliteren in hun ontwikkeling en te voorkomen dat oneigenlijke economische functies een plek krijgen in het gebied, is het noodzakelijk dat de gemeente de ontwikkelingen in de sector en in het gebied goed bijhoudt, mogelijkheden biedt wanneer dit de glastuinbouw-economie versterkt (zonder negatieve gevolgen voor bijvoorbeeld leefbaarheid) en waar nodig handhaven wanneer er sprake is van ongewenste functies.

### ***Ruilverkavelingsgebied***

De voorziene economische functies (zoals logies, B&B en kinderopvang) in het Ruilverkavelingsgebied volgens de Gebiedsvisie lijken niet eenvoudig te realiseren, omdat zij niet altijd een duurzaam economisch verdienmodel kennen. Er is een verdiepingsslag op de haalbaarheid van deze voorziene functies nodig om te voorkomen dat de realiteit de visie achterhaalt, in de vorm van vestiging van ongewenste functies.

Voor TPN is een separate visie in ontwikkeling.

## **3 Krappe arbeidsmarkt met ruimtelijke gevolgen**

In heel Nederland is sprake van een krappe tot zeer krappe arbeidsmarkt, zo ook in de gemeente Uithoorn. Veel bedrijven willen graag groeien, ook in werknemers, maar hebben grote moeite om hiervoor voldoende personeel aan te trekken. Een goede en veilige multimodale bereikbaarheid van werklocaties is hierdoor steeds belangrijker geworden, zodat ook de woon-werk reis comfortabel en aantrekkelijk is voor werknemers. De autobereikbaarheid is over het algemeen goed in de gemeente Uithoorn. Met name voor langzaam verkeer en het ov worden door ondernemers wensen geuit over verdere verbeteringen. Dit kan vooral bijdragen aan het aantrekken en vasthouden van jong talent (stagiairs en starters).

Een andere oplossing voor de krappe arbeidsmarkt is de inzet van arbeidsmigranten, onder andere in sectoren met veel seizoensgebonden of anderszins fluctuerende werkgelegenheid wordt hierop ingezet. Om de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en daarbinnen de inzet van arbeidsmigranten in goede banen te leiden, werkt de gemeente Uithoorn aan een programma Arbeidsmigranten. Ten behoeve van het behoud van een concurrerende glastuinbouw-economie is het van belang dat de ontwikkelingen in de behoefte aan arbeidsmigranten en oplossingen voor met name huisvesting en leefbaarheid voldoende aandacht krijgen.

## 4 Concrete visie nodig op verduurzaming

Veel ondernemers zijn bereid om stappen te zetten rond energie, duurzaamheid en circulariteit. Daarvoor hebben zij wel behoefte aan heldere kaders en richtlijnen. Het is dan ook van belang om concrete en heldere doelen op te stellen voor werklocaties en ondernemers met betrekking tot de energietransitie. Dit kan in de vorm van een Energiestrategie voor Werklocaties, die voortbordurt op het Nationaal Plan Energiesysteem. De gemeente Uithoorn kan hiervoor gebruikmaken van ontwikkelingen, ervaringen en (lopende) onderzoeken in de MRA.

In de aanloop naar het opstellen van heldere kaders en richtlijnen, kunnen de eerste stappen worden gezet door op lokale schaal kleinschalige samenwerkingsverbanden tussen enkele ondernemers op te zetten. Het is aan ondernemers om het initiatief te nemen, de gemeente kan hierbij faciliteren en eventueel met de MRA een pilot starten. De herontwikkeling op bedrijventerrein TPN kan bij uitstek een mooi startpunt vormen. Samenwerking leidt tot schaalvoordelen, gedeelde investeringskosten en kansen voor het delen van (rest)energie. De gemeente Uithoorn is vanaf oprichting aandeelhouder van regionale ontwikkelmaatschappij ROM InWest. Zij geeft een impuls aan een innovatief en sterk ondernemersklimaat in Noord-Holland, mogelijk dat zij hierbij van betekenis kunnen zijn op het gebied van innovatieve samenwerking rond het energiesysteem op werklocaties.

De concrete toekomstige ruimtelijke gevolgen van de circulaire economie moeten nog in beeld worden gebracht. Daarom is het advies om voor bestaande terreinen te wachten op meer duidelijkheid uit onderzoeken op MRA- en nationaal niveau en van de strategieën en acties die uit deze onderzoeken naar voren komen een afweging te maken welke passend en kansrijk zijn voor werklocaties in de gemeente Uithoorn.

## 5 Bijdrage aan de MRA

Met deze bouwsteen werklocaties zet de gemeente Uithoorn de komende jaren in op:

1. Het behoud van alle bestaande werklocaties
2. Intensivering van werklocaties door met marktpartijen kansen te onderzoeken voor meerlaags bouwen en efficiënter perceelgebruik
3. Verduurzaming van bedrijvigheid door samen met marktpartijen en bovenlokale overheden

Uithoorn draagt hiermee bij aan de volgende programmalijnen in de bedrijventerreinenstrategie van de MRA:

Programmalijn	Regionale afspraken	Bijdrage gemeente Uithoorn
Bescherming bestaande voorraad	Voorraadplannen opstellen	Met deze bouwsteen werklocaties bevestigt en benadrukt Uithoorn het belang van het beschermen van de bestaande voorraad. (Zie par. 4.1)
	Transformatieplannen bezien	Nieuwe transformatieplannen zijn niet voorzien, de al bestaande transformatie ambitie voor Industrierrein Uithoorn/Amstelzone wordt het belang van werklocaties meegewogen. (Zie par. 4.2)
	Transformatiekader opstellen	Uithoorn steunt het kader dat vanuit Plabeka wordt opgesteld, voor eventuele nieuwe toekomstige plannen zal dit gehanteerd worden. (Zie par. 4.1)
Toekomstbestendig maken	Verduurzamingsplannen opstellen	Uithoorn ontwikkelt de komende jaren een visie op de verduurzaming van haar bedrijventerreinen. (Zie par. 4.4)
	Bedrijventerreinen organiseren	Industrierrein Uithoorn (met OVU en SBBU), FloraHolland Zuid en het Kernglastuinbouwgebied zijn steeds beter georganiseerd. (Zie par. 4.4)
	Onderzoek ruimtebehoefte circulaire economie	Uithoorn onderschrijft het belang van onderzoek naar de regionale ruimtebehoefte voor de circulaire economie, maar ziet momenteel nog weinig ruimtelijke inpassingsmogelijkheden. (Zie par. 4.2 en 4.4)
	Vestigingsvoorwaarden onderzoeken	Uithoorn past de inzichten uit dit MRA-onderzoek (ook relatie met voorgaand punt) zo goed mogelijk toe in een toekomstige aanscherping/aanpassing van haar bouwsteen werklocaties.
Intensivering ruimtegebruik	Kansen en instrumenten in beeld brengen	Praktisch hanteerbare kansen uit regionaal onderzoek worden marktgedreven opgepakt (door de private sector) in de praktijk van Uithoorn, overall is behoefte aan het beter benutten van de ruimte. (Zie par. 4.1)
	Pilots intensivering ontwikkelen	Gezien de ruimtebehoefte en het gebrek aan zicht op nieuwe toekomstige onderschrijft Uithoorn het belang van intensivering. Mogelijk kunnen delen van Industrierrein Uithoorn of TPN in de toekomst als pilot locatie verkend worden (waarvan pilots gefinancierd worden door provincie of regio).
	Verdichten waar het kan	Ov-halte Uithoornlijn biedt mogelijk in de toekomst een kans voor menging van wonen met lokaal/regionaal verzorgende, dienstverlenende bedrijven, met hogere dichtheden aan werkgelegenheid. (Zie par. 3.2)
Beter benutting stedelijk gebied	Kansen en instrumenten in beeld brengen, kennisdeling organiseren	Niet voorzien
	Pilot financieel arrangement uitvoeren	Niet voorzien
Selectieve uitgifte huidig aanbod	Ontwikkelen uitgifteprotocol	Niet voorzien. Uithoorn vraagt hierbij ook aandacht voor het beter benutten van bestaande locaties en het tegengaan van 'scheefwerken', waarbij milieucategorieën niet optimaal worden benut.
	Kwalitatief inzicht in aanbod bieden	Hiervoor blijven we samenwerken met MRA en marktpartijen.
Toevoegen nieuwe plannen	Nieuwe zoeklocaties verkennen	Niet voorzien
	Deelregionale strategieën doorontwikkelen	Niet voorzien
	Transformatie oud glas onderzoeken	Is voorzien in de visie voor het Ruilverkavelingsgebied.

# Inhoudsopgave

	Blz.
<b>Samenvatting</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doel van deze bouwsteen en werkwijze	10
1.3 Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2 Economie &amp; ruimte</b>	<b>13</b>
2.1 Werklocaties gemeente Uithoorn	13
2.2 Trends en ontwikkelingen op werklocaties	15
2.3 Werkgelegenheidsontwikkeling en ruimtevraag	18
<b>Hoofdstuk 3 Ontwikkelopgaven</b>	<b>23</b>
3.1 Veerkrachtig ondernemen	23
3.2 Kansen en uitdagingen (volgens acht thema's)	23
<b>Hoofdstuk 4 Strategisch advies</b>	<b>35</b>
4.1 Werklocaties cruciaal voor verstedelijking	35
4.2 Drie werklocaties vragen uitdrukkelijk aandacht	39
4.3 Krappe arbeidsmarkt met ruimtelijke gevolgen	42
4.4 Concrete visie nodig op verduurzaming	43
4.5 Bijdrage aan de MRA	44
4.6 Toekomstbeeld	45
<b>Bijlagen</b>	<b>47</b>
Bijlage 1 Factsheet Werklocaties ( <i>separaat document</i> )	47
Bijlage 2 Algemene analyses ( <i>separaat document</i> )	47
Bijlage 3 Samenvatting belangrijkste beleidskaders	48
Bijlage 4 Typologie Werklocaties BCI	52
Bijlage 5 Overzicht gesprekken	54



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Veerkrachtig ondernemen vormt een van de vijf centrale pijlers in de omgevingsvisie van de gemeente Uithoorn. De gemeente geeft hierin de volgende ambitie weer:

*“[...] Wij zien een vitale economie als een economie die bijdraagt aan het voorzieningsniveau in de gemeente ofwel werkgelegenheid biedt aan de beroepsbevolking. Zowel lokaal als in de regio. Regionaal betekent dit dat de gemeente Uithoorn blijft bijdragen aan en samenwerken in Greenport Aalsmeer, de regio Amstelland-Meerlanden<sup>1</sup> en de MRA. Lokaal betekent dit dat de verzameling van bedrijvigheid op bedrijventerreinen het uitgangspunt blijft. Maar lokaal betekent ook dat we kijken naar de werkgelegenheid. We bieden passende ruimte aan ondernemers op bedrijventerreinen of in woonwijken, waarbij rekening wordt gehouden met de schaal en het karakter van de gemeente en haar inwoners.”*

De gemeente zal de komende jaren in moeten spelen op veranderende economische omstandigheden en, steeds urgentere, maatschappelijke opgaven. Dit levert zowel lokaal als regionaal vraagstukken op die ook werklocaties raken.

1. Een belangrijke opgave is de transitie naar een klimaatneutrale en circulaire economie. Denk hierbij aan de transitie van het energiesysteem, omgaan met en aanpakken van netcongestie en de opkomst van en overgang naar nieuwe (groene en meer digitale) economische activiteiten.
2. Een tweede opgave is aanpassen aan klimaatverandering. Dit gaat onder meer over omgaan met overlast van water, hitte en droogte.
3. Het omgaan met structurele verschuivingen in de economie en het internationaal handelsklimaat is een derde opgave, wat zich uit in een toenemend belang van innovatie, techniek, leveringszekerheid en omgaan met een mondiaal opkomende industriepolitiek waarbij landen hun binnenlandse economie beschermen.
4. Daarnaast zijn belangrijke regionale opgaven het voorzien in voldoende en aantrekkelijke huisvesting, duurzame mobiliteit en een verantwoorde omgang met het milieu- en biodiversiteitsherstel.

De beschikbare fysieke ruimte om op al deze opgaven in te kunnen spelen is schaars. Er liggen tal van ruimteclaims. Niet alleen vanuit economie, maar ook vanuit wonen, recreatie, natuur, etc. Dit geldt ook voor de rest van de MRA, waarbij de druk vanuit het grootstedelijk gebied uitwaaiert naar onder andere de gemeente Uithoorn. In deze veranderende wereld hebben ondernemers en investeerders behoefte aan duidelijkheid, waaronder over de toekomstige werklocaties, wat deze te bieden hebben en wat van henzelf verwacht wordt.

---

<sup>1</sup> Amstelland-Meerlanden bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn

## 1.2 Doel van deze bouwsteen en werkwijze

De bouwsteen werklocaties biedt een visie en ambitie voor werklocaties in de gemeente Uithoorn. Het volgende doel staat in deze bouwsteen centraal:

***Het doel van de bouwsteen werklocaties gemeente Uithoorn is om samen met partners de ambities uit de pijler ‘veerkrachtig ondernemen’ uit te werken tot een integraal en samenhangend perspectief voor ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties in de gemeente Uithoorn.***

### ***Voortbouwend op bestaande bronnen***

Het antwoord op de hoofdvraag is gebaseerd op diverse bronnen. Zowel op het niveau van gemeente Uithoorn (Omgevingsvisie, College Uitvoeringsprogramma 2022-2026) als op regionaal niveau (Greenport Aalsmeer, AM, MRA, Plabeka). In bijlage 3 is een beknopte samenvatting van de belangrijkste stukken opgenomen.

### ***Samen met partners***

Bovendien zijn diverse gesprekken gevoerd met collega's binnen de gemeente Uithoorn en bij andere overheden, het bedrijfsleven in de gemeente Uithoorn en lokale en regionale ondernemersorganisaties. Zie bijlage 5 voor een overzicht van alle gesprekspartners.

### ***Verdere invulling van de Omgevingsvisie***

In de Omgevingsvisie van de gemeente Uithoorn wordt een beeld gegeven over hoe de fysieke leefomgeving zich de komende jaren ontwikkelt. De adviezen in deze bouwsteen werklocaties zijn opgesteld vanuit de gedachte om bij te dragen aan de ambities uit zowel de Omgevingsvisie als de regionale verstedelijkingsstrategie van de MRA. De adviezen in deze bouwsteen werklocaties zijn opgesteld vanuit de gedachte om bij te dragen aan de ambities uit zowel de Omgevingsvisie als de verstedelijkingsstrategie van de MRA en zullen als bouwstenen fungeren voor de omgevingsprogramma's van de betreffende deelgebieden (De Droogmakerijen en het Hoge Land) en het omgevingsplan. Eén van de belangrijke thema's in de Omgevingsvisie is 'Veerkrachtig ondernemen'. In deze bouwsteen werklocaties wordt dit thema nader uitgewerkt.

### ***Samenhang op lokaal en regionaal niveau***

Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de ambities in de Omgevingsvisie is er behoefte aan een samenhangende strategie voor de (doorontwikkeling van) werklocaties in de gemeente Uithoorn. Door als gemeente te werken met een integrale typering van werklocaties wordt samenhang aangebracht in de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en glastuinbouwgebieden. Hiermee kan een duurzame en toekomstgerichte lokale economie invulling krijgen.

Met een heldere typering en invulling van werklocaties in de gemeente Uithoorn, is het ook mogelijk om regionaal een duidelijke bijdrage te leveren aan ruimte voor werken. Werklocaties in de gemeente Uithoorn spelen namelijk een belangrijke rol in de kansen voor ondernemen en werkgelegenheid in de verstedelijkingsstrategie van de MRA. Een helder beeld van de locaties in de gemeente Uithoorn, hun uitdagingen en kansen, komt bovendien ten goede aan beleid en afspraken op regionaal niveau, zoals in de MRA bedrijventerreinenstrategie. In

deze bouwsteen staat de ambitie voor “*Voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen voor inwoners van de MRA tot 2040*” centraal. Drie lijnen uit de bedrijventerreinstrategie zijn met name van belang:

1. Bescherming bestaande voorraad (voorraadplannen opstellen, transformatieplannen beziën en een transformatiekader opstellen);
2. Toekomstbestendig maken (verduurzamingsplannen opstellen, bedrijventerreinen organiseren, onderzoek ruimtebehoefte circulaire economie en vestigingsvoorwaarden onderzoeken);
3. Intensivering ruimtegebruik (kansen en instrumenten in beeld brengen, pilots intensivering ontwikkelen en verdichten waar het kan).

### ***Structurele veranderingen in de economie***

Veranderingen in de economie leiden tot snelle veranderingen in bedrijfstakken, en daarmee ook tot andere eisen en wensen aan bedrijfsvestingen en hun omgeving. De veranderende vestigings patronen zijn van invloed op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan werklocaties. De verschillende typen werklocaties in de gemeente dienen aantrekkelijk te blijven voor bedrijven, zodat werkgelegenheid zich op duurzame wijze kan blijven ontwikkelen en de balans tussen wonen en werken niet verstoord raakt.

### ***Behoud van ruimte voor werken***

Economie vraagt om voldoende ruimte om te ondernemen, te werken en de door ons gewenste producten en diensten te produceren, ook in de toekomst. In de gemeente Uithoorn zijn de werklocaties goed voor 55% van de banen (bijna 13.500). De overige banen en bedrijfsvestigingen bevinden zich op kantoorlocaties, in de woonwijken, zorginstellingen, scholen, horeca en detailhandel verspreid over de gemeente Uithoorn. Dit gaat ook over ruimte om veranderingen in onder meer vernieuwende bedrijfsprocessen, circulariteit en verduurzaming te kunnen realiseren. De druk op de ruimte neemt echter vanuit verschillende domeinen toe (denk aan ruimteclaims voor wonen, werken, groen, recreatie, infrastructuur, etc.). Omdat er geen uitbreidingen voorzien zijn, zullen de bestaande werklocaties een belangrijke rol moeten spelen in het huisvesten van de huidige en toekomstige ruimtevrage (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie). Kiezen voor het langjarig behoud van deze bestaande werklocaties komt niet alleen de economie ten goede, maar draagt ook bij aan brede welvaart (baanzekerheid) en maakt investeren door gevestigde en nieuwe bedrijven aantrekkelijker. Denk bij deze investeringen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bedrijfstgoed en bedrijfsprocessen.

## 1.3 Leeswijzer

- ***Hoofdstuk 2 Economie & ruimte***  
Analyses op het niveau van de gemeente Uithoorn komen aan bod, gevolgd door een kijk op de individuele werklocaties in de gemeente Uithoorn. Trends & ontwikkelingen, werkgelegenheidsontwikkeling en ruimtevrage vormen het slot van dit hoofdstuk.
- ***Hoofdstuk 3 Ontwikkelopgaven***

Dit hoofdstuk gaat in op vier maatschappelijke opgaven (efficiënt ruimtegebruik, energietransitie, circulaire economie en klimaat, water & biodiversiteit) en vier opgaven gerelateerd aan het vestigingsklimaat (mobiliteit & bereikbaarheid, arbeidsmarkt, innovatie & digitalisering en veiligheid) voor de gemeente Uithoorn.

- **Hoofdstuk 4 Strategisch advies**

Een advies gebaseerd op de ontwikkelopgaven en economische onderbouwingen, in samenhang met uitgangspunten uit de Omgevingsvisie. Het strategisch advies is een eerste aanzet richting een uitvoeringsstrategie voor werklocaties in de gemeente Uithoorn voor de komende jaren. De adviezen vormen mogelijke bouwblokken voor verdere invulling van de omgevingsprogramma's van de deelgebieden De Droogmakerijen en het Hoge Land.

- **Bijlagen**

Bijlage 1 toont factsheets van werklocaties in de gemeente Uithoorn, bijlage 2 gaat in op algemene (economische) analyses. Bijlage 3 vat de belangrijkste beleidskaders samen waar in deze bouwsteen naar wordt verwezen. Bijlage 4 geeft de typologie werklocaties van BCI weer. Bijlage 5 geeft een overzicht van de gevoerde gesprekken.

## Hoofdstuk 2 Economie & ruimte

### 2.1 Werklocaties gemeente Uithoorn

In de bouwsteen werklocaties staat de economie van de gemeente Uithoorn op bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden centraal. Figuur 2.2 geeft deze locaties op de kaart weer.

De werklocaties zijn: FloraHolland Zuid, Tussen Poelweg en Noorddammerweg (TPN), Industrieterrein Uithoorn, De Kwakel, Voorling, Ruilverkavelingsgebied, Kernglastuinbouwgebied De Kwakel, Aan de Vuurlijn en Provincialeweg (N196). Bijlage 2 Economische analyses bevat uitgebreide analyses over de economie en werklocaties in de gemeente Uithoorn.

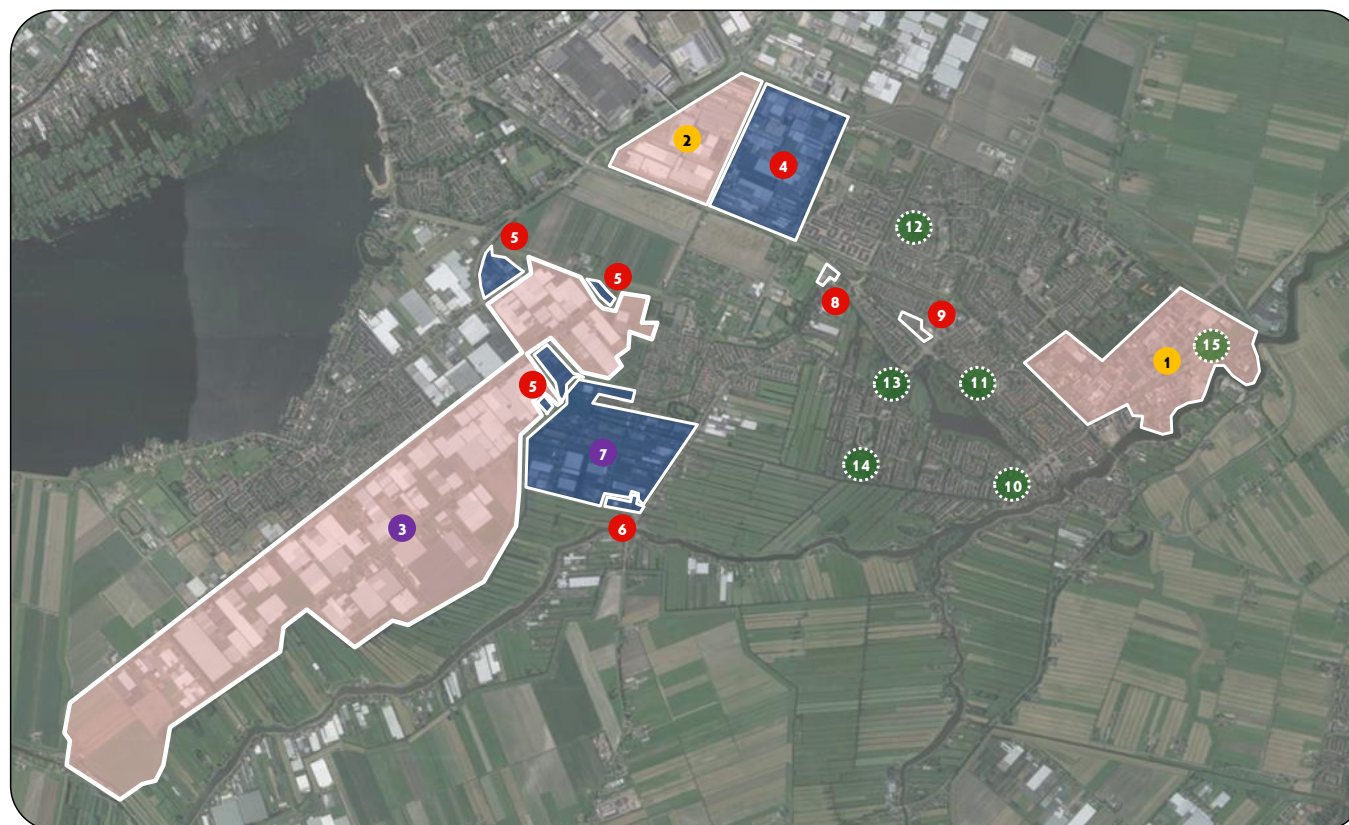
In de gemeente Uithoorn zijn de werklocaties goed voor 22% van de bedrijfsvestigingen en 55% van de banen. De overige banen en bedrijfsvestigingen bevinden zich op kantoorlocaties (in met name de kern Uithoorn), in de woonwijken (denk aan vestigingen aan huis, waaronder zzp'ers) en de zorginstellingen, scholen en detailhandel verspreid over de gemeente Uithoorn.

Figuur 2.1 Vestigingen en banen gemeente Uithoorn naar werklocatie (absoluut, afgerond op tientallen)

Werklocatie	Vestigingen	Banen
FloraHolland Zuid	60	1.850
TPN	80	590
Industrieterrein	420	3.600
De Kwakel	20	90
Voorling	18	61
Ruilverkavelingsgebied	40	120
Kernglastuinbouwgebied De Kwakel	70	950
Aan de Vuurlijn	10	50
Provincialeweg (N196)	<10	10
Overig gemeente Uithoorn	2.510	6.110
<b>Totaal</b>	<b>3.230</b>	<b>13.420</b>
<b>Aandeel totale Uithoornse economie</b>	<b>22%</b>	<b>55%</b>

Bron: LISA, 2023

Figuur 2.2 Overzicht werklocaties gemeente Uithoorn



Functionele bedrijfsomgeving	
1	Industrieterrein
2	FloraHolland Zuid
Gemengd bedrijvenpark	
4	TPN
5	De Kwakel
6	Voorling
8	Aan de Vuurlijn
9	Provincialeweg (N196)
Glasiuinbouwgebieden	
3	Kernglasiuinbouwgebied De Kwakel
7	Ruilverkavelingsgebied
Kantorenconcentraties	
10	Centrum
11	Thamerdal
12	Zijdelwaard
13	Legmeer
14	Meerwijk
15	Amsteldijk

Bron: Buck Consultants International (BCI), 2023

Transformatiegebieden: Industrieterrein (met name Amstelzone), TPN en het Ruilverkavelingsgebied.  
De terreinen Aan de Vuurlijn (8) en Provincialeweg (9) worden op termijn (gedeeltelijk) getransformeerd naar wonen.

Er zijn verschillende typen werklocaties te onderscheiden die op verschillende wijzen worden beïnvloed door veranderingen in de economie en maatschappelijke opgaven. De werklocaties die in de gemeente Uithoorn kunnen worden onderscheiden zijn<sup>2</sup>:

- Gemengd bedrijvenpark: In een gemengd bedrijvenpark is er ruimte voor uiteenlopende typen bedrijven in diverse sectoren, variërend van het midden- en kleinbedrijf (MKB) tot grootbedrijven. Bedrijvenparken liggen vaak aan hoofdwegen en hebben een goede ontsluiting per auto en soms ook openbaar vervoer. Er is meestal sprake van een milieuhindercategorisering van minimaal 2 tot maximaal 4. In de gemeente Uithoorn gaat het om TPN, De Kwakel en Voorling.
- Functionele bedrijfsomgeving: De functionele bedrijfsomgevingen liggen doorgaans aan de rand van het stedelijk gebied, nabij snelwegen, water en/of spoor en zijn functioneel ingericht voor kleine tot zeer grootschalige bedrijvigheid in de hogere milieuhindercategorieën (3 en hoger). Er is geen (of weinig) sprake van een menging met andere functies, met uitzondering van specifieke ondersteunende voorzieningen. In de gemeente Uithoorn gaat het om het Industrieterrein Uithoorn en FloraHolland Zuid.
- Glastuinbouwgebieden: Onder glastuinbouw valt het deel van de tuinbouwsector waarbij bloemen en planten van een teler in kassen groeien. Er zijn veel verschillende typen telers, de kas is het verbindende (ruimtelijke) kenmerk. In de gemeente Uithoorn gaat het om Kernglastuinbouwgebied De Kwakel en het Ruilverkavelingsgebied.

## 2.2 Trends en ontwikkelingen op werklocaties

De economische samenstelling van de gemeente Uithoorn, met een sterke aanwezigheid van de sectoren handel en (maak)industrie, maakt dat trends en ontwikkelingen in technologie, economie en maatschappij van invloed zullen zijn op het ruimtelijk gebruik van werklocaties in de komende jaren. Figuur 2.3 geeft de belangrijkste trends weer. Deze trends & ontwikkelingen zijn nader omschreven in bijlage 2.

---

<sup>2</sup> Zie bijlage 4 voor een volledige typologie van werklocaties in Nederland volgens BCI





werklocatie (momenteel goed voor 7% van alle banen in de gemeente Uithoorn) en eventueel een toenemende ruimtevraag van deze bedrijven.

### **C: Transport**

Smart logistics en smart industry (zie bijlage 1 voor een nadere toelichting) hebben vooral impact op functionele bedrijfsomgevingen en gemengde bedrijvenparken. Optimalisatie van productietechnologieën en logistieke stromen komen vooral voor op het Industrierrein Uithoorn en TPN, waar de sectoren industrie en vervoer & opslag aanwezig zijn. De ontwikkelingen in de luchtvaart (en in het verlengde daarvan Schiphol) kunnen invloed hebben op de arbeidsmarkt in de gemeente Uithoorn. Ook de glastuinbouwgebieden en handel maken (voor een deel) gebruik van de luchthaven. Een eventuele krimp van Schiphol, waar de gemeente Amsterdam op inzet, leidt naar verwachting nog niet direct tot een grote ruimtelijke impact voor deze sectoren in de gemeente Uithoorn. Wel werken er 1.700 inwoners van de gemeente Uithoorn in Haarlemmermeer, het grootste deel hiervan zal direct of indirect voor Schiphol werken. In 2017 waren er 720 personen uit de gemeente Uithoorn direct werkzaam op het Schipholterrein.<sup>3</sup> Een eventuele krimp heeft mogelijk effect op deze werkgelegenheid van Uithoornse werknemers.

### **D: Bouwsector**

Ontwikkelingen in de bouwsector, zoals prefabricage, zullen vooral impact hebben op functionele bedrijfsomgevingen en gemengde bedrijvenparken. Het leidt tot meer ruimtevraag en ook een andere ruimtevraag. Er worden steeds meer voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd op bedrijfslocaties in plaats van op de bouwlocaties zelf. Dit leidt naar verwachting tot meer ruimtevraag in hogere milieucategorieën. Momenteel is de bouwnijverheid verantwoordelijk voor ruim 6% van alle banen in de gemeente Uithoorn. Het is na de groothandel de sector met de meeste banen op gemengde bedrijvenparken.

### **E: Ecologie & energie**

Ontwikkelingen in ecologie & energie zijn overal in verweven en zijn daarom niet sector- of werklocatie specifiek. De (ruimtelijke) impact op de lokale economie is al op veel plekken zichtbaar en zal op termijn overal zichtbaar worden, omdat fossiele en lineaire systemen op de schop gaan. Trends en ontwikkelingen in de ecologie & energie kunnen invloed hebben op circulaire en duurzame bedrijfsfuncties en raken alle sectoren en daarmee ook alle werklocaties.

### **F: Arbeidsmarkt**

Personeelstekorten werken inmiddels door in alle sectoren, ook in de gemeente Uithoorn. Arbeidsmigranten (zowel praktisch als theoretisch opgeleid) worden daarom ingezet om te kunnen voorzien in een deel van de arbeidsvraag voor de productie en verhandeling van (consumenten)producten, bouwmaterialen en infrastructurele middelen (met name op functionele bedrijfsomgevingen en gemengde bedrijvenparken). Dit werkt door in de pendel en huisvesting van werknemers. Ook voor de glastuinbouw is sprake van een personeelstekort, waardoor bedrijven genoodzaakt zijn om over te gaan op een combinatie van automatisering/robotisering en inzet van arbeidsmigranten. De impact hiervan gaat echter niet alleen over werken, maar ook over wonen. Huisvesting voor arbeidsmigranten is qua ruimte een uitdaging. Met een visie op dit onderwerp wordt gekeken naar de druk op voorzieningen van

---

<sup>3</sup> Werknemers Schiphol, CBS/Decisio

deze groep op bijvoorbeeld zorg en onderwijs. Met het programmavoorstel Opgave arbeidsmigranten pakt de gemeente Uithoorn dit op.

## 2.3 Werkgelegenheidsontwikkeling en ruimtevraag

### ***Werkgelegenheidsontwikkeling***

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) een actualisatie en regionalisatie uitgevoerd van de bedrijfstakramingen voor de jaren tot 2032.<sup>4</sup> Voor de COROP<sup>5</sup>-regio Groot-Amsterdam (regionaal geografische indeling van Nederland) is in twee scenario's de verwachte jaarlijkse procentuele ontwikkeling van het arbeidsvolume per bedrijfstak in beeld gebracht. De werkgelegenheid in sectoren met veel banen in de gemeente Uithoorn (onder meer groothandel en bouwnijverheid) neemt de komende jaren naar verwachting in beide scenario's verder toe. In de industrie wordt een lichte daling van de werkgelegenheid verwacht. Daarnaast zien we dat het aantal banen buiten de werklocaties toeneemt (zoals in detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening, onderwijs en zorg).

---

<sup>4</sup> Actualisatie en regionalisatie bedrijfstakramingen, EIB 2022

<sup>5</sup> De COROP-indeling is op overwegend statistisch-inhoudelijke gronden omstreeks 1970 ontworpen door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeks Programma

Figuur 2.4 Prognose EIB (Groot-Amsterdam) tot 2032

Sector	Vestigingen Uithoorn (2022)	Banen Uithoorn (2022)	Jaarlijkse % ontwikkeling arbeidsvolume (EIB)*	
			Laag	Hoog
Voeding- en genotmiddelenindustrie	30	110	-0,4	-0,2
Textiel- en kledingindustrie	20	140	-0,6	-0,1
Aardoliebasisindustrie	0	0	-0,7	-0,8
Chemische industrie	<10	770	-0,5	-0,2
Staalindustrie	10	140	-0,3	0,0
Scheepsbouw	<10	<10	-0,6	0,1
Bouwmaterialenindustrie	<10	<10	-0,2	0,8
Metaalelektronica	10	20	-0,3	-0,5
Overige industrie	40	400	-1,1	-0,6
Bouwnijverheid	420	850	1,0	1,6
Groothandel	220	2.520	0,7	1,0
Opslag en dienstverlening voor vervoer	20	50	0,4	1,1
Vervoer	100	370	-0,4	0,0
Detailhandel en horeca	460	2.020	0,7	1,1
Zakelijke dienstverlening	1.060	2.150	0,9	1,2
Onderwijs	170	820	1,0	1,2
Zorg	260	1.180	2,3	2,5
Overige quartaire sector	300	730	0,7	1,1
(Diversen) Glastuinbouw	70	950	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>3.230</b>	<b>13.420</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>

>50% op werklocaties	<50% op werklocaties
-------------------------	-------------------------

\*Prognosecijfers hebben betrekking op gemiddelde voor de hele COROP-regio Groot-Amsterdam

Bron: EIB, 2022; LISA, 2022

## Ontwikkeling ruimtebehoefte

Er zijn twee ontwikkelingen zichtbaar die invloed zullen hebben op de toekomstige ruimtebehoefte voor economie. Allereerst neemt de werkgelegenheid toe in verschillende sectoren, ook in sectoren die momenteel groot zijn in de gemeente Uithoorn (zie de tabel en omschrijving op de vorige pagina). Ten tweede is er sprake van een groei in ruimtebehoefte in verschillende sectoren als gevolg van (technologische) trends en ontwikkelingen, onder meer digitalisering en automatisering en in de toekomst mogelijk ook als gevolg van de transitie naar een circulaire economie. Dit laatste staat los van de werkgelegenheidsontwikkeling in deze sectoren (zie hiervoor de omschrijving van trends in paragraaf 2.2, onder andere Technologie). De combinatie van deze twee ontwikkelingen, zal leiden tot een toenemende ruimtebehoefte voor economie.

De bedrijventerreinen in de gemeente Uithoorn hebben een netto omvang van 203 hectare (dit is exclusief glastuinbouwgebied). TPN, Industrierrein Uithoorn en FloraHolland Zuid zijn verantwoordelijk voor ruim 90% van de totale oppervlakte. TPN en Industrierrein Uithoorn zijn de enige terreinen met nog beschikbaar planaanbod van in totaal 16 hectare. Het aanbod op het Industrierrein Uithoorn bestaat echter voornamelijk uit de voormalige Cindu-locatie

(13 hectare). Hier is sprake van bodemverontreiniging die eerst gesaneerd moet worden. Daarnaast is de toekomstige bestemming van deze locatie nog onbekend. In de Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om te onderzoeken of dit terrein te transformeren is naar een (gemengd) woon-werkgebied.

Figuur 2.5 Aanbod bedrijventerreinen gemeente Uithoorn

Nr.	Naam	Netto-omvang (ha)	Aanbod (ha)
1	TPN-terrein	60	3
2	Industrieterrein Uithoorn	77	13
3	FloraHolland Zuid	47	0
4	De Kwakel	13	0
5	Provincialeweg (N196)	3	0
6	Aan de Vuurlijn	2	0
7	Voorling	1	0
	<b>Totaal</b>	<b>203</b>	<b>16</b>

Bron: Plabeka, 1 januari 2022

### **Trend ruimtebehoefte Amstelland Meerlanden en gemeente Uithoorn**

In de ramingen voor de Plabeka-regio wordt de verwachte vraag naar bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden voor de periode tot 2040 geraamd.

Voor de toekomstige ruimtevrage zijn zes scenario's in kaart gebracht. De totale ruimtevrage is opgebouwd uit drie componenten: uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en grote ruimtevragers. De scenario's onderscheiden zich in economische conjunctuur, intensiteit van de ruimtevrage (werkgelegenheid per hectare) en mate van robotisering en digitalisering. De zes scenario's geven een totale bandbreedte voor de ruimtevrage tot 2040 van 465 tot 734 hectare (ter referentie: in de hele MRA gaat het om een bandbreedte van 1.166 tot 1.913 hectare). Uit de kwantitatieve vraag-aanbod confrontatie blijkt dat het harde planaanbod in de AM-regio onvoldoende is om in deze ruimtevrage te voorzien. In alle scenario's is dus sprake van een tekort aan werklocaties binnen de AM-regio. In scenario hoog bedraagt dat tekort 397 hectare en in scenario laag 249 hectare. Het grootste tekort is voor logistieke terreinen, hoogwaardige bedrijventerreinen en gemengde terreinen. Zie bijlage 2 voor meer details. Dit sluit aan op de hiervoor gepresenteerde inzichten.

Op lokaal niveau is het beeld dat de gemeente maar zeer beperkt tegemoet kan komen aan deze regionale (Amstelland-Meerlanden) ruimtevraag. In omliggende gemeenten (zie het blauwe kader) is de situatie vergelijkbaar, waardoor de regionale vraag voor de regio Amstelland-Meerlanden naar verwachting ook niet in nabijgelegen regio's kan landen.

#### **Ruimtevraag nabijgelegen regio's**

*In de directe omgeving van de gemeente Uithoorn zijn geen mogelijkheden voor het opvangen van de ruimtevraag uit de AM-regio, blijkt uit recente behoefteberamingen. Ook hier is sprake van meer vraag dan aanbod. In gemeente De Ronde Venen (provincie Utrecht, 2019) is er tot 2030 behoefte aan 12 hectare netto voor nieuw bedrijven terreinareaal. In Holland Rijnland (provincie Zuid-Holland, oktober 2021) met onder andere de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop, is in het hoge scenario behoefte aan ca. 60 hectare*

#### **Ontwikkelingen glastuinbouw**

De Greenport Aalsmeer – waar de glastuinbouwgebieden in de gemeente Uithoorn onderdeel van uitmaken – beschikt niet over een breed gedragen raming voor de vraag naar glastuinbouwgebieden. In het onderzoek Glastuinbouw en veiling gerelateerde bedrijvigheid Greenport Aalsmeer (2021) is een schatting gemaakt van de (kwantitatieve) vraag naar glastuinbouwgebied. De hierin verwachte ruimtevraag naar glastuinbouw kavels bedroeg 50 tot 55 hectare voor de korte termijn (2021-2023), exclusief de toenemende ontwikkeling van bedrijven die eigen (strategische) reservegronden ontwikkelen of kassen van de buurman overnemen. Bedrijven die in 2021 aangaven dat hun ruimtevraag op korte termijn (1-3 jaar) speelt hebben recent aangegeven dat het om de middellange termijn gaat (circa 5 jaar). Een termijn van 5 jaar sluit beter aan op de praktijk van bedrijfsverplaatsingen: dit duurt vaak 5-7 jaar. Het feit dat er ruimtevraag is betekent niet per se dat het totale areaal per saldo groeit. Er is namelijk ook sprake van stoppende bedrijven in niet-kansrijke categorie 4-5 gebieden en daarnaast zullen achtergebleven locaties van de bedrijven die verantwoordelijk zijn voor transformatievraag een andere functie krijgen. Zo zijn er recent een aantal bedrijven gestopt en gesloopt om bijvoorbeeld ruimte te maken voor woningbouw of een parkeerterrein. De verwachte resulterende ruimtevraag kan daarmee onderdeel zijn van een stabiel of licht krimpend totaal areaal.

Dat het totale areaal voor glastuinbouw niet wijzigt, maar binnen het bestaande areaal veel verschuivingen en transformaties plaatsvinden, wordt onderschreven door onderzoek voor de Greenport Aalsmeer en Glastuinbouw Nederland.<sup>6</sup> Hoe de ruimtebehoefte zich de afgelopen jaren daadwerkelijk in de regio heeft ontwikkeld is niet duidelijk. Momenteel zoeken wel 9 bedrijven gezamenlijk naar ca. 80 hectare beschikbare ruimte binnen het Greenport Aalsmeer gebied. Met de huidige beschikbare ruimte kan de gemeente Uithoorn niet tegemoetkomen aan deze ruimtevraag.

Steeds meer ondernemers in de glastuinbouwgebieden willen faciliteiten en infrastructuur met elkaar delen, dichtbij de veiling gevestigd zijn (efficiënter) en tegelijkertijd de bedrijfsvoering beter afstemmen op de klant. Steeds meer handel verloopt direct vanuit de glastuinbouwbedrijven en steeds minder via de veiling. Daarnaast is de bedrijfsvoering is betaalbaarder en beter te realiseren als ondernemers samen kunnen werken op het gebied van energie,

---

<sup>6</sup> Onderzoek glastuinbouw en veilinggerelateerde bedrijvigheid Greenport Aalsmeer, BCI 2021

water en andere thema's. Al deze zaken leiden regionaal tot een toenemende behoefte aan verdere clustering en schaalvergroting van de glastuinbouwgebieden.

# Hoofdstuk 3    **Ontwikkelopgaven**

## 3.1    **Veerkrachtig ondernemen**

Veerkrachtig ondernemen vormt één van de vijf pijlers in de Omgevingsvisie Uithoorn. Hierbij horende opgaven zijn versterking van het vestigingsklimaat, intensiveren van de samenwerking tussen en met ondernemers op thema's als arbeidsmarkt, de inrichting, het aanbod en de duurzaamheid van bedrijventerreinen.

Veerkrachtig ondernemen staat ook centraal in deze bouwsteen werklocaties. Hierin komen twee zaken samen: De maatschappelijke opgaven die op werklocaties worden opgepakt, bijvoorbeeld energietransitie, ruimtelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik; en een goed vestigingsklimaat dat de (door)ontwikkeling van bedrijven ondersteunt, bijvoorbeeld een goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van personeel.

In figuur 3.1 zijn het vestigingsklimaat en de maatschappelijke opgaven in een achttal thema's weergegeven. De volgende paragraaf gaat nader op deze thema's in. Hiervoor is gebruikgemaakt van (economische) analyses, documentatie van de gemeente Uithoorn en inbreng uit diverse interviews en gesprekken (zie bijlage 5).

*Figuur 3.1    Conceptueel kader veerkrachtig ondernemen, in samenhang met 4 andere pijlers Omgevingsvisie*



Bron: BCI, 2023

## 3.2    **Kansen en uitdagingen (volgens acht thema's)**

### **Efficiënt ruimtegebruik**

Er wordt voor de komende jaren een banengroei verwacht van de sectoren met veel banen in de gemeente Uithoorn, groothandel en bouwnijverheid. Voor de industrie, een andere

omvangrijke sector met veel banen in de gemeente, geldt dat een lichte daling van de werkgelegenheid wordt verwacht. Daarnaast leiden (technologische) trends en ontwikkelingen, zoals digitalisering en automatisering, mogelijk tot een toename in de ruimtebehoefte. Uit een MRA-studie blijkt dan ook in alle scenario's een tekort aan werklocaties binnen de AM-regio en ook in omliggende regio's is deze situatie vergelijkbaar.

Voor de glastuinbouwgebieden in de gemeente Uithoorn geldt dat er een toenemende behoefte is aan verdere clustering en schaalvergroting. Steeds meer ondernemers in de glastuinbouw willen namelijk faciliteiten en infrastructuur met elkaar delen, dicht bij de veiling gevestigd zijn (efficiënter) en tegelijkertijd de bedrijfsvoering beter afstemmen op de klant. Ook verloopt steeds meer handel direct vanuit de glastuinbouwbedrijven en steeds minder via de veiling.

Daarnaast leiden ruimtelijke claims vanuit verschillende domeinen tot een toenemende ruimtedruk, zowel boven als onder de grond. Gezien groei van de bevolking en woningvoorraad is het echter ook van belang om voldoende en diverse werkplekken te blijven aanbieden. Werken dichtbij huis beperkt tenslotte mobiliteitsbewegingen en is bovendien belangrijk voor een stedelijke balans. Het voorkomt extra benodigde ruimte voor infrastructuur, ten koste van bijvoorbeeld landschap en water. Bovendien heeft niet iedereen (meer) de beschikking over een auto en zijn de reiskosten ook gestegen. Dit vraagt een meer samenhangend en efficiënt gebruik van de ruimte om cruciale economische functies een plek te kunnen (blijven) bieden. Momenteel is de beroepsbevolking en het aantal banen binnen de gemeente en AM-regio goed in balans (zie bijlage 2 Economische analyses).

Voor de gemeente Uithoorn is het beeld dat zij niet of zeer beperkt tegemoet kan komen aan de (regionale) ruimtevrage naar werklocaties. Er zijn momenteel geen uitbreidingen van bedrijventerreinen gepland in de gemeente Uithoorn. Om toch aan een verwachte banengroei tegemoet te kunnen komen en balans te houden tussen wonen en werken, ontstaat er daarom behoefte aan intensivering van bestaande werklocaties (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie), bijvoorbeeld door meerlaags bouwen en efficiënter perceelgebruik te verkennen. Op de bedrijventerreinen Amstelzone, TPN, het Ruilverkavelingsgebied en in de toekomst mogelijk ook het Industrierrein Uithoorn, vinden de komende jaren waarschijnlijk de meest intensieve veranderingen/transformaties plaats (denk bijvoorbeeld aan automatisering en robotisering in bedrijfsprocessen, waar bedrijfsruimte voor nodig is). In deze gebieden wordt dan ook de meeste aandacht gevraagd voor een efficiënt ruimtegebruik. In de toekomst zou ook nagedacht kunnen worden over het met hogere dichtheden mengen van wonen en werken rond de ov-haltes aan de Uithoornlijn (m.n. centrum), met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke diensten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Nieuw Legmeer in Amstelveen.

De MRA wil oneigenlijk gebruik op werklocaties voorkomen (juiste bedrijf op de juiste plaats). Daarvoor is monitoring en beleid op MRA-niveau noodzakelijk, waar de gemeente Uithoorn op aan kan haken. In regioverband wordt bovendien gezocht naar handvatten om te sturen wanneer een gemeente geen grondpositie heeft. Wat kan helpen is een beoogd profiel per werklocatie. In figuur 3.2 wordt voor 7 profielen de kansrijkheid weergegeven, toegespitst op de werklocaties in de gemeente Uithoorn.



Figuur 3.2 Profielen in relatie tot werklocaties gemeente Uithoorn

Profiel	Beschrijving	Passendheid schaal gemeente Uithoorn
Lokaal gemengd	Klein tot middelgrote bedrijven in de handel, bouw en industrie uit Uithoorn. Terrein met hindercategorie 1-3 en relatief kleinschalige verkaveling (tot 0,5 ha).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokaal gemengde bedrijvigheid goed passend op alle gemengde bedrijvencentra van Uithoorn</li> <li>Voor behoud van lokaal ondernemerschap en werkgelegenheid voor laag en middelbaar opgeleiden van belang om deze ruimte te behouden</li> <li>Industrieterrein Uithoorn en TPN bieden nog zeer beperkt ontwikkelruimte voor dit segment in Uithoorn voor ondernemers om te kunnen doorgroeien</li> </ul>
Regionaal gemengd	Middelgrote bedrijven in handel, bouw en industrie uit de AM-regio. Terrein tot hindercategorie 4 met (middel)grote verkaveling (vanaf 0,5 ha).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met name passend op Industrieterrein Uithoorn en TPN</li> <li>Voor doorgroeien van lokale ondernemers en werkgelegenheid voor laag en middelbaar opgeleiden van belang om ruimte te behouden</li> <li>Relatief beperkt regionaal tekort voor dit segment, verkaveling TPN maakt beperkt ruimtelijke inpassing mogelijk om regionaal een bijdrage te leveren aan nieuwe ruimte voor dit segment</li> </ul>
Hoogwaardig	Bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke diensten. Terrein gekenmerkt door een terrein met hoog kwaliteitsniveau en representatieve uitstraling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lichte bedrijvigheid die relatief eenvoudig ingepast kan worden</li> <li>Groot tekort aan ruimte voor dit type bedrijvigheid in de regio dus veel vraag</li> <li>Door hoogwaardige uitstraling van en kwaliteitssprong van TPN-terrein en in de toekomst eventueel rond ov-haltes Uithoornlijn ontstaan kansen voor bijbehorende werkgelegenheid voor hoogopgeleiden in Uithoorn</li> </ul>
Logistiek	(Grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Terrein gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor en/of water.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groot regionaal tekort aan logistieke ruimte (korte en lange termijn)</li> <li>Ontwikkeling logistiek vraagt impuls qua ontsluiting en strategie inzake stikstof</li> <li>Grootschalige logistiek wordt in Uithoorn niet gefaciliteerd</li> </ul>
Regionaal industrieel	Overwegend industrie en andere zware bedrijvigheid. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voldoende aanbod in de regio voor dit zware segment</li> <li>O.a. De Liede West en Polanenpark bieden ruimte voor deze bedrijven</li> </ul>
Veiling gerelateerd	Handels- en distributiebedrijven in sierteelproducten en toeleveranciers (o.a. verpakkingen). Terrein met veel logistieke bewegingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op FloraHolland Aalsmeer en Greenpark Aalsmeer is voldoende ruimte</li> <li>Met FloraHolland Zuid (volledig uitgegeven) bedient ook Uithoorn dit segment voldoende</li> </ul>
Campus	Kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. Terreinen gekenmerkt door parkachtige uitstraling en ligging nabij onderwijsinstellingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de regio al aanbod van campus omgevingen</li> <li>Ruimte vooral nabij Schiphol (Schiphol Trade Park / Stationslocatie)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteitseisen van dit segment niet realistisch voor Uithoorn</li> </ul>
Overloop Amstelzone	Mix van industrie, (groot)handel, (bouw)nijverheid en diensten. Betreft zware en lichte bedrijvigheid in verschillende grootte categorieën.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij transformatie van werklocaties lokale ondernemers ook alternatieve locatie bieden</li> <li>• Zware bedrijvigheid echter liever niet nabij woonwijk/sportterrein</li> <li>• Hiervoor selectief omgaan met op TPN te faciliteren vervangingsvraag</li> </ul>
Werken in woonwijken	Woonwijken met bedrijven aan huis en thuiswerken, waar de werkfunctie ondergeschikt is.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar gewenst en passend binnen de kaders van woonwijken blijven bestaan.</li> </ul>

**Legenda:** Passend Mogelijk passend Niet passend

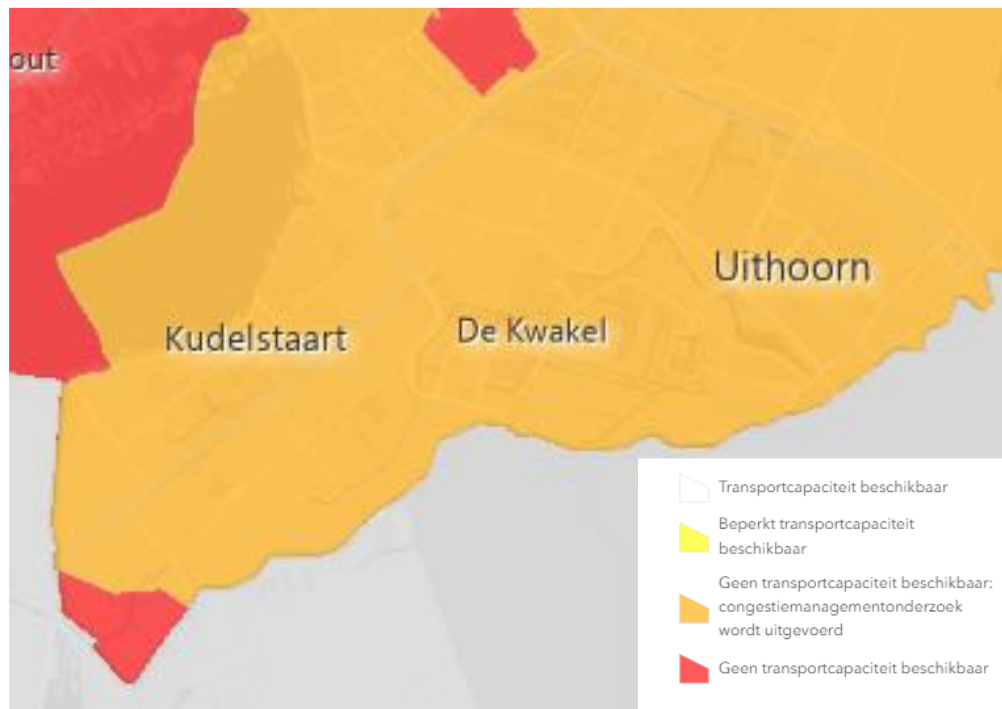
Nr.	Profiel	Beschrijving	Op welke plekken in te passen in Uithoorn?
1	Lokaal gemengd	Klein tot middelgrote bedrijven in de handel, bouw en industrie uit Uithoorn. Terrein met hindercategorie 1-3 en relatief kleinschalige verkaveling (tot 0,5 ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Met name kansrijk voor Industrierrein Uithoorn</li> <li>▪ Benoemd in ruimtelijk-economische visie TPN</li> <li>▪ Mogelijk op bedrijventerrein De Kwakel en Voorling</li> </ul>
2	Regionaal gemengd	Middelgrote bedrijven in handel, bouw en industrie uit AM-regio. Terrein tot hindercategorie 4 met (middel)grote verkaveling (vanaf 0,5 ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Met name kansrijk voor Industrierrein Uithoorn</li> <li>▪ Benoemd in ruimtelijk-economische visie TPN</li> </ul>
3	Hoogwaardig	Bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke diensten. Terrein gekenmerkt door hoog kwaliteitsniveau en representatieve uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kansrijk voor Industrierrein Uithoorn op zichtlocaties</li> <li>▪ Benoemd in ruimtelijk-economische visie TPN op zichtlocaties</li> </ul>
4	Logistiek	(Grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Terrein gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor en/of water	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Met name kansrijk voor Industrierrein Uithoorn</li> <li>▪ Veiling gerelateerde logistiek kan landen op FloraHolland-Zuid</li> </ul>
5	Regionaal industrieel	Overwegend industrie en andere zware bedrijvigheid. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gezien milieucategorie alleen inpasbaar op Industrierrein Uithoorn</li> </ul>
6	Veiling gerelateerd	Handels- en distributiebedrijven in sierteelproducten en toeleveranciers (o.a. verpakkingen). Terrein met veel logistieke bewegingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FloraHolland Zuid (volledig uitgegeven) bedient momenteel dit segment</li> </ul>
7	Campus	Kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. Terreinen gekenmerkt door parkachtige uitstraling en ligging nabij onderwijsinstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niet van toepassing voor gemeente Uithoorn</li> </ul>

Bron: BCI, 2024; indeling in overeenstemming met Plabeka

## Energietransitie

De gemeente Uithoorn heeft als ambitie dat de economie in 2040 uitstootvrij is. Om dit te bereiken heeft de gemeente bijvoorbeeld onlangs in het kernglastuinbouwgebied een nieuw zoekgebied aangewezen voor de opwekking van windenergie. Noord-Holland heeft echter ook een grote (versnelde) nieuwbouwopgave en de glastuinbouwsector kan niet zonder een betrouwbare energielevering. Deze ontwikkelingen leggen druk op (de ontwikkeling van) alle lagen van het elektriciteitsnetwerk. Figuur 3.3 laat zien wat de situatie is in de gemeente Uithoorn met betrekking tot de netcapaciteit. De oranje kleur geeft aan dat er geen nieuwe aansluitingen meer afgegeven kunnen worden en bestaande aansluitingen niet kunnen worden vergroot. Dit zet een rem op de ontwikkeling van werklocaties en daarmee bedrijvigheid in de gemeente Uithoorn.

Figuur 3.3 Beschikbare capaciteit afname elektriciteit

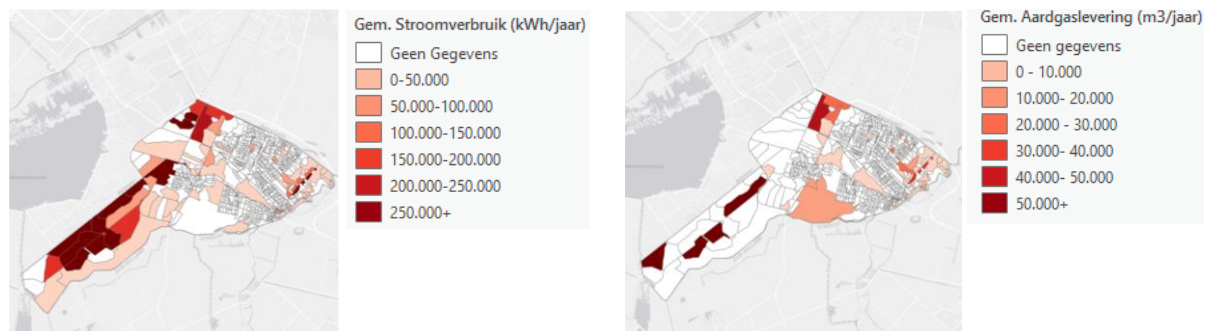


Bron: Liander, 20 december 2023

N.B. Knelpunten op de kaarten betreffen alleen grootverbruik aansluitingen. Dit zijn zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère

Figuur 3.4 toont het elektriciteits- en gasverbruik per postcodegebied in de gemeente Uithoorn, waaruit blijkt dat de behoefte aan energie op veel werklocaties groot is. In combinatie met de informatie uit figuur 3.2 legt dit nogmaals een economisch knelpunt bloot.

Figuur 3.4 Elektriciteitsverbruik bedrijven (links) en Gasverbruik bedrijven (rechts) per postcodegebied



Bron: CBS, 2023

Uit onderzoek van CE Delft<sup>7</sup> blijkt dat bedrijventerreinen in verduurzaming tegen verschillende barrières aanlopen.

1. De belangrijkste barrière voor verduurzaming is het feit dat bedrijventerreinen vaak een gezamenlijke organisatie en aanspreekpunt missen. Daardoor zijn collectieve verduurzamingsmaatregelen en kennisuitwisseling moeilijker te organiseren.

<sup>7</sup> Verduurzaming van bedrijventerreinen – Typering, barrières en oplossingen, CE Delft 2023

2. Ten tweede is er onduidelijkheid over de verduurzamingsdoelstellingen en lokale randvoorwaarden voor bedrijventerreinen.
3. Ten derde zijn verduurzamingsmaatregelen op bedrijventerreinen langetermijninvesteringen, die een langjarig stabiel (stimulerings)beleid vereisen waarop ondernemers kunnen bouwen en vertrouwen.
4. Als vierde wordt aangehaald dat er op veel bedrijventerreinen in Nederland problemen zijn met netcongestie waarbij de behoefte aan capaciteit van het elektriciteitsnetwerk groter is dan de beschikbare netcapaciteit.

Momenteel heeft de gemeente Uithoorn op het thema energietransitie nog geen concreet beleid voor werklocaties (tot op heden ligt de focus voornamelijk op de woonomgeving). Voor zowel de transformatie van bestaande bedrijven als de vestiging van nieuwe bedrijven is dit wel van belang. Ook is het organisatieniveau rond energie op werklocaties nog beperkt, voornamelijk de Greenport heeft zich hierop georganiseerd. Op lokaal niveau zijn er daarnaast de volgende ontwikkelingen:

- In het kernglastuinbouw gebied wordt een nieuw zoekgebied aangewezen voor de opwekking van windenergie;
- De gemeente Uithoorn doet onderzoek naar de benodigde (ondergrondse) energie-infrastructuur voor heel de gemeente Uithoorn, bijvoorbeeld de fysieke ruimte voor transformatorhuisjes op werklocaties;
- In het Kernglastuinbouwgebied is het grootste aandachtspunt om volledig gasloos te worden. Dit wordt opgepakt in Greenport verband.

### **Circulaire economie**

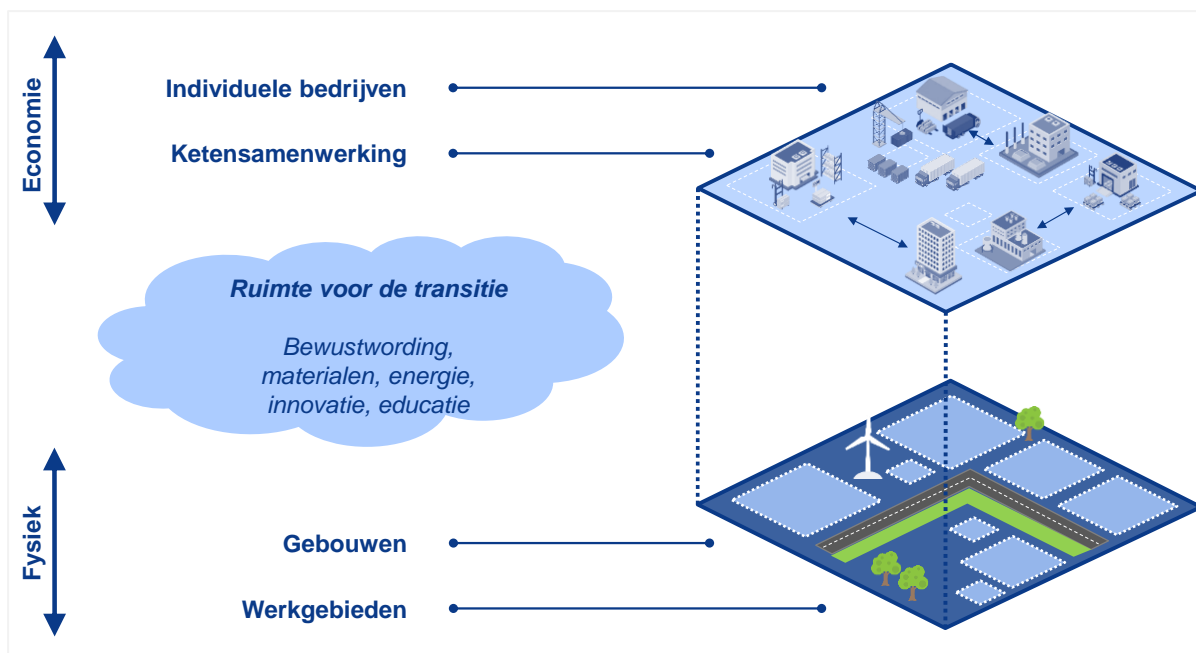
Een circulaire economie vraagt om veranderingen in bedrijfsprocessen en nieuwe vormen van samenwerking binnen bedrijfsketens. Om dit op een efficiënte wijze mogelijk te maken zijn ook veranderingen in het gebruik en daarmee de inrichting van de fysieke ruimte nodig, zowel op het niveau van gebouw als gebied. Figuur 3.5 laat deze samenhang zien. Dit biedt ook kansen, omdat nieuwe toekomstbestendige economische activiteiten ontstaan. Bijvoorbeeld rond (hoogwaardig) hergebruik en opwaardering van materialen dichterbij huis (ten opzichte van lineaire productie in veelal lagelonenlanden). Bekend is dat steeds meer bedrijven aandacht besteden aan circulariteit, hier is echter geen actueel overzicht van voor de gemeente Uithoorn. Voor een deel van de ontwikkeling van circulaire activiteiten wordt daarbij milieuruimte als cruciaal beschouwd.<sup>8</sup>

De bewustwording bij bedrijven en consumenten over het belang en de mogelijkheden van een transitie naar een circulaire economie, vormt een eerste belangrijke voorwaarde om de transitie op gang te krijgen.

*Figuur 3.5 Onderdelen circulaire economie*

---

<sup>8</sup> Ruimte voor circulaire economie, PBL 2023



Bron: BCI, 2023

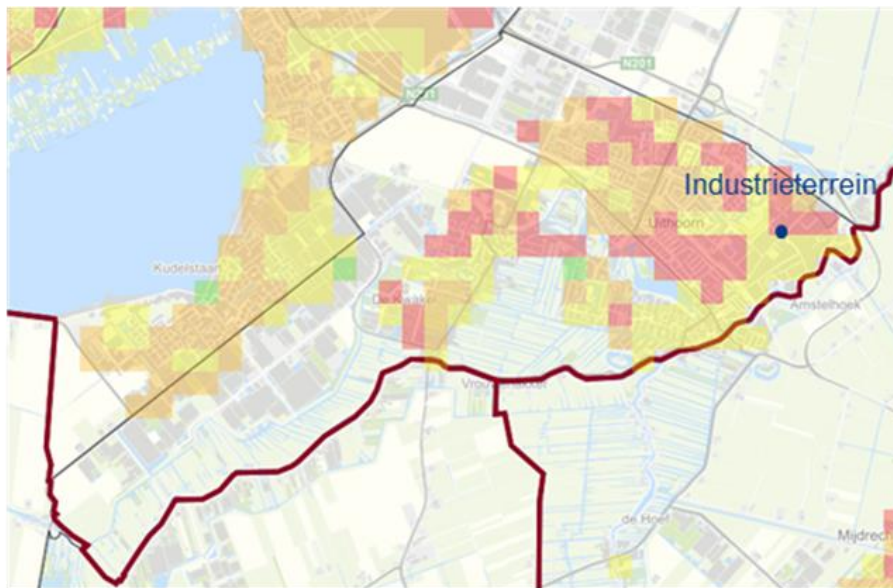
De gemeente Uithoorn heeft hiervoor het programma Circulaire Economie vastgesteld met concreet beleid voor onder andere werklocaties. Het is daarbij van belang om op MRA-niveau de komende jaren uit te zoeken en scherp te stellen wat de toekomstige (ruimtelijke) behoeften zijn voor een meer circulaire economie en op welke wijze bewustwording het meest effectief gestimuleerd kan worden.

### **Klimaat, water en biodiversiteit**

Op plekken met veel verharding en weinig groen, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen en glas-tuinbouwgebieden, kan water- of hitteoverlast ontstaan. Dit leidt tot een minder prettige (werk)omgeving of in het uiterste geval zelfs tot het tijdelijk frustreren van economische activiteiten (doordat bedrijfsvoering bijvoorbeeld tijdelijk stil komt te liggen). Klimaatadaptatie is erop gericht om de kwetsbaarheden door klimaatverandering te verminderen. Mitigerende maatregelen door bewoners en bedrijven worden door de gemeente Uithoorn gestimuleerd, denk daarbij de aanleg van groene tuinen en daken. Bovendien wordt nieuwbouw klimaatadaptief ontwikkeld. Ook het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem, als randvoorwaarde bij gebiedsontwikkeling ('water en bodem sturend'). Denk hierbij aan het niet meer bouwen op plaatsen die we (later) nodig hebben voor het bergen en afvoeren van water, het minder bedekken van de bodem (verstening) en zuiniger omgaan met water.

*Figuur 3.6 laat zien dat stedelijke infiltratie (boven) op verschillende plekken in de gemeente Uithoorn slecht is. Aan de westkant van de gemeente is infiltratie nog goed op orde (hier zijn onder meer de glastuinbouwgebieden*

gelegen), maar met name in en rond het Industrieterrein Uithoorn zijn er aandachtsgebieden. Ook het stedelijk hitte-eiland effect (onder) is op een aantal plekken groot. Op de kaart is goed zichtbaar dat er sprake is van hittestress op met name werklocaties (kernglastuinbouwgebied De Kwakel, FloraHolland Zuid en Industrieterrein Uithoorn). *Figuur 3.6 Water en hitte op de kaart (klimaatadaptatie)*



Bron: *Klimaat-effect Atlas, 2023*

Boven: *Stedelijk infiltratie kansen water – hoe roder, hoe slechter*

Onder: *Stedelijk hitte eiland effect – hoe roder, hoe warmer*

Momenteel zet de gemeente Uithoorn al in op het nemen van klimaatadaptieve maatregelen, voor werklocaties vraagt dit echter nog om een nadere uitwerking van concrete maatregelen. Wel wordt in het glastuinbouwgebied al werk gemaakt van klimaatadaptatie; (hemel)water opslag is hier zeer belangrijk om (langdurige) droogte op te vangen. Op de andere werklocaties is er voor ondernemers echter nog geen urgentie (of ervaren zijn dat niet). Aansluitend op de aanpak in de woonomgeving is het daarom van belang om vanuit de gemeente te zoeken naar een aanpak gericht op een gezamenlijke verantwoordelijkheid met ondernemers

en vastgoedeigenaren. De gemeente kan tenslotte veel bijdragen aan de aanpak van dit vraagstuk, maar de (beperkte) openbare ruimte kan niet als enige piekbuien en hitte opvangen.

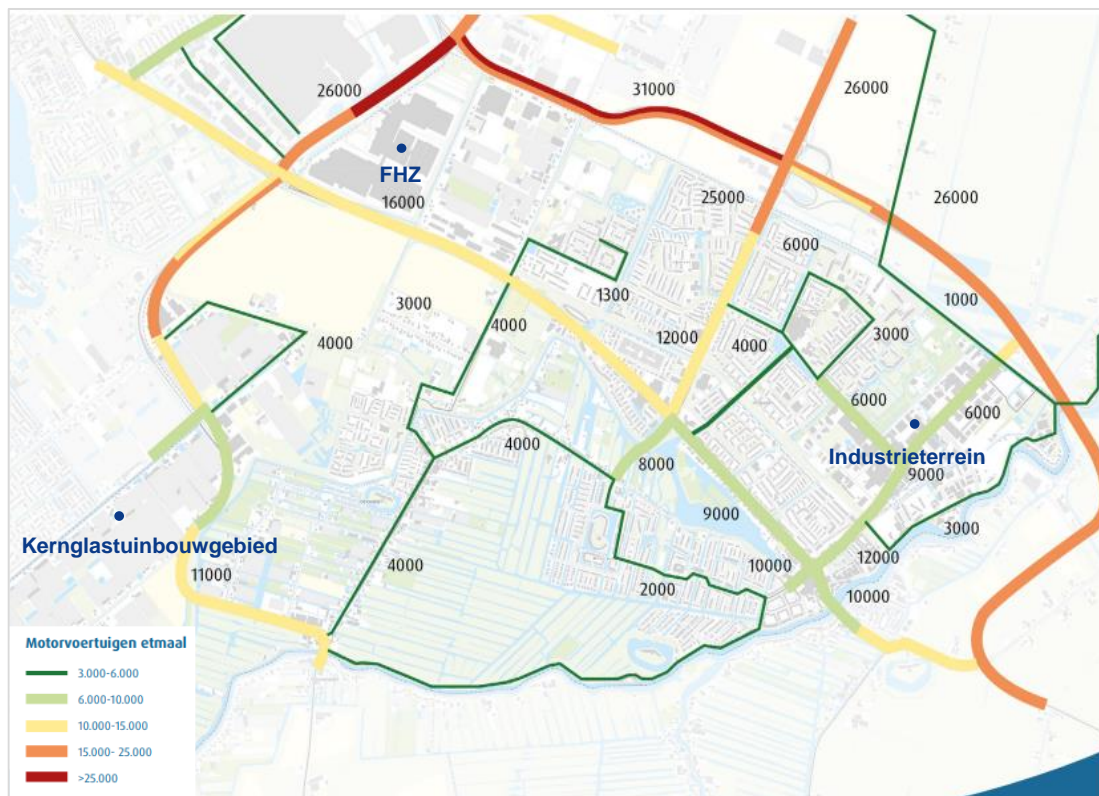
Daarnaast is er in de gemeente Uithoorn een gebiedsvisie vastgesteld met daarin de ambitie voor een groene, recreatieve verbindingszone tussen de Westeinderplassen en de Amstel. TPN ligt aan deze zone (via de Poelweg naar de Randweg). De Noorddammerweg en een eventuele alternatieve route op TPN zouden het alternatief kunnen worden voor langzaam verkeer en voetgangers. Dit is bevorderlijk voor het landschap en de beleefbaarheid van inwoners en bezoekers van de gemeente en tegelijkertijd draagt dit rond TPN bij aan de inzet van openbare ruimte op en rond deze werklocatie voor klimaatadaptatie.

### ***Mobiliteit & bereikbaarheid***

Het reduceren van uitstoot als gevolg van mobiliteit draagt bij aan een schonere lucht en minder CO<sub>2</sub> uitstoot. De gemeente Uithoorn zet daarom stevig in op het eerst stimuleren van langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en in tweede instantie het gebruik van openbaar vervoer. Ook wordt elektrische mobiliteit gestimuleerd door voldoende oplaadpunten mogelijk te maken. De behoefte aan (elektrische) deelmobiliteit is nog beperkt, maar kan bijvoorbeeld rond HOV-haltes en in relatie met werklocaties gestimuleerd worden (ook om daar parkeeroverlast te voorkomen).

Momenteel bevindt de meeste werkgelegenheid zich op Industrierrein Uithoorn, FloraHolland Zuid en het Kernglastuinbouwgebied. Figuur 3.7 laat de verkeersintensiteiten zien op het wegennet. De grotere werklocaties (aangegeven op de kaart) liggen aan de rand van de gemeente, waar de verkeersintensiteit het grootste is. Overige werklocaties (zoals kantoren, detailhandel, zorg- en onderwijsinstellingen en zzp'ers in woonwijken en de kern van Uithoorn) liggen meer in het midden van de gemeente, waar veelal sprake is van een lagere verkeersintensiteit.

Figuur 3.7 Verkeersintensiteit op het wegennet in en rondom de gemeente Uithoorn



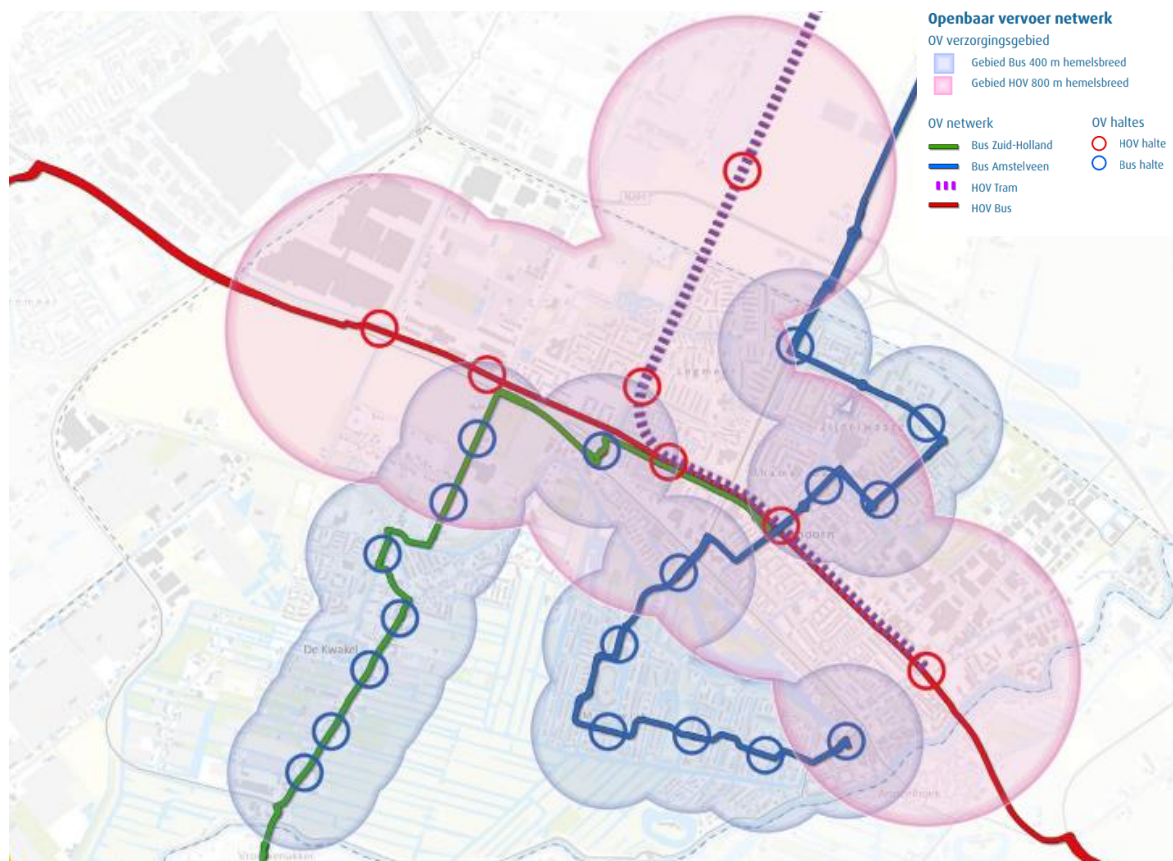
Bron: Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040

Mobiliteitsbeleid in de gemeente Uithoorn is volgend. Dit houdt in dat het initiatief bij markt-partijen ligt en ontwikkelingen worden gestimuleerd en gefaciliteerd door de gemeente en Vervoerregio Amsterdam. Een voorbeeld van stimulering door de gemeente is de werkge-versaanspak, waarbij voor werknemers een passend mobiliteitsbeleid wordt opgesteld.

Figuur 3.8 laat zien dat de dekkingsgraad van het openbaar vervoer in de gemeente Uithoorn volgens algemene normen op orde is, op enkele plekken in het Kernglastuinbouwgebied, op TPN en op het Industrieterrein Uithoorn na. Vanuit het bedrijfsleven is echter een vraag naar deelmobiliteit kenbaar gemaakt. Onder meer om als werkgever nog beter bereikbaar en aantrekkelijker te zijn voor personeel, om dit personeel zowel te behouden als aan te trekken.



Figuur 3.8 Huidige verzorgingsgebied van (H)OV haltes in de gemeente Uithoorn



Bron: Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040

Ondanks de hoge verkeersintensiteit op enkele plekken in de gemeente Uithoorn, zijn bedrijventerreinen over het algemeen goed bereikbaar met de auto. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsen) en het ov is de (gevoelsmatige) situatie echter anders. Met name op wegen waar veel vrachtverkeer rijdt is niet altijd een veilige voorziening voor langzaam verkeer aanwezig. Ook wordt de gevoelsmatige ov-bereikbaarheid van werklocaties (frequentie van het ov, verbindingen en overstappen, loopafstand tot halte) in de gemeente Uithoorn soms nog als onvoldoende ervaren, ondanks de goede dekking van ov-haltes op en om werklocaties. Dit laatste aandachtspunt is naar voren gekomen in gesprekken met (vertegenwoordigers van) ondernemers in de gemeente Uithoorn. Met name de afstand van bushaltes naar de rand van verschillende bedrijventerreinen wordt als groot ervaren (meestal te voet af te leggen).

De komende jaren wordt uitvoering gegeven aan een gemeentelijke werkgeversaanpak. Hierin wordt gestimuleerd om meer werknemers gebruik te laten maken van duurzame mobiliteit, zoals (deel)fiets en openbaar vervoer. De gemeente start hiervoor met probeerpakketten voor openbaar vervoer en deelfiets. Het Ondernemersfonds Uithoorn heeft een handreiking gedaan om bij te dragen aan de bevordering van het gebruik van deelmobiliteit in de gemeente Uithoorn. Momenteel kunnen ondernemers ook al terecht bij stichting Breikers. Zij ondersteunen werkgevers in Noord-Holland kosteloos en resultaatgericht in hun transitie naar slimme & duurzame mobiliteit.

## **Arbeidsmarkt**

In heel Nederland is sprake van een krappe tot zeer krappe arbeidsmarkt, zo ook in de gemeente Uithoorn. Veel bedrijven willen graag groeien, ook in werknemers, maar hebben grote moeite om hiervoor voldoende personeel aan te trekken. In veel sectoren wordt dit personeelsprobleem opgelost door een deel van (productie)processen te automatiseren en robotiseren (ter vervanging van personeel). Zeker binnen de glastuinbouw, een belangrijke sector in de gemeente Uithoorn, is dit een zeer belangrijke ontwikkeling. Om deze automatisering en robotisering in de bedrijfsprocessen in te kunnen passen is echter ook voldoende bedrijfsruimte benodigd.

Een andere oplossing voor de krappe arbeidsmarkt is de inzet van arbeidsmigranten, onder andere in sectoren met veel seizoensgebonden of anderszins fluctuerende werkgelegenheid wordt hierop ingezet. Om de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en daarbinnen de inzet van arbeidsmigranten in goede banen te leiden, werkt de gemeente Uithoorn aan een programma Arbeidsmigranten. Het doel van dit programma is een institutionele en sociaal-maatschappelijke inbedding van arbeidsmigranten binnen de gemeente Uithoorn, waarbij de arbeidsmigrant een bijdrage kan leveren aan een sterke, lokale en toekomstbestendige economie en op een zo volwaardig mogelijke wijze deel uitmaakt van de samenleving (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Programmavoorstel Opgave arbeidsmigranten, gemeente Uithoorn.

## Hoofdstuk 4 **Strategisch advies**

In de verstedelijkingsstrategie van de MRA staan de enorme woningbouwopgave en transitie: zoals op het gebied van mobiliteit, klimaat, water en energie centraal. Ook de gemeente Uithoorn is onderdeel hiervan en wil bijdragen aan de ambities in deze bouwsteen. Dat gaat onder andere om ambities zoals:

- De hele regio groeit en profiteert mee van deze groei vanuit een meerkernige ontwikkeling;
- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende aanbod van woon- en werkmilieus en er is een gezonde balans hiertussen;
- Er wordt zorggedragen voor een gezonde leefomgeving en de uitstoot van broeikasgasen wordt teruggedrongen;
- De regio is klimaatadaptief ingericht en de biodiversiteit wordt vergroot.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Uithoorn wordt een beeld gegeven over hoe de fysieke leefomgeving zich de komende jaren ontwikkelt, deze sluit ook goed aan op de regionale ambities uit de verstedelijkingsstrategie van de MRA. De adviezen in deze bouwsteen werklocaties zijn opgesteld vanuit de gedachte om bij te dragen aan de ambities uit zowel de Omgevingsvisie als de verstedelijkingsstrategie van de MRA en zullen als bouwstenen fungeren voor de omgevingsprogramma's van de betreffende deelgebieden (De Droogmakerijen en het Hoge Land) en het omgevingsplan. Het economisch perspectief staat in deze bouwsteen werklocaties centraal, daar waar relevant wordt zoveel als mogelijk een integraal en samenhangend perspectief met andere domeinen weergegeven.

### 4.1 **Werklocaties cruciaal voor verstedelijking**

De werklocaties in de gemeente Uithoorn zijn een belangrijke plek voor de realisatie van de ambities.

- Maatschappelijk effecten:
  - De werklocaties en de werkgelegenheid zijn passend bij het karakter van de gemeente Uithoorn en haar beroepsbevolking.
  - De schaarse ruimte wordt effectief benut.
- Opgaven:
  - Versterk het vestigingsklimaat.
  - Intensiveer de samenwerking tussen en met ondernemers op thema's als arbeidsmarkt, aanbod, duurzaamheid en de inrichting van bedrijventerreinen.
  - Verminder het gebruik van grondstoffen en stimuleer het hergebruik van materialen.
  - Verminder het energieverbruik en schakel over op duurzame bronnen voor energie en warmte.
  - Verminder de effecten als gevolg van klimaatverandering (droogtestress, hittestress, wateroverlast, afname biodiversiteit).

Deze locaties bieden ruimte aan de economische activiteiten van veel bedrijven en zijn een belangrijke werkplek voor veel mensen uit de gemeente Uithoorn en de regio. Ruim de helft van alle werkgelegenheid in de gemeente Uithoorn is gehuisvest op werklocaties, die voornamelijk bestaat uit:

- Industrie (m.n. chemie en voeding) op het Industrierrein Uithoorn;
- Groothandel (glastuinbouw gerelateerd en breder) op het Industrierrein Uithoorn, TPN en FloraHolland Zuid;
- Glastuinbouw in het Kernglastuinbouwgebied De Kwakel en het Ruilverkavelingsgebied;
- Bouwnijverheid op het Industrierrein Uithoorn en De Kwakel

Voor voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van ruimte voor werken en een gezonde balans met (de toename in) woningbouw, is het behoud van en de intensivering van bestaande werklocaties van groot belang (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie).

### ***Inzetten op intensivering van te herontwikkelen werklocaties***

Als gevolg van een verwachte groei in banen (met name in de voor de gemeente Uithoorn grote sectoren groothandel en bouwnijverheid) en (technologische) trends en ontwikkelingen, zoals digitalisering en automatisering, ontstaat een toename in ruimtebehoefte. Uit de Plabeka ramingen van de MRA blijkt dan ook in alle scenario's een tekort aan werklocaties binnen de AM-regio. Er is met name een tekort aan logistieke terreinen, hoogwaardige terreinen en gemengde terreinen. In omliggende regio's is deze situatie vergelijkbaar.

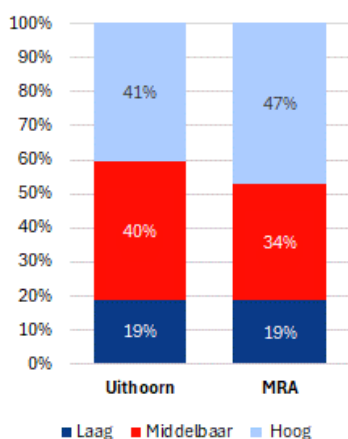
Op middellange termijn leidt dit in de regio tot een behoefte aan uitbreiding van een bestaand of het realiseren van een nieuw gemengd bedrijventerrein voor het lokale en regionale MKB. Daarnaast is het van belang om met omliggende gemeenten de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken voor een dergelijk terrein.<sup>10</sup> Door een gebrek aan ontwikkelruimte en ook ruimtelijke claims vanuit andere domeinen, zal gekeken moeten worden naar intensivering (en eventueel herindelen) van her te ontwikkelen werklocaties (zie ook de MRA bedrijventerreinenstrategie). Op de bedrijventerreinen Industrierrein Uithoorn (ten eerste in het deel Amstelzone en mogelijk ook later op de rest van het terrein), TPN, het Ruilverkavelingsgebied vinden de komende jaren transformaties plaats.

Door de beperkte beschikbaarheid van ruimte kan de gemeente ook meer focus aanbren- gen in de typen bedrijven die zij kiest om te faciliteren (bij vrijkomende ruimte), met de beperkte mogelijkheden die een gemeente hiertoe heeft in regelgeving en invulling van kavel- grootte. Deze bedrijven dienen aan te sluiten op de aard en omvang van de gemeente Uithoorn, waarbij de focus ligt op bedrijven passend in een gemengd bedrijvenpark, lokale en regionale bedrijven met name midden- en kleinbedrijf (MKB) en enkele grootbedrijven, die de vraag naar arbeidsmigranten niet te veel vergroten. Met een duidelijke profilering zoals in volgende tabel opgenomen, sluit de aanwezige bedrijvigheid meer aan op de lokale kwa- liteiten en beroepsbevolking van de gemeente Uithoorn. Lokaal- en regionaal gemengde bedrijven kunnen voorzien in werkgelegenheid voor inwoners van de gemeente (en de re- gio). Grootschalige logistiek (vanaf 3 ha) wordt niet gefaciliteerd.

---

<sup>10</sup> In de directe omgeving zijn beperkte mogelijkheden voor het opvangen van de ruimtevrage uit de AM-regio, blijkt uit de vrage die ook op deze regio's afkomt. In gemeente De Ronde Venen (Utrecht) is er tot 2030 behoefte aan 12 hectare netto voor nieuw bedrijventerreinareaal. In Holland Rijnland (Zuid-Holland) is in het hoge scenario behoefte aan ca. 60 hectare extra aan bedrijventerrein.

Figuur 1. Opleidingsniveau beroepsbevolking gemeente Uithoorn en MRA (2022, CBS)



Op hoofdlijnen houdt deze strategie het volgende in:

- Behoud industriële- en productiefuncties op Industrierrein Uithoorn: nieuwe bedrijven die aansluiten op dit profiel, moeten zich blijvend kunnen vestigen op dit bedrijventerrein (bij vrijkomende ruimte).
- Daarbij wordt gebruikgemaakt van de beperkte (schuif)ruimte die TPN de komende jaren (nog) te bieden heeft.
- Beperkte versterking van dienstverlening op bestaande (solitaire) kantoorlocaties en in combinatie met wonen eventueel in de toekomst nabij ov-haltes Uithoornlijn (m.n. centrum): dienstverlenende bedrijven en kantoorfuncties, passend bij de schaal van de gemeente Uithoorn (lokaal/regionaal verzorgende bedrijven).

Tabel 1. Type bedrijvigheid passend bij Uithoornse werklocaties

Profiel	Beschrijving	Passendheid schaal gemeente Uithoorn
Lokaal gemengd	Klein tot middelgrote bedrijven in de handel, bouw en industrie uit Uithoorn. Terrein met hindercategorie 1-3 en relatief kleinschalige verkaveling (tot 0,5 ha).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaal gemengde bedrijvigheid goed passend op alle gemengde bedrijventuinen van Uithoorn</li> <li>• Voor behoud van lokaal ondernemerschap en werkgelegenheid voor laag en middelbaar opgeleiden van belang om deze ruimte te behouden</li> <li>• Industrierrein Uithoorn en TPN bieden nog zeer beperkt ontwikkelruimte voor dit segment in Uithoorn voor ondernemers om te kunnen doorgroeien</li> </ul>
Regionaal gemengd	Middelgrote bedrijven in handel, bouw en industrie uit de AM-regio. Terrein tot hindercategorie 4 met (middel)grote verkaveling (vanaf 0,5 ha).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met name passend op Industrierrein Uithoorn en TPN</li> <li>• Voor doorgroeien van lokale ondernemers en werkgelegenheid voor laag en middelbaar opgeleiden van belang om ruimte te behouden</li> <li>• Relatief beperkt regionaal tekort voor dit segment, verkaveling TPN maakt beperkt ruimtelijke inpassing mogelijk om regionaal een bijdrage te leveren aan nieuwe ruimte voor dit segment</li> </ul>

Hoogwaardig	Bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke diensten. Terrein gekenmerkt door een terrein met hoog kwaliteitsniveau en representatieve uitstraling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lichte bedrijvigheid die relatief eenvoudig ingepast kan worden</li> <li>• Groot tekort aan ruimte voor dit type bedrijvigheid in de regio dus veel vraag</li> <li>• Door hoogwaardige uitstraling van en kwaliteitssprong van TPN-terrein en in de toekomst eventueel rond ov-haltes Uithoornlijn ontstaan kansen voor bijbehorende werkgelegenheid voor hoogopgeleiden in Uithoorn</li> </ul>
Logistiek	(Grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Terrein gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor en/of water.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot regionaal tekort aan logistieke ruimte (korte en lange termijn)</li> <li>• Ontwikkeling logistiek vraagt impuls qua ontsluiting en strategie inzake stikstof</li> <li>• Grootschalige logistiek wordt in Uithoorn niet gefaciliteerd</li> </ul>
Regionaal industrieel	Overwegend industrie en andere zware bedrijvigheid. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende aanbod in de regio voor dit zware segment</li> <li>• O.a. De Liede West en Polanenpark bieden ruimte voor deze bedrijven</li> </ul>
Veiling gerelateerd	Handels- en distributiebedrijven in sierteeltproducten en toeleveranciers (o.a. verpakkingen). Terrein met veel logistieke bewegingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op FloraHolland Aalsmeer en Greenpark Aalsmeer is voldoende ruimte</li> <li>• Met FloraHolland Zuid (volledig uitgegeven) bedient ook Uithoorn dit segment voldoende</li> </ul>
Campus	Kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. Terreinen gekenmerkt door parkachtige uitstraling en ligging nabij onderwijsinstellingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de regio al aanbod van campus omgevingen</li> <li>• Ruimte vooral nabij Schiphol (Schiphol Trade Park / Stationslocatie)</li> <li>• Kwaliteitseisen van dit segment niet realistisch voor Uithoorn</li> </ul>
Overloop Amstelzone	Mix van industrie, (groot)handel, (bouw)nijverheid en diensten. Betreft zware en lichte bedrijvigheid in verschillende grootte categorieën.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij transformatie van werklocaties lokale ondernemers ook alternatieve locatie bieden</li> <li>• Zware bedrijvigheid echter liever niet nabij woonwijk/sportterrein</li> <li>• Hiervoor selectief omgaan met op TPN te faciliteren vervangingsvraag</li> </ul>
Werken in woonwijken	Woonwijken met bedrijven aan huis en thuiswerken, waar de werkfunctie ondergeschikt is.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar gewenst en passend binnen de kaders van woonwijken blijven bestaan.</li> </ul>

**Legenda:** Passend Mogelijk passend Niet passend

Dit betekent dat de werklocaties in de gemeente Uithoorn als volgt bijdragen aan ruimte voor werken in de regio (volgens de verschillende typologieën werklocaties):

- **Functionele bedrijfsomgeving**
  - Industrieterrain Uithoorn: pleit voor behoud, waardevolle locatie, met name voor bedrijvigheid met een lokaal gemengd en regionaal gemengd profiel (eventueel zeer beperkte ruimte voor overloop van bedrijvigheid uit de Amstelzone)
  - FloraHolland Zuid: privaat eigendom en in gebruik, inzet reactief op het moment dat veranderingen verwacht worden, met name voor bedrijvigheid met een veiling gerelateerd profiel

- **Gemengde bedrijvenparken**
  - TPN: koppelen aan ontwikkelvisie TPN, met name voor bedrijvigheid met een lokaal/regionaal gemengd profiel en kansen voor bedrijvigheid met een hoogwaardig profiel
  - De Kwakel: huidige functies behouden, met name voor bedrijvigheid met een lokaal gemengd profiel
  - Voorling: huidige functies behouden, met name voor bedrijvigheid met een lokaal gemengd profiel
  - Ov-haltes Uithoornlijn (m.n. centrum): in combinatie voegen we toe als eventuele kans voor lokaal/regionaal verzorgende, dienstverlenende bedrijven
- **Glastuinbouwgebieden**
  - Kernglastuinbouwgebied De Kwakel: glastuinbouw behouden, rekening houdend met verwachte ontwikkelingen in sector (concentratie, uitbreiding bedrijfsvoering met bijvoorbeeld vervoer/opslag)
  - Ruilverkavelingsgebied: verdiepingsslag op de haalbaarheid van voorziene functies nodig

De volgende strategie en acties zijn op deze locaties van belang voor een efficiënt ruimtegebruik die het mogelijk maken om binnen bestaande werklocaties meer bedrijven en werkgelegenheid te accommoderen:

- Het opstellen van terreinpaspoorten met relevante en actuele informatie over een werklocatie, de synergie tussen bedrijven en aanknopingspunten waar herstructurering kan leiden tot efficiënter ruimtegebruik. Dit vraagt intensief overleg en planvorming tussen (buur)ondernemers, grondeigenaren en accounthouders van de gemeente;
- In nauw overleg met ondernemers op de her te ontwikkelen gebieden concrete inbreidingslocaties opsporen ('kansenzones');
- Herontwikkelingsprojecten met een efficiënter ruimtegebruik met advies, (versnelde) besluitvorming of financiële instrumenten stimuleren;
- Bieden van verdichtingsmogelijkheden in regelgeving, bijvoorbeeld rond functiemenging (en 'dubbel ruimtegebruik') of (een flexibilisering van) bouwhoogtes en andere ruimtelijke ordeningselementen.
- Iets minder dan de helft van de werkplekken bevinden zich niet op formele werklocaties. Bijvoorbeeld de werkplekken van zzp'ers. Faciliteer deze doelgroep (breed aanbod van voorzieningen, voldoende flexplekken, eventuele wijzigingen in Omgevingsplannen zodat ook bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan), vooral ook op de meer informele werklocaties zoals woonwijken.

## 4.2 Drie werklocaties vragen uitdrukkelijk aandacht

### ***Industrieterrein Uithoorn***

Het industrieterrein Uithoorn is goed voor 3.600 fulltimebanen, 27% van het totaal in de gemeente. Een deelgebied van het Industrieterrein is de Amstelzone. In een lopend onderzoek worden toekomstige ontwikkelmogelijkheden voor dit deelgebied verkend. Vanuit economisch perspectief is het van belang om, naast het eventueel toevoegen van woonfuncties, de werkfunctie in dit gebied zoveel als mogelijk te behouden. Het Industrieterrein huisvest

namelijk industriële bedrijven met veel praktische banen en die met hun regionale toeleveranciers een stuwende economische functie kennen. Veel van de hier gevestigde bedrijven hebben milieuruimte nodig om hun economische activiteiten uit te kunnen voeren. De hindercontouren hiervoor beslaan echter een deel van de Amstelzone, met bijbehorende beperkingen voor eventuele woningbouw in dit gebied. Ook ligt deze locatie dichtbij bestaande woonwijken. Werklocaties met milieuruimte blijven in de toekomst echter belangrijk, terwijl het aanbod vaak afneemt. Hierdoor zijn er regionaal ook geen of nauwelijks alternatieve locaties beschikbaar voor deze economische activiteiten en bijbehorende werkgelegenheid. De hier gevestigde werkgelegenheid blijft ook in de toekomst omvangrijk en daarnaast wordt deze ruimte als cruciaal beschouwd voor de in de toekomst belangrijke (nog in MRA verband uit te zoeken) circulaire ontwikkelingen. Het is dus van belang om de gevolgen van de toekomstige ontwikkeling van de Amstelzone voor deze bedrijvigheid in kaart te brengen en waar nodig op te vangen.

De volgende strategie en acties zijn op deze werklocatie van belang voor kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van industriële werkmilieus en het behoud van en de balans in, veelal praktische, banen:

- Draag bij eventuele herontwikkeling zorg voor het behoud van zoveel mogelijk van de (regionaal schaars beschikbare) milieuruimte, zodat de balans in (veelal praktische) banen behouden blijft en de circulaire economie zich op termijn kan ontwikkelen. Zet daarbij in MRA-verband in op onderzoek naar en een visie op de benodigde milieuruimte die cruciaal is voor de regionale ontwikkeling van een circulaire economie.
- De milieuruimte wringt met de leefbaarheid van bestaande en eventueel te ontwikkelen woongebieden, hierdoor dient aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en eventuele maatregelen voor het behoud van of een toename van de leefbaarheid in woongebieden.

### ***Kernglastuinbouwgebied De Kwakel***

Voor de glastuinbouw geldt dat er een toenemende behoefte is aan verdere clustering en schaalvergroting. Steeds meer ondernemers in de glastuinbouw willen namelijk faciliteiten en infrastructuur met elkaar delen, dicht bij de veiling gevestigd zijn (efficiënter) en tegelijkertijd de bedrijfsvoering beter afstemmen op de klant. Het Kernglastuinbouwgebied is een belangrijke locatie voor deze verdere concentratie en schaalvergroting. Het gebied ten zuidwesten van het Kernglastuinbouwgebied, de Zuiderlegmeerpolder, biedt hiervoor potentieel een kans (zie figuur 4.1). Dit gebied is al aangewezen als RES-zoekgebied voor de opwek van windenergie. In nauwe samenwerking met de gemeente Aalsmeer kunnen de (on)mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik, naast energie opwek ook huisvesting van glastuinbouwbedrijven, worden verkennend. Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik vormt tenslotte een belangrijk aspect in de nieuwe Omgevingswet. Hierbij is het van belang om aandacht te houden voor de optie voor een Drechtdoorsteek in dit gebied.

*Figuur 4.1 RES-zoekgebied Zuiderlegmeerpolder (zoekgebied groen gearceerd, rood omkaderd in de gemeente Uithoorn)*





Bron: RES Viewer Noord-Holland

Om concurrerend te blijven verandert binnen de glastuinbouw de bedrijfsvoering steeds sneller. Steeds meer kwekers voeren bijvoorbeeld aanvullende werkzaamheden uit op eigen terrein (ompakken, verladen, etc.). Dit leidt tot een ander ruimtegebruik op een beperkt deel van de glastuinbouwkavels. Om de ondernemers in het kernglastuinbouwgebied te kunnen faciliteren in hun ontwikkeling en te voorkomen dat oneigenlijke economische functies een plek krijgen in het gebied, is het noodzakelijk dat de gemeente de ontwikkelingen in de sector en in het gebied goed bijhoudt, mogelijkheden biedt wanneer dit de glastuinbouw-economie versterkt (zonder negatieve gevolgen voor bijvoorbeeld leefbaarheid) en waar nodig handhaven wanneer er sprake is van ongewenste functies.

De volgende strategie en acties zijn op deze werklocatie van belang voor kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van glastuinbouwlocaties:

- Verken de (on)mogelijkheden voor meervoudig en efficiënt ruimtegebruik ten zuidwesten van het Kernglastuinbouwgebied, Zuiderlegmeerpolder, ten behoeve van verdere concentratie en schaalvergroting van de glastuinbouw in de regio.
- De glastuinbouwsector is innovatief en aan veranderingen onderhevig. Dat maakt het van extra belang om de ontwikkelingen in de glastuinbouwsector en het Kernglastuinbouwgebied goed bij te houden en ruimtelijk mogelijkheden te bieden waar dit tot wenselijke uitkomsten leidt.

### **Ruilverkavelingsgebied**

De voorziene economische functies (zoals logies, B&B en kinderopvang) in het Ruilverkavelingsgebied volgens de Gebiedsvisie lijken niet eenvoudig te realiseren, omdat zij niet altijd een duurzaam economisch verdienmodel kennen. Er is een verdiepingsslag op de haalbaarheid van deze voorziene functies nodig om te voorkomen dat de realiteit de visie achterhaalt, in de vorm van vestiging van ongewenste functies.

De volgende actie is op deze werklocatie van belang voor een kwantitatief voldoende werkmilieu:

- Onderzoek de economische ontwikkelingen en -haalbaarheid van de ambitie uit de Gebiedsvisie van het Ruilverkavelingsgebied.

Voor TPN is een separate visie in ontwikkeling.

## 4.3 Krappe arbeidsmarkt met ruimtelijke gevolgen

In heel Nederland is sprake van een krappe tot zeer krappe arbeidsmarkt, zo ook in de gemeente Uithoorn. Veel bedrijven willen graag groeien, ook in werknemers, maar hebben grote moeite om hiervoor voldoende personeel aan te trekken. Een goede en veilige multimodale bereikbaarheid van werklocaties is hierdoor steeds belangrijker geworden, zodat ook de woon-werk reis comfortabel en aantrekkelijk is voor werknemers. De autobereikbaarheid is over het algemeen goed in de gemeente Uithoorn. Met name voor langzaam verkeer en het ov worden door ondernemers wensen geuit over verdere verbeteringen. Dit kan vooral bijdragen aan het aantrekken en vasthouden van jong talent (stagiairs en starters).

Een andere oplossing voor de krappe arbeidsmarkt is de inzet van arbeidsmigranten, onder andere in sectoren met veel seizoensgebonden of anderszins fluctuerende werkgelegenheid wordt hierop ingezet. Om de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en daarbinnen de inzet van arbeidsmigranten in goede banen te leiden, werkt de gemeente Uithoorn aan een programma Arbeidsmigranten. Ten behoeve van het behoud van een concurrerende glastuinbouw-economie is het van belang dat de ontwikkelingen in de behoefte aan arbeidsmigranten en oplossingen voor met name huisvesting en leefbaarheid voldoende aandacht krijgen.

De volgende strategie en acties zijn van belang voor kwantitatief voldoende werkmilieus en de balans in banen:

- Houd aandacht voor verdere verbetering van veilige langzaam verkeer-voorzieningen, met name op wegen waar veel vrachtverkeer rijdt.
- Organiseer in samenwerking met ondernemers en eventueel het Ondernemersfonds (ruimte voor) deelmobiliteit van en naar (aanstaande) ov-knopen, te weten de Uithoornlijn en het busstation. Hier liggen ook kansen om dit gezamenlijk met zorg en onderwijs in de gemeente vorm te geven.
- Verken en monitor in het kader van het programma arbeidsmigranten de ontwikkelingen in de behoefte aan arbeidsmigranten en oplossingen voor met name huisvesting- en leefbaarheidsvraagstukken regionaal. Een arbeidsmarkt is tenslotte per definitie regionaal, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is. Aalsmeer heeft bijvoorbeeld voor een deel dezelfde economische structuur en vraagstukken rondom arbeidsmigranten.

## 4.4 Concrete visie nodig op verduurzaming

De gemeente Uithoorn is in de woonomgeving vergevorderd ten aanzien van een visie en kaders en richtlijnen voor energie, duurzaamheid en circulariteit. Voor werklocaties ontbreekt dit nog. Terwijl veel ondernemers wel graag stappen willen zetten, maar daarvoor behoefte hebben aan vergelijkbare heldere kaders en richtlijnen. Het is dan ook van belang om concrete en heldere doelen op te stellen voor werklocaties en ondernemers met betrekking tot de energietransitie. Dit kan in de vorm van een Energiestrategie voor Werklocaties, die voortborduurde op het Nationaal Plan Energiesysteem. De gemeente Uithoorn kan hiervoor gebruikmaken van ontwikkelingen, ervaringen en (lopende) onderzoeken in de MRA.

In de aanloop naar het opstellen van heldere kaders en richtlijnen, kunnen de eerste stappen worden gezet door op lokale schaal kleinschalige samenwerkingsverbanden tussen enkele ondernemers op te zetten. Er zijn meerdere ondernemers in de gemeente Uithoorn die bereid zijn om eerste stappen te zetten (met name rond het oplossen van netcongestie). Het is aan ondernemers om het initiatief te nemen, de gemeente kan hierbij faciliteren en eventueel met de MRA een pilot starten. De herontwikkeling op bedrijventerrein TPN kan bij uitstek een mooi startpunt vormen. Hier zou bijvoorbeeld in de vorm van een pilot een Energiecoöperatie opgezet kunnen worden, waarbij een aantal ondernemers samen stappen zet in het behalen van energietransitie doelen. Samenwerking leidt tot schaalvoordelen, gedeelde investeringskosten en kansen voor het delen van (rest)energie. De gemeente Uithoorn is aandeelhouder van regionale ontwikkelmaatschappij ROM InWest. Zij geeft een impuls aan een innovatief en sterk ondernemersklimaat in Noord-Holland, mogelijk dat zij hierbij van betekenis kunnen zijn op het gebied van innovatieve samenwerking rond het energiesysteem op werklocaties.

Over de toekomstige ruimtelijke gevolgen van de circulaire economie is nog niks concreet bekend. Daarom is het advies om voor bestaande terreinen te wachten op meer duidelijkheid uit onderzoeken op MRA- en nationaal niveau en van de strategieën en acties die uit deze onderzoeken naar voren komen een afweging te maken welke passend en kansrijk zijn voor werklocaties in de gemeente Uithoorn.

Bedrijventerreinen die (intensieve) herontwikkeling ondergaan, kunnen als eerste voorbeeld dienen voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en circulariteit.

De volgende strategie en acties zijn van belang voor het zorgdragen voor een gezonde leefomgeving, het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen, het klimaatadaptief inrichten en het vergroten van de biodiversiteit:

- Stel heldere ambities en doelen voor werklocaties en ondernemers met betrekking tot de energietransitie. Dit kan in de vorm van een Energiestrategie voor Werklocaties, die voortborduurde op het Nationaal Plan Energiesysteem. Maak hiervoor gebruik van ontwikkelingen, ervaringen en (lopende) onderzoeken in de MRA.
- Verken de mogelijkheden om eerste stappen te zetten met een op lokale schaal kleinschalig samenwerkingsverband tussen enkele ondernemers gericht op de energietransitie.
- Wacht voor een circulaire strategie voor werklocaties op meer duidelijkheid uit onderzoeken op MRA- en nationaal niveau.

## 4.5 Bijdrage aan de MRA

De economie en bedrijvigheid in de gemeente Uithoorn is robuust en zal ook de komende jaren verder blijven groeien. De arbeidsmarkt is en blijft echter krap, waardoor steeds meer bedrijven en in toenemende mate zullen automatiseren/robotiseren. Met de voorziene toename van het aantal woningen in de gemeente Uithoorn en geen nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, zal met behoud van de bestaande ruimte voor werken en intensivering de woon-werk balans ook de komende jaren in evenwicht gehouden worden.

Met deze bouwsteen werklocaties zet de gemeente Uithoorn de komende jaren in op:

1. Het behoud van alle bestaande werklocaties
2. Intensivering van werklocaties door met marktpartijen kansen te onderzoeken voor meerlaags bouwen en efficiënter perceelgebruik
3. Verduurzaming van bedrijvigheid door samen met marktpartijen en bovenlokale overheden

Uithoorn draagt hiermee bij aan de volgende programmalijnen in de bedrijventerreinenstrategie van de MRA:

Programmalijn	Regionale afspraken	Bijdrage gemeente Uithoorn
Bescherming bestaande voorraad	Voorraadplannen opstellen	Met deze bouwsteen werklocaties bevestigt en benadrukt Uithoorn het belang van het beschermen van de bestaande voorraad. (Zie par. 4.1)
	Transformatieplannen bezien	Nieuwe transformatieplannen zijn niet voorzien, de al bestaande transformatie ambitie voor Industrierrein Uithoorn/Amstelzone wordt het belang van werklocaties meegewogen. (Zie par. 4.2)
	Transformatiekader opstellen	Uithoorn steunt het kader dat vanuit Plabeka wordt opgesteld, voor eventuele nieuwe toekomstige plannen zal dit gehanteerd worden. (Zie par. 4.1)
Toekomstbestendig maken	Verduurzamingsplannen opstellen	Uithoorn ontwikkelt de komende jaren een visie op de verduurzaming van haar bedrijventerreinen. (Zie par. 4.4)
	Bedrijventerreinen organiseren	Industrierrein Uithoorn (met OVU en SBBU), FloraHolland Zuid en het Kernglastuinbouwgebied zijn steeds beter georganiseerd. (Zie par. 4.4)
	Onderzoek ruimtebehoefte circulaire economie	Uithoorn onderschrijft het belang van onderzoek naar de regionale ruimtebehoefte voor de circulaire economie, maar ziet momenteel nog weinig ruimtelijke inpassingsmogelijkheden. (Zie par. 4.2 en 4.4)
	Vestigingsvoorwaarden onderzoeken	Uithoorn past de inzichten uit dit MRA-onderzoek (ook relatie met voorgaand punt) zo goed mogelijk toe in een toekomstige aanscherping/aanpassing van haar bouwsteen werklocaties.
Intensivering ruimtegebruik	Kansen en instrumenten in beeld brengen	Praktisch hanteerbare kansen uit regionaal onderzoek worden marktgedreven opgepakt (door de private sector) in de praktijk van Uithoorn, overal is behoefte aan het beter benutten van de ruimte. (Zie par. 4.1)
	Pilots intensivering ontwikkelen	Gezien de ruimtebehoefte en het gebrek aan zicht op nieuwe toekomstige onderschrijft Uithoorn het belang van intensivering. Mogelijk kunnen delen van Industrierrein Uithoorn of TPN in de toekomst als pilot locatie verkend

		worden (waarvan pilots gefinancierd worden door provincie of regio).
	Verdichten waar het kan	Ov-halte Uithoornlijn biedt mogelijk in de toekomst een kans voor menging van wonen met lokaal/regionaal verzorgende, dienstverlenende bedrijven, met hogere dichtheden aan werkgelegenheid. (Zie par. 3.2)
Betere benutting stedelijk gebied	Kansen en instrumenten in beeld brengen, kennisdeling organiseren	Niet voorzien
	Pilot financieel arrangement uitvoeren	Niet voorzien
Selectieve uitgifte huidig aanbod	Ontwikkelen uitgifteprotocol	Niet voorzien. Uithoorn vraagt hierbij ook aandacht voor het beter benutten van bestaande locaties en het tegengaan van 'scheefwerken', waarbij milieucategorieën niet optimaal worden benut.
	Kwalitatief inzicht in aanbod bieden	Hiervoor blijft Uithoorn samenwerken met MRA en marktpartijen.
Toevoegen nieuwe plannen	Nieuwe zoeklocaties verkennen	Niet voorzien
	Deelregionale strategieën doorontwikkelen	Niet voorzien
	Transformatie oud glas onderzoeken	Is voorzien in de visie voor het Ruilverkavelingsgebied.

## 4.6 Toekomstbeeld

Voor voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van ruimte voor werken en een gezonde balans met de beroepsbevolking en (de toename in) woningbouw, is het behoud en de intensivering van bestaande werklocaties in de gemeente Uithoorn van groot belang. Naast het behoud van de bestaande ruimte voor werken, herontwikkelt en intensiveert de gemeente Uithoorn het bedrijventerrein TPN en mogelijk ontstaan in de toekomst kansen om enkele nieuwe locaties voor dienstverlenende bedrijven toe te voegen nabij ov-haltes van de Uithoornlijn (m.n. centrum).

Uit de economische verkenningen van de MRA blijkt al jaren dat de MRA over een goed vestigingsklimaat en grote krachtige economie beschikt, ook naar de toekomst blijft dit de verwachting. In de Plabeka-ramingen van de MRA wordt de verwachte vraag naar bedrijventerreinen en kantoren in o.a. Amstelland-Meerlanden voor de periode tot 2040 geraamd. Hiervoor is zijn zes scenario's onderzocht die zich onderscheiden in: economische conjunctuur, intensiteit van de ruimtevraag (werkgelegenheid per hectare) en mate van robotisering en digitalisering. In alle scenario's blijkt een tekort aan werklocaties binnen de AM-regio. In scenario hoog bedraagt dat tekort 397 hectare en in scenario laag 249 hectare. Het grootste tekort is voor logistieke terreinen, hoogwaardige bedrijventerreinen en gemengde terreinen. Ongeacht het (economische) scenario dat zich in de toekomst voor zal doen, de economische ontwikkeling van de regio, de hieruit voortvloeiende behoefte aan werklocaties en deze hierop gebaseerde bouwsteen is robuust.

Andere onzekere economische ontwikkelingen betreffen momenteel Schiphol en de glastuinbouw.

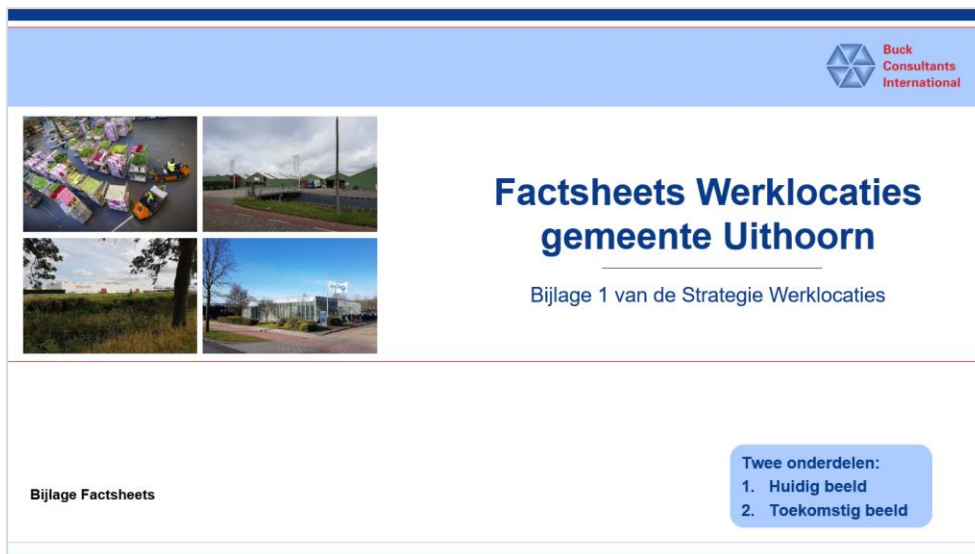
- Schiphol: Het blijft onzeker hoeveel vluchten in de toekomst zullen worden toegestaan bij de luchthaven. De luchthaven draagt direct en indirect bij aan de aantrekkelijkheid van werklocaties van de gemeente Uithoorn en dat brengt ook bedrijvigheid met zich mee. Bovendien is Schiphol een bron van werkgelegenheid, dit blijkt ook uit de 1.700 inwoners van de gemeente Uithoorn die werken in Haarlemmermeer.
- Glastuinbouw: Mede vanwege vraagstukken rond duurzaamheid, arbeidsmigratie en ruimtebeslag is het onzeker hoe de (sierteelt)sector en bijbehorende veiling zich zal ontwikkelen. Wanneer de sector zich onvoldoende weet te verduurzamen en/of onvoldoende aansluit op de toekomstige arbeidsmarkt, kan dit in meer of mindere mate tot gevolg hebben dat de glastuinbouw afneemt. Waardoor er ruimte (voor andere bedrijvigheid) in de gemeente Uithoorn vrijkomt.

De clusters rond Schiphol en de glastuinbouw (met bijbehorende handel en logistiek) zullen van belang blijven voor de regionale economie en Uithoornse werklocaties als TPN, Flora-Holland Zuid en Industrieterrein Uithoorn, zonder dat er sprake is van grootschaligheid. Uithoorn zet daarnaast in op het blijven faciliteren van haar eigen en regionale MKB-bedrijvigheid. Hiermee vervult Uithoorn een belangrijke complementaire positie ten opzichte van meer grootschalige ontwikkelingen elders in de MRA-regio.

# Bijlagen

## Bijlage 1 Factsheet Werklocaties (*separaat document*)

Per werklocatie een overzicht van actuele status en toekomstig wensbeeld



## Bijlage 2 Algemene analyses (*separaat document*)

Algemene analyses gemeente Uithoorn en inzoom op werklocaties



## Economische analyses

Bijlage 2 van de Strategie Werklocaties

Bijlage Economische analyses



## Bijlage 3 Samenvatting belangrijkste beleidskaders

### Belangrijke documenten gemeente Uithoorn

#### ***Omgevingsvisie***

Op 27 oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Uithoorn de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een beeld over hoe de fysieke leefomgeving van de gemeente Uithoorn zich de komende jaren kan ontwikkelen.

Eén van de belangrijkste thema's in de Omgevingsvisie gaat over veerkrachtig ondernemen. In deze bouwsteen werklocaties wordt dit thema nader uitgewerkt.

Bedrijvigheid in de gemeente Uithoorn is geconcentreerd op het Industrierrein (industrie, groot- en detailhandel), in het dorps hart (horeca, detailhandel en recreatie & toerisme) en het kernglastuinbouwgebied (glastuinbouw en handelsactiviteiten) met de nabijgelegen Flora Holland Zuid en Tussen Poelweg en Noorddammerweg (TPN). Voor deze concentraties geldt dat er sterk ingezet wordt op het matchen van werkgelegenheid en beroepsbevolking, enerzijds door bij- en omscholing, anderzijds door het werven van bedrijven die werkgelegenheid bieden aan de Uithoornse beroepsbevolking. Het is belangrijk dat er voldoende werkgelegenheid blijft in de gemeente Uithoorn en dat de economie vitaal is. Daarnaast passen economische activiteiten qua maat en schaal bij het karakter van de omgeving: er zijn geen ontsluitingsproblemen en de bedrijfsbebouwing past qua grootte bij haar omgeving en bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar werklocaties. Er is daarom geen plek voor bedrijven die veel ruimte vragen en maar weinig werkgelegenheid of bijdrage aan het lokale voorzieningenniveau bieden.



Een ander belangrijk thema in de Omgevingsvisie gaat over 'groenblauw en duurzaam omarmen'. Hier is opgenomen dat in het ruimtelijk raamwerk wordt gestreefd naar verbeteren van de biodiversiteit en ecologische waarde bij iedere transformatie. Ook is opgenomen dat in de gemeente Uithoorn circulair bouwen en het verduurzamen van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Verder is het doel om bij hernieuwde inrichting van gebieden de omgeving klimaat adaptief in te richten.

### **College Uitvoeringsprogramma 2022-2026**

In het College Uitvoeringsprogramma 2022-2026 wordt de missie van de gemeente Uithoorn genoemd: "De gemeente Uithoorn is een aantrekkelijke leefgemeenschap, met ruim en groen wonen en grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik. Uithoorn biedt het beste van twee werelden". Om dit te bereiken werkt de gemeente vanuit drie programma's aan maatschappelijke effecten (dat wat we willen bereiken) via de opgaven (wat we daarvoor moeten oplossen).

Het programma Wonen & Werken heeft als doel: "Een duurzame, gezonde en veilige omgeving waarin het prettig wonen, werken, verplaatsen en verblijven is". Onder Veerkrachtig Ondernemen worden als maatschappelijke effecten genoemd dat werklocaties en werkgelegenheid passend zijn bij het karakter van de gemeente Uithoorn en haar beroepsbevolking, de sierteeltsector toekomstgericht & levensvatbaar is en er voor inwoners voldoende voorzieningen (waaronder horeca, detailhandel en recreatieve voorzieningen) zijn. De volgende opgaven zijn geformuleerd:

- Versterk het vestigingsklimaat;
- Intensiveer de samenwerking tussen en met ondernemers op thema's als arbeidsmarkt, aanbod, duurzaamheid en de inrichting van bedrijventerreinen;
- Verbeter de integrale aanpak arbeidsmigranten;
- Houd het dorpscentrum toekomstbestendig en bruisend.

Onder Ontwikkelen van Gebieden en Locaties worden als maatschappelijke effecten genoemd dat inwoners en ondernemers komen met initiatieven die bijdragen aan de maatschappelijke effecten, de gemeente proactief komt met ontwikkelkansen, de schaarse ruimte effectief wordt benut en besluitvorming over projecten plaatsvindt op basis van integrale afweging van maatschappelijke effecten. De volgende opgaven zijn geformuleerd:

- Omarm initiatieven met de ja, mits-houding;
- Verbeter de samenwerking tussen samenleving en overheid.

### **Regionaal beleid**

#### **Greenport Aalsmeer**

In de Greenport Aalsmeer ligt de nadruk op glastuinbouw, maar is er ook een belangrijke link met veiling gelieerde bedrijvigheid. De Greenport – een belangrijke bron van werkgelegenheid in de regio – staat voor de opgaven om de energievoorziening en bedrijfsvoering in de glastuinbouw te verduurzamen en nieuwe oplossingen te vinden voor verouderde glastuinbouwgebieden. In het regionaal verband van Greenport Aalsmeer werken gemeenten en provincies samen aan deze opgaven.

In 2015 verscheen de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 "Sturen op kansen, samenwerken in de opgave". Voor het behoud van het sierteeltcluster in de regio Aalsmeer

speelt de productie van bloemen en andere sierteeltproducten een belangrijke rol. Deze ruimtelijk visie wordt door het bedrijfsleven en de regio gedragen, wat voor de glastuinbouwproductie een voorwaarde is voor een sterke productie. Met een ruimtelijke visie laten het bedrijfsleven en de overheden in de regio zien waar zij toekomst zien voor glastuinbouw. Dit brengt focus aan vanuit alle partijen binnen de Greenport, hetgeen vertrouwen oplevert bij investeerders, banken en de bedrijven zelf.

In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 worden het Kernglastuinbouwgebied De Kwakel en het Ruilverkavelingsgebied behandeld.

#### Kernglastuinbouwgebied De Kwakel

Het Kernglastuinbouwgebied De Kwakel is een *bestaand grootschalig glastuinbouwgebied*. In dit soort gebieden wordt maximaal ingezet op het investeren in duurzaamheid en innovatie. Uit onderzoek van de Arizona State University blijkt dat er in dit soort gebieden kansen zijn voor collectieve duurzaamheid zoals CO2 aanvoer per buisleiding (wordt momenteel aangelegd) en de inzet van restwarmte. Om dit soort gebieden aantrekkelijker te maken, zullen overheden modernisering van het teeltareaal hier als eerste faciliteren.

De teelt in dit gebied is primair met daarnaast ruimte voor glas gebonden veredeling. De planologie is hierop geënt. Voor veredelingslaboratoria en verwante bedrijfsgebonden logistieke en andere functies is ruimte. Handhaving van de bestemming is (zoals in elk glastuinbouwgebied) zeer belangrijk om het gebied als concentratiegebied te behouden. Indien nodig wordt bekeken wat nodig is aan investeringen in waterberging, voorziening en infrastructuur.

#### Ruilverkavelingsgebied

Het Ruilverkavelingsgebied is een *tuinbouwgebied met maatwerkopgave*. Dit gebied kent een lange glastuinbouwgeschiedenis. Vanwege verkaveling en weginfrastructuur en vaak matige bodemgesteldheid (veengrond) en ligging ten opzichte van burgerwoningen is dit gebied minder geschikt voor modernisering en infrastructuur voor duurzaamheid van de glastuinbouw. Er zijn wel toekomst bestendige bedrijven met glas- en vollegronds teelt.

Volgens de gebiedsvisie Ruilverkavelingsgebied is het westelijke deel benoemd als kleinschalig glastuinbouwgebied. Dit gebied is onmisbaar voor het volledige aanbod van het handelscentrum. Dit gebied moet planologisch worden beschermd. Het gebied blijft glastuinbouwgebied en kent geen functiemenging.

Het oostelijke deel is benoemd als transformatiegebied. Keuzes in fasering en prioritering zijn nodig. Financiering is een groot probleem, zeker wanneer alternatieve functies die financieel aantrekkelijk zijn, zoals wonen, afwezig zijn. Het is wenselijk dat overheden die bij de Greenport Aalsmeer zijn betrokken, in beeld brengen hoe de marktverwachting en programmering is voor andere functies, zoals agrarisch en wonen. Dit vormt mede de uiteindelijke invulling van het gebied.

#### **Amstelland-Meerlanden (AM) / Metropoolregio Amsterdam (MRA)**

Door een uitstekende ligging en goede verbondenheid is de AM-regio een krachtige economische motor binnen de MRA en vervult het in deze regio een belangrijke scharnierfunctie. De AM regio draagt voor een belangrijk deel bij aan de toegevoegde waarde en de groei van de MRA. Twee ecosystemen kenmerken de AM regio: 'transport, logistiek en handel' &

'zakelijke, financiële en ICT-dienstverlening'. Globaal gezien manifesteert het eerste ecosysteem zich vooral in de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer en de gemeente Uithoorn, mede dankzij de centrale ligging en de aanwezigheid van de Mainports Schiphol en Greenport Aalsmeer.

De verwachting is dat de economische groei van de MRA zich in de komende jaren concentreert in Amsterdam en in de regio Amstelland-Meerlanden. De mainports Schiphol, de Greenport Aalsmeer en de AMS-iX (Amsterdam Internet Exchange; als ICT-hub de derde Nederlandse mainport) zijn belangrijke motoren voor de regionale economie. Het zijn grote bronnen van werkgelegenheid en brandpunten van internationaal transport. Zakelijke dienstverlening en een vitaal MKB complementeren deze kracht. Daarbij is Amstelland-Meerlanden goed bereikbaar vanuit Amsterdam en Haarlem maar ook vanuit de zuidvleugel, en de connectiviteit van de regio biedt bedrijven toegang tot voldoende hooggeschoold personeel.

Met het oog op de toekomst zet de regio in op duurzaamheid en circulaire economie, en de daaraan gekoppelde economische kansen, naast de traditionele sterktes Schiphol en de Greenport. De ontwikkeling van de Circular Valley (circulair ingerichte werklocatie, deelgebied van 'Schiphol Trade Park') vanaf 2017 biedt op dit vlak kansen.

Een onverminderd goede (inter)nationale bereikbaarheid – met inzet op de verbindingen met de stad Amsterdam, met Schiphol, en met de Haven van Amsterdam – is voorwaardelijk om de kansen die de deelregio heeft op het gebied van logistiek, handel, ICT, energie en circulaire economie te benutten. Op het gebied van digitale infrastructuur behoort de MRA tot de internationale top, en daarbinnen vervult ook Amstelland-Meerlanden een belangrijke functie.

### ***Plabeka***

Het bestuurlijk Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) is in de MRA verantwoordelijk voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling. De MRA Agenda (2016) heeft een Europese top-5 ambitie voor de regio geformuleerd. Onder het PRES functioneert in de MRA het platform bedrijventerreinen en kantoren - Plabeka – waar regionale afstemming plaatsvindt over de kwaliteit en kwantiteit 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.

Binnen Plabeka staat een adaptieve strategie centraal. De afspraken bevatten diverse punten die moeten bijdragen aan wendbaarheid en flexibiliteit. De marktvrage en de kwaliteit van het vestigingsklimaat zijn leidend in de strategie. Over programmering is afgesproken om door te gaan met het bewaken van de planvoorraden van zowel bedrijventerreinen en kantoren om overaanbod te beperken en te voorkomen. Er is meer ruimte voor kwalitatief deelregionaal maatwerk om in te kunnen spelen op doelgroepen, clusters en sectoren die juist voor de eigen deelregio belangrijk zijn. Afstemming met aangrenzende deelregio's en op Plabek niveau is hierbij eveneens van belang, zeker als het gaat om deelregio overschrijdende ontwikkelingen (bijvoorbeeld de Kerncorridor Amsterdam-Schiphol).

### ***Geldende kaders***

Uit de Omgevingsvisie en het College Uitvoeringsprogramma 2022-2026 blijkt dat de volgende opgaven centraal staan voor werklocaties in de gemeente Uithoorn:

- Versterk het vestigingsklimaat;
- Intensiveer de samenwerking tussen en met ondernemers op thema's als arbeidsmarkt, aanbod, duurzaamheid en de inrichting van bedrijventerreinen;
- Verbeter de integrale aanpak arbeidsmigranten;
- Houd het dorpscentrum toekomstbestendig en bruisend;
- Omarm initiatieven met de ja, mits-houding;
- Verbeter de samenwerking tussen samenleving en overheid.

Op regionaal niveau gelden verschillende samenwerkingsverbanden die van belang zijn voor werklocatiebeleid in de gemeente Uithoorn:




- Greenport Aalsmeer: nadruk op glastuinbouw, ook een belangrijke link met veiling gelieerde bedrijvigheid;
- AM/MRA: in ambtelijke samenwerking worden deelregionale vergaderingen en afvaardiging in het Platform Economie in de MRA en het programmateam Plabeka voorbereid;
- Plabeka: raming en afstemming over werklocaties, op deelregionaal niveau waaronder de AM-regio.

## Bijlage 4 Typologie Werklocaties BCI

De typologie brengt scherpte aan in de werklocaties en draagt daarmee bij aan het goed onderbouwd omgaan met de schaarse ruimte en beter inspelen op veranderende vestigingseisen van het bedrijfsleven. In de tabel is per type werklocatie een korte toelichting opgenomen.



	<p><b>Gemengd bedrijvenpark</b>          In een gemengd bedrijvenpark is er ruimte voor uiteenlopende typen bedrijven in diverse sectoren, variërend van het midden- en kleinbedrijf (MKB) tot grootbedrijven. Bedrijvenparken liggen vaak aan de hoofdwegen van de stad en hebben een goede ontsluiting per auto en soms ook openbaar vervoer. Er is meestal sprake van een milieuhindercategorisering van minimaal 2 tot maximaal 4.</p>
--	--

	<p><b>Functionele bedrijfsomgeving</b></p> <p>De functionele bedrijfsomgevingen liggen doorgaans aan de rand van het stedelijk gebied, nabij snelwegen, water en/of spoor en zijn functioneel ingericht voor kleine tot zeer grootschalige bedrijvigheid in de hogere milieuhindercategorieën (3 en hoger). Er is geen (of weinig) sprake van een menging met andere functies, met uitzondering van specifieke ondersteunende voorzieningen.</p>
	<p><b>Centrumomgeving</b></p> <p>De centrumomgeving biedt een grote verscheidenheid aan typen functies en beschikt om die reden over een sterke aantrekkingskracht op bezoekers, bedrijven en bewoners. Er is sprake van een hoge dynamiek, veel interactie en multifunctioneel ruimtegebruik. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend en binnen het centrumgebied ligt de nadruk zeer sterk op langzaam verkeer.</p>
	<p><b>Gemengde woon-werkwijk</b></p> <p>In een gemengde woon-werkwijk zijn wonen en werken beide substantieel vertegenwoordigd. Een verhouding van inwoners/werknemers van 2:1 of 3:1 wordt gezien als een goed uitgangspunt voor toekomstige woon-werkgebieden. Het werken gebeurt niet alleen in kantoren, maar ook bij lichte maak- en handelsbedrijven, die goed te combineren zijn met wonen en andere voorzieningen.</p>
	<p><b>Zakelijke kantooromgeving</b></p> <p>De zakelijke kantooromgeving is een clustering van kantoren op een centraal of strategisch gelegen locatie met ruimte voor overwegend grotere kantoorgebouwen. De kantooromgeving kenmerkt zich door een hoge representativiteit en deels hoogbouw. De bereikbaarheid is uitstekend per auto en/of openbaar vervoer. Er kan sprake zijn van functiemenging met wonen of andere functies.</p>
	<p><b>Innovatie omgeving</b></p> <p>De innovatie omgeving biedt kwalitatief hoogwaardige ruimte aan bedrijven en organisaties die zich bezighouden met innovatie en productontwikkeling. Er zijn vaak gedeelde faciliteiten aanwezig en er is sprake van een aantrekkelijke omgeving voor talent. R&amp;D vindt plaats in kantoren, laboratoria en werkruimten. Bedrijvigheid varieert van grootschalig (kennisdragers) tot kleinschalig (startups).</p>

## Bijlage 5 Overzicht gesprekken

Bijeenkomst	Gesprekspartner(s)	Datum	Kern gesprek
Gemeentelijke werksessie	Collega's gemeente Uithoorn diverse afdelingen	19 06 23	Ophalen eerste beelden op 8 thema's
Omgevingsvisie	Anke Krieger	27 06 23	Stand van zaken Omgevingsvisie
Ondernemerssessie	Ondernemers en voorzitters bedrijvenverenigingen	29 06 23	Ophalen eerste beelden op 8 thema's
Amstelzone	Bart Herremans	13 07 23	Ontwikkelingen Amstelzone
AM-regio / MRA	Haydée op 't Veld-Nuyten	31 07 23	Regionale inbedding bouwsteen werklocaties
Glastuinbouw Nederland & Greenport Aalsmeer	Jacco Vooijs, Wilbert Ammerlaan, Dave Vlaming	09 08 23	Ontwikkelingen (glas) tuinbouwsector
Dutch Flower Group (DFG)	Joost Gietelink	14 08 23	Ontwikkelingen/perspectief DFG
Regionale ontwikkelingen	Mette Vernooij	24 08 23	MRA, AM-regio, Schiphol en arbeidsmigranten
Mobiliteit	Ward Rothuijsen	30 08 23	Kansen en uitdagingen mobiliteitsbeleid gemeente Uithoorn
Gemeente Aalsmeer	Wilco van Oosten, André van der Poel	06 09 23	RES-zoekgebied Zuiderlegmeerpolder
OKRA	Suzanne in 't Veld, Bart Herremans	14 09 23	Ontwikkelingen Amstelzone
Informeel Beraad (college)	Jan Hazen (wethouder) en deel college	19 09 23	Toetsen eerste uitkomsten bouwsteen werklocaties
Werksessie (Raad)	Gemeenteraad	28 11 23	Voorleggen uitkomsten bouwsteen werklocaties