LADDERONDERBOUWING LEISUREVOORZIENINGEN PARK21 HAARLEMMERMEER

6 APRIL 2021



LADDERONDERBOUWING LEISUREVOORZIENINGEN PARK21 HAARLEMMERMEER

6 APRIL 2021

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

Status:
Concept

Datum:
6 april 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd
Arjen van Tellingen MSc
Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS
Susanne Brugman MSc

Voor meer informatie: Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS, ip@stedplan.nl

Review:
Drs. Toine Hooft

In opdracht van:
Gemeente Haarlemmermeer

gemeente
Haarlemmermeer

Foto voorzijde: Masterplan PARK 21, Vista Landschapsarchitectuur en Stedenbouw

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

Projectnummer: 20210074
Referentie: 20210074 Haarlemmermeer PARK21 Leisure

INLEIDING EN SAMENVATTING 6

1 POSITIONERING EN PROGRAMMERING PARK 21 11

1.1 HUIDIGE POSITIONERING PARK21

1.2 SWOT ANALYSE EN CONFRONTATIE CONCEPT PARK21

2 DOELGROEPEN EN AFBAKENING ONDERZOEKSGEBIED 16

2.1 DOELGROEPEN PARK 21

2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGEBIED PER FUNCTIE

3 BEHOEFTE HORECA 21

4 BEHOEFTE SPORT 28

5 BEHOEFTE ATTRACTIES/THEMAPARKEN 33

6 BEHOEFTE EVENEMENTEN 39

7 BEHOEFTE VERBLIJFSACCOMMODATIES 45

8 QUICK-SCAN BEHOEFTE WELLNESS 51

9 QUICK-SCAN BEHOEFTE CULTUUR 55

10 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN OP DE REGIO 59

10.1 MOTIVERING BUITEN BESTAAND GEBIED

10.2 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN

INLEIDING EN SAMENVATTING

De gemeente Haarlemmermeer staat aan de vooravond van de ontwikkeling van PARK21, in totaal 1.000 hectare, gelegen tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. PARK21 wordt het kloppende groene hart van Haarlemmermeer met ruimte voor natuur, stadslandbouw, recreatie, sport en eigentijdse leisure.
In voorliggend rapport zijn de in PARK21 beoogde leisurefuncties onderbouwd.

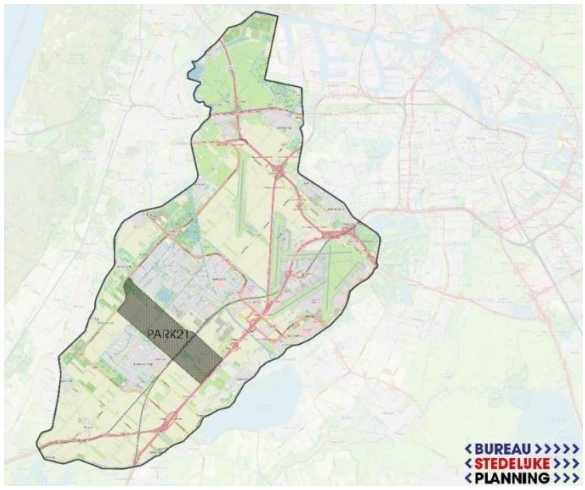
Definitie leisure
Leisure is een breed begrip waar verschillende betekenissen aan worden gegeven. In voorliggende rapportage wordt leisure gedefinieerd als:

Alle commerciële vrijetijdsvoorzieningen op het gebied van horeca, sport, entertainment/attracties, wellness, cultuur, evenementen en verblijfsaccommodaties.

Kenmerkend voor de meeste leisurevoorzieningen is dat de consument betaalt voor toegang en/of gebruik. Recreatieve voorzieningen zoals fiets- en wandelpaden of waterwegen maken geen onderdeel uit van het onderzoek, en zijn ook niet te classificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van het park is een nieuw bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte (en een milieueffectrapportage (m.e.r.)-beoordeling) in voorbereiding. In het voorontwerp van het bestemmingsplan worden een aantal leisure hoofdfuncties omschreven en geregeld, zonder dat precies bekend is of, wanneer en welke van deze functies zich in het gebied gaan vestigen.

Het park zelf is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en valt daarmee formeel-juridisch niet onder de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het park wel ruimte biedt aan (commerciële) (leisure)voorzieningen met een bebouwd oppervlak van 500 m² bvo of meer, buiten bestaand stedelijk gebied, vallen deze wel te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen en meters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). Ook moet worden aangetoond dat er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden.



FIGUUR 1 LIGGING PARK21 IN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER
Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van ESRI



FIGUUR 2 VERBEELDING PARK21
Bron: Masterplan PARK21, 2021

Los van de vraag of er formeel al dan niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is de systematiek van de Ladder in het kader van een goede ruimtelijke ordening gehanteerd:

- Een volledige Ladderonderbouwing van de hoofdfuncties 1) Horeca, 2) Sport, 3) Themaparken, 4) Evenementen en 5) Verblijfsaccommodaties
- Een verkorte Ladderonderbouwing of quick scan voor de functies 6) Wellness en 7) Cultuur

Voorliggende onderbouwing ondervangt niet alle mogelijke toekomstige leisurefuncties in PARK21, maar alleen de (hoofd)functies die op voorhand het meest voor de hand liggen. Middels uitnodigingsplanologie staat het initiatiefnemers binnen die leisurefuncties, maar ook daarbuiten, vrij om een plan voor vestiging in te dienen. Als onderdeel van die aanvraag moet de behoefte worden aangetoond, en de effecten aanvaardbaar zijn, op basis waarvan de aanvraag wordt beoordeeld.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP

Positionering en programmering PARK21

PARK21 is een gebiedsontwikkeling gericht op een dynamische mix aan landschappelijke, agrarische, recreatieve en iconische recreatieve beleving in de gemeente Haarlemmermeer als tegenwicht tegen de verstedelijkte omgeving. Vanuit de omvang van maar liefst 1.000 hectare is het een unieke parkontwikkeling die we in Nederland niet snel meer zullen zien. Een bovenlokale trekkracht kan worden gegenereerd wanneer het park in zijn geheel en vanuit alle zones een sterke vertaling geeft aan de beoogde branding van het park: het verhaal van de gemeente Haarlemmermeer en de bollenstreek. Dit laatste aspect is niet uniek. Verschillende attracties in Nederland spelen al in op het thema bollenstreek. Voorbeelden zijn de Keukenhof, het Holland Tulip Museum in Lisse en Floriworld in Aalsmeer.

Wellicht kan een dependance van de Keukenhof naar PARK21 worden gehaald. Tenminste twee grote trekkers met meer dan 50.000 bezoekers per jaar, zullen onderdeel moeten worden van PARK21 om het park de nodige naamsbekendheid en trekkracht te geven.

Ladderonderbouwing (leisure)functies PARK21

In onderstaande tabel is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte per functie uitgewerkt.

FUNCTIE	BEHOEFTE TOT 2030[1]	
	KWANTITATIEVE BEHOEFTE - ONDERZOEKSGEBIED	KWALITATIEVE BEHOEFTE – SPECIFIEK PARK21
Horeca Dranken-, fastservice- en restaurantsector	Haarlemmermeer: • 75 tot 93 verkooppunten • 15.450 tot 19.160 m² bvo	• 50 tot 67 verkooppunten • 10.300 – 13.800 m² bvo
Sport Manege, Waterskibaan, Golfsurfgelegenheid, Overige sportvoorzieningen	• Haarlemmermeer: 2 maneges (totaal 1.600 tot 4.000 m² bvo) • MRA: 2 à 3 waterskibanen van 1.500 m² bvo per baan, met een clubhuis van elk 200 tot 600 m² bvo • Nederland: 1 golfsurfgelegenheid van 1.500 m² bvo (incl. clubhuis)	• 1 manege van 800 tot 2.000 m² bvo • 1 waterskibaan (ca. 20.000-120.000 m² bvo) met clubhuis van 200 – 600 m² bvo • 1 golfsurfgelegenheid van 1.500 m² bvo (incl. clubhuis) • Overige opkomende sporten met een clubhuis van elk 200 – 600 m² bvo
Attracties Themaparken	MRA: • 2 tot 3 themaparken	• 1 a 2 themaparken • De aantrekkelijkheid van PARK21 gaat voor een groot deel naast het totale concept bepaald worden door een themapark. • Tenminste 1 themapark is nodig voor de trekkracht, bij voorkeur meer. • Voor unieke concepten is altijd ruimte.
Evenementen Evenemententerrein	MRA: • Tenminste 2 grote terreinen	• 1 groot terrein voor geluidsbelastende evenementen (ca. 50.000 bezoekers per dag / 80.000 bezoekers per weekend) • 2 a 3 kleinere terreinen/velden met een intiem karakter voor kleinere en

[1] Vanuit de systematiek van de Ladder kijken we 10 jaar vooruit. We zijn uitgegaan van de cijfers van 2020 en kijken daarmee naar de behoefte in 2030. Doorkijkend naar 2040 neemt het inwonertal in de Haarlemmermeer en de MRA verder toe en kan er van worden uitgegaan dat nog meer behoefte aan de leisure voorzieningen ontstaat.

		middelgrote events (10.000 tot 30.000 bezoekers per dag) • Nabij het grootschalige terrein: bij voorkeur tijdelijke overnachtingsmogelijkheden
Verblijfsaccommodaties Hotel, andere vormen van verblijfsaccommodaties	Haarlemmermeer: • Ca 1.000 kamers	• 1 hotel met 120 kamers gekoppeld aan de grootste PARK21 attractie • 3 tot 5 kleinschalige hotel-nicheconcepten met bij elkaar 70 kamers • 1 vakantiepark bestaande uit bungalows en eventueel in combinatie met (tijdelijke) camping en camperplaatsen.
Wellness (QS) Saunacomplex	COROP-regio's Groot-Amsterdam, Agglomeratie Haarlem, IJmond, Zaanstreek, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en Agglomeratie 's-Gravenhage: • 13 wellnesscentra • Saunacabines	• 1 wellnesscentrum met tenminste 10 cabines
Cultuur (QS) Museum	Provincies Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland: • Musea met een onderscheidend karakter die voldoende bezoekers genereren kunnen altijd	• 1 krachtig beeldend kunstmuseum van circa 10.000 m² bvo • 1 museum voor groot en klein van circa 10.000 m² bvo, inspelend op beleving en/of park-thema:

TABEL 1 CONCLUSIE KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE PER (LEISURE)FUNCTIE

Uit de behoefteanalyse blijkt dat alle onderzochte (hoofd)functies – horeca, sport, attracties/ themaparken, evenementen, wellness en cultuur – zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te motiveren zijn. De effecten van de Covid-19 crisis zijn meegenomen in de berekeningen, maar onzeker. De uitkomsten dienen dan ook met de nodige marges te worden geïnterpreteerd. De gemeente Haarlemmermeer doet er verstandig aan rond 2024 (wanneer we naar verwachting weer op het niveau zitten van 2019) een actualisatie te verrichten. Voor nu kunnen de onderzochte (hoofd)functies met een maximummaat en aanvullende voorwaarden in het (voor)ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen. Duidelijk dient te zijn waar een aanvraag, al dan niet passend binnen de opgenomen (hoofd)functies, aan moet voldoen en op wordt beoordeeld.

Conclusies toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling van PARK21 met horeca, sport, attracties, evenementen, verblijfsaccommodaties, wellness en cultuur kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan:

- De beoogde (leisure)functies voorzien in een (toenemende) behoefte, kwantitatief en/of kwalitatief.
- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en -ambities van gemeente, regio en provincie.
- De ontwikkeling past niet binnen bestaand stedelijk gebied, door: de maat en schaal van de leisurefuncties (zowel binnen als buiten), de omvang en specifieke karakter (groen, landschappelijk, eigentijds) van PARK21 en het feit dat de leisurefuncties dele uitmaken van een groter geheel en als losse, zelfstandig entiteit in het bestaand stedelijk gebied geen bestaansrecht hebben.
- Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling van PARK21 zal geen sprake zijn. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterken de economie en het ondernemersklimaat.

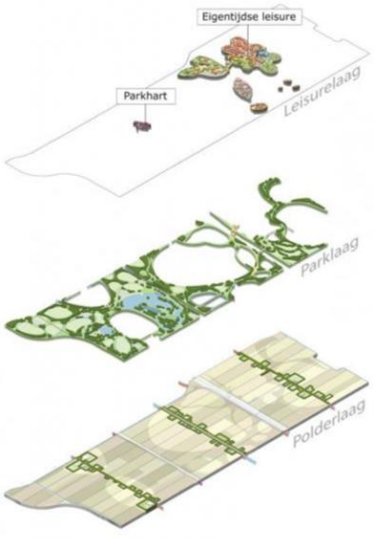
1 POSITIONERING EN PROGRAMMERING PARK 21

Dit hoofdstuk gaat in op de positionering en programmering van PARK21. Dit is van belang als toetssteen voor de (kwalitatieve) onderbouwingen in de rapportage. Vanuit onze kennis en ervaring geven we daarnaast een reflectie op de gehanteerde positionering.

1.1 HUIDIGE POSITIONERING PARK21

PARK21 is in 2000 door de gemeente geïntroduceerd als groenvoorziening in Haarlemmermeer om een tegenwicht te bieden tegen de verstedelijking van de noordvleugel van de Randstad. In de loop der jaren hebben de ideeën voor het park steeds meer vorm gekregen. Anno 2021 richt de ambitie zich op de ontwikkeling van een Metropolitaan Park, met een dynamische mix aan landschappelijke, agrarische, recreatieve en iconische recreatieve beleving. Het park moet voorzien in de recreatie- en verblijfsbehoeften van de verschillende leefstijlen binnen Haarlemmermeer. Naast een lokale functie is de insteek dat het park ook regionale en (inter)nationale bezoekers gaat trekken.

Het park krijgt een omvang van 1.000 hectare gelegen tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep en wordt opgebouwd uit drie lagen: de Polderlaag, de Parklaag en de Leisurelaag. De lagen vullen elkaar aan, lopen in elkaar over maar verschillen ook duidelijk.



- **De Leisurelaag** biedt (commerciële) duurzame educatieve en/of recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen worden landschappelijk ingepast in de groene omgeving en versterken, verbreden en vergroten de Parklaag.
- **De Parklaag** is een toegankelijke recreatieve groenstructuur die zorgt voor de samenhang en verbinding van het park. Hier ligt het recreatieve netwerk van wandel-, fiets-, skate- en ruiterpaden. Deze laag biedt ruimte voor sport, spel en voorzieningen en vormt tevens de groen/blauwe verbinding en draagt bij aan de biodiversiteit.
- **De Polderlaag** houdt het bestaande open polderlandschap met zijn linten zichtbaar en herkenbaar en verankert het park in de cultuurhistorie. Dit deel biedt ruimte voor transformatie van bestaande landbouw naar kringloop- en verbrede stadslandbouw.

FIGUUR 3 DE DRIE BEOOGDE LAGEN VAN PARK21
Bron: Masterplan PARK21, 2011

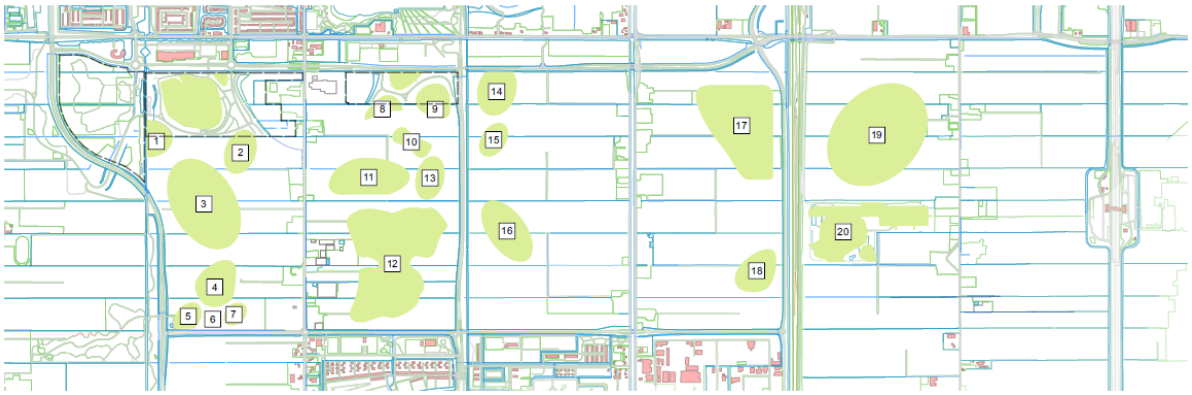
BEOOGDE INVULLING PARK



FIGUUR 4 ZONERING PARK21 - VAN KLEINSCHALIG NAAR GROOTSCHALIGE FUNCTIES[2]
Bron: Gemeente Haarlemmermeer, MER, 2021

De functies voor PARK21 liggen nog niet vast. Verschillende initiatiefnemers hebben zich gemeld. Een deel van het park, de noordrand in zone 1 en 2, is reeds gerealiseerd. Uitgegaan wordt van onderstaand indicatief programma.

- Zone 1 - Sport en recreatie: gemeentelijke sportvelden (nummer 2 op onderstaande kaart), wellness (4), scouting en horeca (5) en sport (6).
- Zone 2 - Watersport en recreatie: surfpark (9), kabelwaterskibaan (10) en klimpark.
- Zone 3 - Landbouw, innovatie en educatie: (14), kenniscentrum (15), evenementen en manege.
- Zone 4 - (Stads)landbouw, cultuur en ontspanning: themapark (16) natuurbegraafplaats (17) en museale functie (18).
- Zone 5 - (Stads)landbouw en grootschalige recreatie: evenementen (19) en grootschalige leisure (20)
- Zone 6 - (Stads)landbouw en park.



FIGUUR 5 OVERZICHTSKAART BEOOGD EINDBEELD PARK21 (2040)
Bron: Masterplan PARK21, 2021

[2] De functies in dit figuur zijn indicatief ingedeeld in de gebieden. PARK21 werkt echter met uitnodigingsplanologie, dit beeld is daarom niet leidend of sturend.

AMBITIES PARK21 ››

De volgende ambities worden met PARK21 beoogd:

- Voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve lokale behoefte aan recreatievoorzieningen.
- Verbinden van de kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.
- Zorgen voor een krachtige, groene en recreatieve oost-west verbinding door de polder.
- Het samenbrengen van stad en platteland, burgers en boeren. Gebruik makend van de ligging in een dichtbevolkt gebied en de recreatieve aantrekkingskracht van het park ontstaan nieuwe perspectieven voor de landbouw.
- Het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies, voor mensen uit de directe omgeving, maar ook voor regionale, nationale en (inter)nationale bezoekers.
- Een voorbeeldproject op het gebied van duurzaamheid met als belangrijke inzet het streven naar verduurzaming van het watersysteem in het gebied.



FIGUUR 6 SFEERIMPRESSIES POLDER-, PARK- EN LEISURELAAG PARK21
Bron: Masterplan PARK21, 2021

1.2 SWOT ANALYSE EN CONFRONTATIE CONCEPT PARK21

SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een gebied. Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke kenmerken. Invloeden die van 'buiten'

komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen. Een voorbeeld hiervan is bevolkingsgroei.

In onderstaande SWOT-analyse zijn de onzes inziens de drie belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen geformuleerd.

+ STERKTEN	– ZWAKTEN
1. Het beoogde concept (groen, duurzaam, recreatie op korte afstand van huis, combinatie park : duurzame landbouw) speelt sterk in op de huidige trends. 2. De omvang van het PARK – biedt mogelijkheden voor functies waar in de MRA geen plek voor is. 3. Voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en HOV, wat een voorwaarde is voor het goed laten functioneren van voorzieningen met een (boven)regionale functie	1. Afhankelijk van een groot aantal verschillende spelers die allemaal moeten gaan landen, waarbij het de vraag is of de gemeente voldoende kan sturen op de uiteindelijke invulling en kwaliteit. 2. De vraag is of het verhaal van de Haarlemmermeer en de bollenstreek als gemene deler voldoende aantrekkingskracht op een grote regio kan uitoefenen. 3. De lange duur van het planningsproces, waardoor geïnteresseerde partijen kunnen afhaken.
☆ KANSEN	ϟ BEDREIGINGEN
1. De enorme bevolkingstoename in de gemeente Haarlemmermeer en de regio. 2. De ligging nabij Schiphol en Amsterdam maakt dat verschillende initiatiefnemers voornemens zijn om zich te committeren aan PARK21 en biedt kansen voor het tot stand brengen van een (inter)nationale verzorgingsfunctie 3. De focus binnen de MRA om de toeristenstroom op Amsterdam te verminderen en uit te laten waaieren over de regio.	1. Door Covid-19 bevindt de wereld zich in een onduidelijke situatie: neemt de dreiging van Covid-19 af, kunnen over een tijd weer massabijeenkomsten plaatsvinden en is de consument bereid de drukte weer op te zoeken. 2. De enorme concurrentie op het gebied van leisure in de regio. Een enorme uitdaging voor PARK21 is om binnen dat enorme speelveld een destination te worden. 3. Door de ligging tegen een netwerk van snelwegen en nabij Schiphol kan vanuit de rust die het park uitstraalt geluidsoverlast ontstaan van vliegtuigen en verkeer

TABEL 2 KORTE SWOT ANALYSE CONCEPT PARK21

EXTERN / INTERN	++ = ZEER KANSRIJK + = KANSRIJK 0 = NEUTRAAL - = BEDREIGEND - - = ZEER BEDR.	KANSEN			BEDREIGINGEN			TOTAAL	
		BEVOLKINGS-TOENAME	LIGGING	BELEID A'DAM	COVID-19	CONCURRENTIE	GELUIDSOVERLAST	+	-
STERKTES	Concept speelt in op trends	++	++	++	0	0	0	**6**	**0**
	Omvang park	++	++	++	0	0	0	**6**	**0**
	Goede bereikbaarheid	++	++	++	0	+	0	**7**	**0**
ZWAKTES	Afhankelijk van groot aantal marktpartijen	0	+	+	- -	- -	0	**2**	**4**
	Onzekere branding	0	0	0	-	- -	0	**0**	**3**
	Lange duur traject	0	0	0	0	-	0	**0**	**1**
TOTAAL	+	**6**	**7**	**7**	**0**	**1**	**0**	**21**	
	-	**0**	**0**	**0**	**3**	**5**	**0**		**8**

TABEL 3 SWOT CONFRONTATIE
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De SWOT confrontatie geeft weer dat het concept overwegend positief kan worden beoordeeld. Op verschillende fronten is echter sprake van een bedreiging. Covid 19 en de concurrentie in de MRA vormen een serieuze bedreiging voor de ontwikkeling. De ontwikkeling kan aan kracht winnen wanneer het concept minder afhankelijk is van een groot aantal verschillende exploitanten en de branding veel krachtiger wordt geformuleerd.

2 DOELGROEPEN EN AFBAKENING ONDERZOEKSGEBIED

De verschillende beoogde leisurevoorzieningen in PARK21 trekken bezoekers uit verschillende gebieden:

- (Toekomstige) inwoners van de gemeente Haarlemmermeer
- De omliggende regio, bestaand uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek
- Bovenregionale en (inter)nationale toeristen

In dit hoofdstuk zijn de kenmerken van de verzorgingsgebieden beschreven. We sluiten af met de afbakening van de onderzoeksgebieden voor de verschillende functies.

2.1 DOELGROEPEN PARK 21

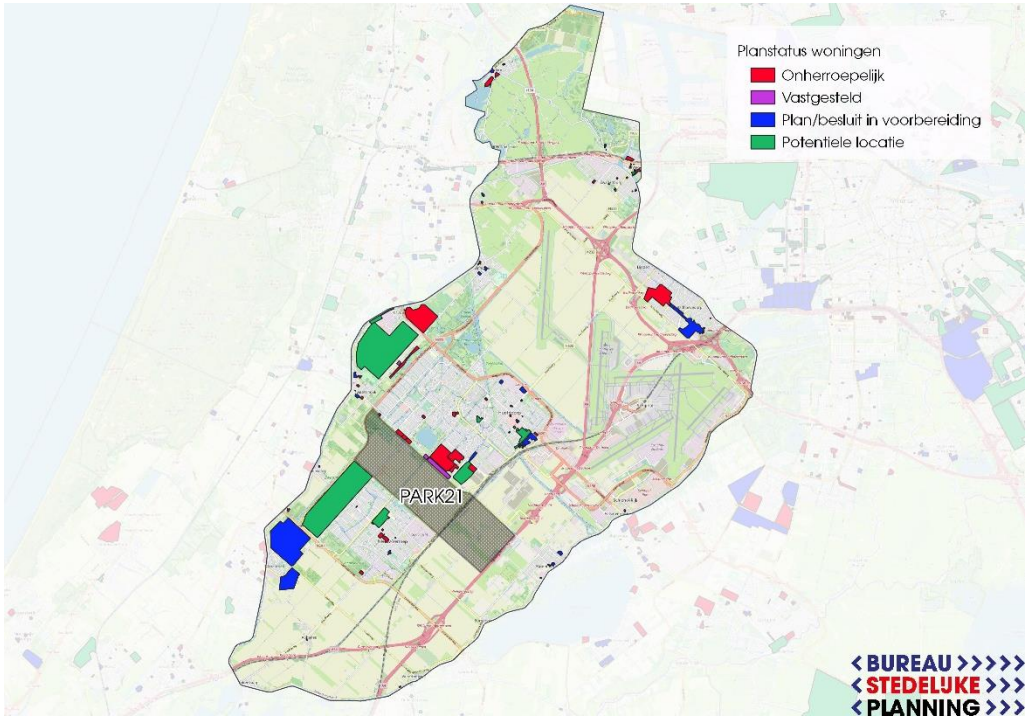
INWONERS VAN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER

De inwoners van de gemeente Haarlemmermeer zijn voor veel beoogde functies in PARK21 de belangrijkste doelgroep. Veel functies zijn gericht op de inwoners, maar daarnaast maken bewoners gemakshalve graag gebruik van voorzieningen die dicht in de buurt gelegen zijn. De bevolking in Haarlemmermeer kent de volgende kenmerken:

- De gemeente Haarlemmermeer heeft op dit moment 156.000 inwoners. De komende jaren groeit het inwonertal uit tot 169.970 inwoners in 2030. Dit is een toename van 9%.
- De leeftijdsopbouw binnen de gemeente volgt de lijn van Nederland als geheel.
- 17% van het aantal inwoners heeft een niet-westerse achtergrond. Dat ligt iets hoger (3%) dan het gemiddelde voor Nederland.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens ligt fors lager (8%) dan het landelijk gemiddelde. Het aantal huishoudens met kinderen ligt fors hoger (8%) dan het Nederlands gemiddelde.
- De gemiddelde huishoudensgrootte in Haarlemmermeer bedraagt 2,4, dat is hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde (2,1).
- Het gemiddelde inkomen per inwoner in Haarlemmermeer ligt 11% hoger dan het Nederlands gemiddelde.

TOEKOMSTIGE INWONERS VAN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER

In een verkennend onderzoek van de gemeente Haarlemmermeer staat dat de gemeente tot 2040 20.000 woningen wil bijbouwen.[3] Onderstaande figuur laat alle openbare plannen tot 2050 zien.[4] In deze woningbouwgebieden vindt logischerwijs de grootste inwonersgroei plaats. Concrete locaties zijn Stadscentrum Hoofddorp inclusief Hyde Park (5.500 woningen) en langs de noordzijde van PARK21 Hoofddorp Zuidrand (de Parken met ca. 4.000). Aan de westelijke rand van Haarlemmermeer liggen vooral grote potentiële uitleglocaties, zoals Nieuw-Vennep West (4.000 woningen) en Cruquius Zwaanshoek (2.250). De meeste woningbouwplannen zijn dus gelegen rondom Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Dit is gunstig voor de voorziene functies in PARK21.



FIGUUR 7 OVERZICHT WONINGBOUWPLANNEN IN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER TOT 2050
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI en De Nieuwe Kaart (augustus 2020)

DE MRA-REGIO

Een deel van de voorzieningen, bijvoorbeeld wellness, attracties en evenementen, zijn functies waar slechts incidenteel gebruik van wordt gemaakt door bezoekers of bewoners. Hiervoor zijn mensen bereid iets verder te reizen. Dit soort voorzieningen hebben dan ook een regionale functie. Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en is relatief in het midden gelegen in de westelijke randstad. Daarom wordt regionaal bezoek verwacht vanuit de MRA en de COROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek.

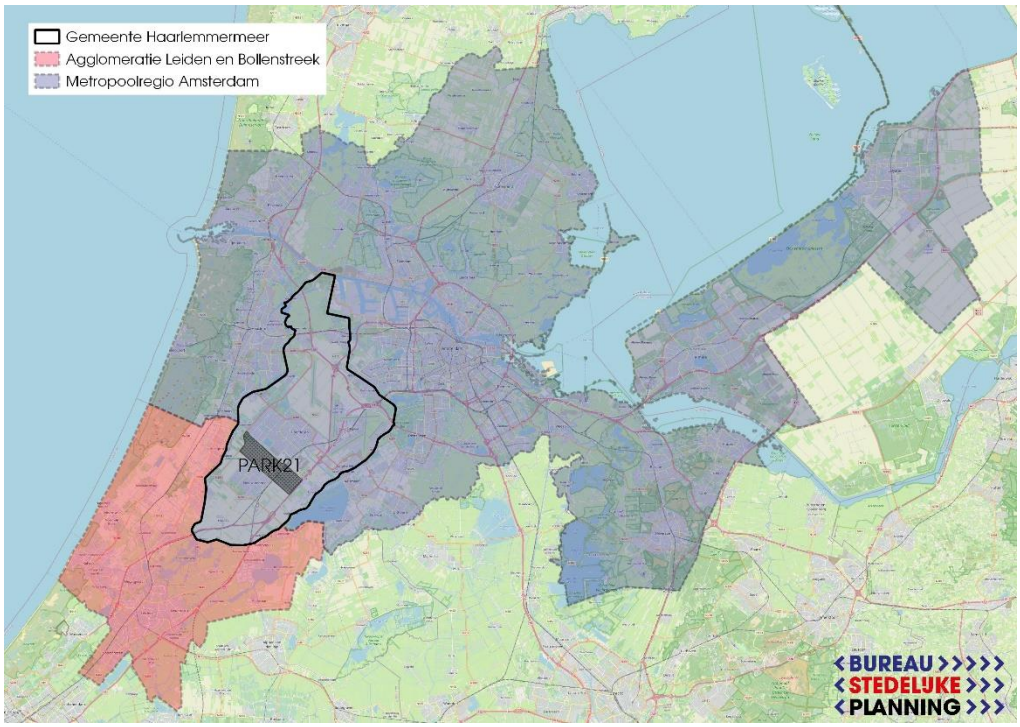
[3] HC Nieuws, Vaart achter woningbouw: 20.000 woningen er bij in Haarlemmermeer, oktober 2020
[4] https://nieuwekaartnl.nl/de-interactieve-kaart/

- In de MRA wonen in totaal ruim 2,5 miljoen mensen. Binnen de MRA spelen de nodige bevolkingsontwikkelingen. Tot 2030 zal het inwonertal toenemen tot 2,8 miljoen (groei van 13%), tot 2040 neemt dit aantal nog verder toe (3,1 miljoen, groei 22%). De bevolkingsgroei tot 2030 binnen de MRA is goed voor 31% van de totale bevolkingsgroei in Nederland. Een gebied met behoorlijke dynamiek dus.
- In de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek wonen ca 430.000 inwoners. Tot 2030 zal het inwonertal toenemen tot 460.00 (groei van 7%), tot 2040 neemt dit aantal nog verder toe (480.000, groei 12%).

De bevolkingsontwikkelingen binnen de Haarlemmermeer, MRA en Agglomeratie Leiden en Bollenstreek zijn gunstig voor het potentieel van de voorzieningen in PARK21.

GEBIED	2020	2030	2040
Haarlemmermeer	156.002	169.970	182.530
MRA	2.507.270	2.829.700	3.059.490
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	430.620	461.450	478.470
Nederland	17.407.585	18.460.780	19.036.230

TABEL 4 BEVOLKINGSONTWIKKELING HAARLEMMERMEER, AMSTELLAND MEERLANDEN, MRA EN NEDERLAND
Bron: CBS Statline, Primos Prognose, 2021



FIGUUR 8 LIGGING PARK21 BINNEN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER, DE MRA EN AGGLOMERATIE LEIDEN EN BOLLENSTREEK
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI

OVERIGE BEZOEKERS VAN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER

Naast de (toekomstige) bewoners en inwoners uit de MRA wordt de gemeente Haarlemmermeer ook bezocht door werknemers en (zakelijke) toeristen. Ook dit zijn voor de leisurevoorzieningen in PARK21 potentiële doelgroepen.

Werknemers

In de gemeente Haarlemmermeer waren in 2016 154.200 banen. Het grootste gedeelte van de werkgelegenheid ligt door de aanwezigheid van Schiphol in de sector vervoer en opslag (33%). Ook de zakelijke dienstverlening (20%) en handel (16%) zijn belangrijke bronnen van werkgelegenheid. Ruim 42% van de werkgelegenheid is gelegen rondom Schiphol, maar ook de kern Hoofddorp kent een aantal bedrijventerreinen en kantoorlocaties die samen voor 26% van de werkgelegenheid in de gemeente zorgen. Bijna driekwart van de banen in Haarlemmermeer wordt ingevuld door werknemers afkomstig van buiten de gemeente. Tot slot is de regio Haarlemmermeer (inclusief Aalsmeer en Uithoorn) na Amsterdam de belangrijkste economie binnen de MRA.[5] Werknemers zijn met name voor horeca en verblijfsaccommodaties een belangrijke doelgroep.

(Zakelijk) toerisme

Het aantal toeristische overnachtingen in Haarlemmermeer is de afgelopen jaren zeer hard gegroeid. Haarlemmermeer is de tweede hotelstad van Nederland. Dit heeft voor een groot deel te maken met de aanwezigheid van Schiphol. In 2019 vonden er 3,2 miljoen hotelovernachtingen plaats in de gemeente.
Toeristen vormen een grote doelgroep voor de beoogde leisurefuncties in PARK21. In 2019 kwam een derde van het totaalbezoek aan de grote dagattracties van Nederland van buitenlandse toeristen. De leisurefuncties in PARK21 kunnen een bijdrage leveren aan een betere spreiding van toerisme over het land en, met name, binnen de MRA.

2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGEBIED PER FUNCTIE

In onderstaande tabel is samengevat welk onderzoeksgebied is gehanteerd voor welke functie.

FUNCTIE	ONDERZOEKSGEBIED
Horeca	Gemeente Haarlemmermeer
Sport 1. Manege 2. Waterskibaan 3. Golfsurfgelegenheid	 1. Gemeente Haarlemmermeer 2. MRA 3. Nederland

[5]https://onderzoek.haarlemmermeergemeente.nl/onderzoek/economie#:~:text=Herkomst%20en%20bestemming%20werknemers&text=Zo%20werken%20bijvoorbeeld%202.400%20inwoners,werknemers%20uit%20Haarlemmermeer%20in%20Aalsmeer.

Themaparken/(dag)attracties	Nederland
Evenementen	MRA
Verblijfsaccommodaties	Haarlemmermeer en MRA
Wellness	COROP-regio's Groot-Amsterdam, Agglomeratie Haarlem, IJmond, Zaanstreek, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en Agglomeratie 's-Gravenhage
Cultuur (museum)	Provincie Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland

TABEL 5 ONDERZOEKSGEBIEDEN FUNCTIES PARK21
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3 BEHOEFTE HORECA

In dit hoofdstuk berekenen we de marktruimte voor horecavoorzieningen in PARK21. We hanteren hierbij de indeling van horecacategorieën volgens HorecaDNA, namelijk de dranken-, fastservice- en restaurantsector.

RELEVANT BELEID >>

Het beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer (2019) is wat betreft de horeca vooral gericht op het uitbreiden en kwalitatief versterken van de horeca. Het is wenselijk horeca te concentreren in de centrumgebieden van de kernen om zo de multifunctionaliteit van de centra te bevorderen. Daarnaast is er behoefte aan het creëren van nieuwe ontmoetingsplaatsen die aan sluiten bij de nieuwe manier van werken waar horeca onderdeel vanuit maakt. Wanneer er aantoonbare toeristische of recreatieve potentie is, zoals bij PARK21, kan de horeca zich ook buiten de centra van de kernen verder ontwikkelen.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

TRENDS HORECA

Horeca is een groeisector
In steden was het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.

Vernieuwing en blurring
Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café (voorbeeld Hutspot Amsterdam).

Impact van corona op groei horecasector
Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is.

Verschil tussen horecasectoren
Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

Doelgroepen horeca

- Als onderzoeksgebied voor de horecavoorzieningen in PARK21 hanteren we de gemeente Haarlemmermeer. Wel verwachten we dat de horecavoorzieningen ook veel inwoners van buiten de gemeente zullen trekken door de regio-overstijgende functie van PARK21.
- **Inwoners.** Primair vervult de horeca een rol voor de ruim 156.000 inwoners van het onderzoeksgebied, bestaande uit veel volwassenen en gezinnen.

Gunstig voor de horecabestedingen is dat het gemiddelde inkomen er relatief hoog ligt t.o.v. landelijk gemiddelde (+11%). Het inwonertal zal tot 2030 groeien met 9%. Ook hierdoor neemt het horecapotentieel toe.

- **Bezoekers en verblijvers.** Daarnaast vervult de horeca in het onderzoeksgebied een belangrijke functie voor bezoekers en verblijvers van buiten de gemeente Haarlemmermeer (excl. reizigers Schiphol). PARK21 alleen al zal naar verwachting jaarlijks ca. 1,5 tot 3,5 miljoen bezoekers treken. Maar ook de vele kantorenparken en bedrijventerreinen zorgen voor toevloeiing van horecabestedingen vanuit werknemers.

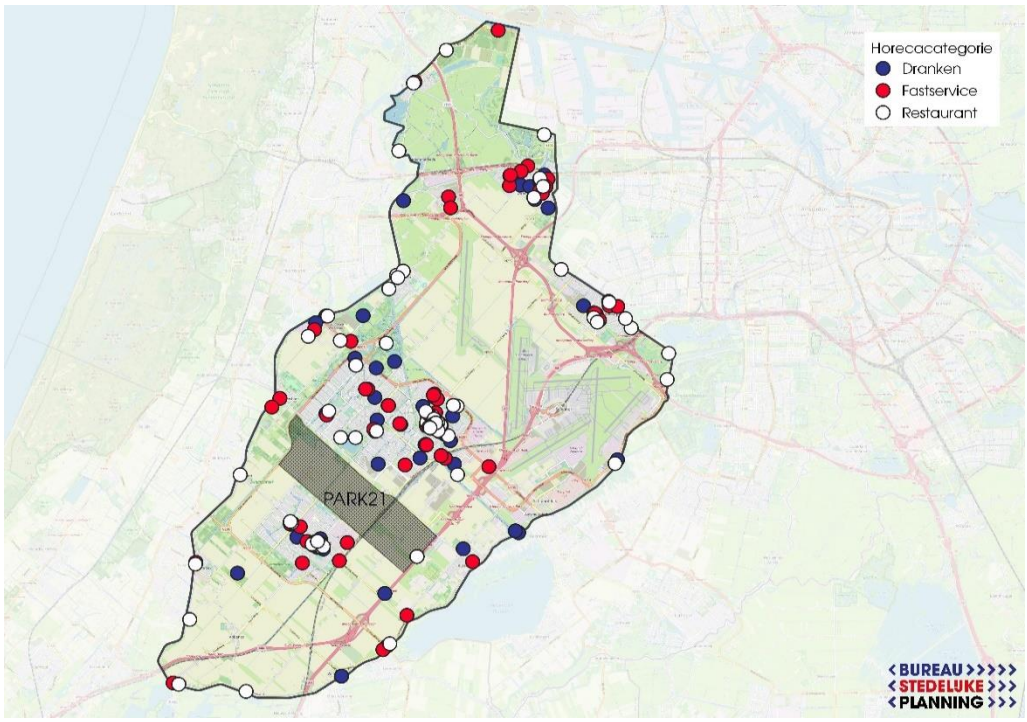
ANALYSE VAN HET AANBOD

Aanbod onderzoeksgebied

- Binnen het onderzoeksgebied valt de luchthaven Schiphol. Omdat het horeca aanbod op Schiphol op zichzelf staat en geen functie vervult voor de inwoners van Haarlemmermeer maar vooral voor de Schiphol reizigers, gaan we uit van het aanbod horecaverkooppunten exclusief Schiphol.
- Het onderzoeksgebied telt dan 266 verkooppunten (vkp), samen goed voor ca. 36.400 m² vvo (gemiddeld 171 m² bvo per vkp). De fastservicesector kent de meeste horecapunten (120 vkp, 45%), gevolgd door de restaurantsector (91 vkp, 34%) en de drankensector (55 vkp, 21%). In vergelijking met de landelijke verdeling van verkooppunten kent Haarlemmermeer aanzienlijk meer fastservicevestigingen (NL: 31%) en weinig drankenvestigingen (40%). De restaurantsector is in omvang meer vergelijkbaar (NL: 29%).
- Het aantal horecavestigingen per 1.000 inwoners ligt er relatief laag (1,7) ten opzichte van het landelijke gemiddelde (2,4). Dit zien we echter vaker in dergelijke New Towns, die een overwegend lager horeca aanbod kennen.
- De horecavestigingen zijn met name gelegen in de centrumgebieden van Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Halfweg. Het valt op dat ook verspreid langs de Ringvaart veel horeca gelegen is, met name in de restaurantsector.

Horecaplannen

De horecaplannen in Haarlemmermeer zijn onbekend. Op basis van de cijfers uit het verleden kan worden uitgegaan van een toename van het aantal verkooppunten tussen de 8% (Nederlands gemiddelde van de afgelopen 10 jaar) en 15% (de stijging in Haarlemmermeer van de afgelopen 10 jaar). Vanuit de coronacrisis verwachten we dat een deel van de horeca het niet gaat redden. Voorzichtigheidshalve hebben we de stijging van de horecaverkooppunten dan ook uit de berekening gehouden. Op die wijze compenseert het aantal nieuwe horecavestigingen de vestigingen die als gevolg van de coronacrisis mogelijk wegvallen.



FIGUUR 9 HORECA AANBOD HAARLEMMERMEER
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI, HorecaDNA, Locatus en eigen inventarisatie

BEHOEFTE HORECA

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte naar horecavoorzieningen in PARK21 duiden we aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek (dpo) voor de hele Haarlemmermeer en een aparte berekening voor PARK21 op basis van het verwachte aantal bezoekers.

Het dpo is gebaseerd op een aantal aannames:

- **Inkomenscorrectie**: De inwoners van Haarlemmermeer verdienen 11% meer dan de gemiddelde Nederlander, de horecabestedingen liggen daardoor ook hoger (11% * prijselasticiteit van 0,7).
- **Coronacorrectie**[6]: Door de impact van corona op de economie wordt een afslag gedaan op het bestedingspotentieel (2 scenario's).
- **Gebonden bestedingen**: Dit is het aandeel van het totale bestedingspotentieel (van inwoners uit het onderzoeksgebied) dat binnen het onderzoeksgebied besteed wordt. Gezien de ligging nabij gemeenten met een aantrekkelijker horeca-aanbod en de gebonden bestedingen in

[6] De Coronacrisis zal mogelijk consequenties hebben voor de economische groei in ons land en in andere landen. De omvang en de duur van de consequenties zijn echter nog niet goed in te schatten. Bureau Stedelijk Planning denkt voorlopig in twee scenario's waarin korte termijneffecten en lange termijn prognoses worden gecombineerd. In deze scenario's komt het economische groeipad de komende tien jaar op een lager niveau te liggen - naar gemiddeld 0,5 tot 1,0% per jaar. De bestedingen worden hiermee gecorrigeerd, waarbij jaarlijks dezelfde prijselasticiteit wordt aanhouden als voor het inkomen, namelijk 0,7. Uitgaande van een cumulatieve daling van 0,35% tot 0,7% per jaar komt het bestedingscijfer in 2030 uit op € 654 tot € 677.

niet-dagelijkse detailhandelssector (ca. 50%), schatten we de binding op 50%.

- **Toevloeiing bestedingen:** Omzetaandeel van bezoekers aan het onderzoeksgebied van de totale omzet in de horecasector in het onderzoeksgebied. We schatten (mede op basis van de kooporiëntatiecijfers voor de niet-dagelijkse detailhandelssector) in dat de toevloeiing momenteel 30% bedraagt. We hanteren twee scenario's op basis van bezoekersaantallen van 2030: een laag scenario waarbij nog niet het hele park is ontwikkeld (1,5 miljoen bezoekers, 35% toevloeiing) en een maximum scenario waarbij nagenoeg alle voorzieningen in het park gerealiseerd zijn (3,5 miljoen bezoekers, 40% toevloeiing).

De marktruimte is berekend zonder de komst van PARK21 en met de ontwikkeling van PARK21. Omdat er een enorm verschil zit tussen de bezoekersaantallen van de minimum en maximumvariant bij de komst van PARK21 is een midden variant toegevoegd. Voorzichtigheidshalve kan worden uitgegaan van de minimum variant. De werkelijkheid zal hoger liggen, waarbij de middenvariant een goede uitgangspositie vormt.

PARAMETER	HUIDIG	2030 (ZONDER PARK21)			2030 (MET PARK21)		
		MIN	MIDDEN	MAX	MIN	MIDDEN	MAX
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2020)	156.002	169.970	169.970	169.970	169.970	169.970	169.970
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019) (na correctie inkomen en corona)	€ 701	€ 654	€ 666	€ 677	€ 654	€ 666	€ 677
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 109,4	€ 111,1	€ 113,1	€ 115,1	€ 111,1	€ 113,1	€ 115,1
Binding onderzoeksgebied	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln)	€ 54,7	€ 61,1	€ 62,2	€ 63,3	€ 61,1	€ 62,2	€ 63,3
Toevloeiing onderzoeksgebied	30%	30%	30%	30%	35%	37,5%	40%
Omzet door toevloeiing (€ mln)	€ 23,4	€ 26,2	€ 26,6	€ 27,1	€ 32,9	€ 37,3	€ 42,2
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln)	€ 78,2	€ 87,3	€ 88,8	€ 90,4	€ 94,0	€ 99,5	€ 105,5
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m² bvo)	45.536						
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m² bvo)	€ 1.315						
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied (mln)	€ 59,9						
Kwantitatieve behoefte in mln € (vraag minus aanbod)	€ 18,3	€ 27,4	€ 28,9	€ 30,6	€ 34,2	€ 39,7	€ 45,6
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	**13.900**	**20.870**	**21.980**	**23.250**	**25.980**	**30.170**	**34.710**
Uitbreidingsbehoefte in vkp[7]	**67**	**101**	**106**	**113**	**126**	**146**	**168**
Uitbreidingsbehoefte in vkp na correctie new town van 50%	**33**	**50**	**53**	**56**	-	-	-

[7] Een gemiddelde horecavestiging in Nederland is 206 m² bvo.

TABEL 6 DISTRIBUTIEVE BEREKENING HORECA ONDERZOEKSGEBIED

Uit de distributieve berekening blijkt dat al in de huidige situatie een tekort bestaat aan horecavoorzieningen in het totale onderzoeksgebied. Tot 2030 neemt de behoefte toe met 101 tot 113 verkooppunten (20.870 tot 23.250 m² bvo). Dit enorme tekort komt door het feit dat Haarlemmermeer een zogenaamde New Town is, waar het horeca-aanbod per definitie lager ligt. Het is daarom niet realistisch om deze marktruimte volledig in te vullen. Er wordt van uitgegaan dat de helft van de behoefte realistisch is. In de huidige situatie kan daarmee worden uitgegaan van een behoefte aan 33 extra verkooppunten en in 2030 van 50 tot 56.

Wanneer PARK21 wordt ontwikkeld ontstaat een extra behoefte als gevolg van de aantrekkingskracht van het park. Als we de berekening maken voor alleen de bezoekers van PARK21, zien we dat het park alleen al 25 tot 41 horeca verkooppunten oplevert – de maximumvariant buiten beschouwing latend. Bij deze uitkomst is een nuancering op zijn plaats. Het gaat niet alleen om op zichzelf staande horecavestigingen, maar ook om ondergeschikte horecafaciliteiten bij bijvoorbeeld recreatievoorzieningen of andere leisurevoorzieningen.

PARAMETER	2030		
	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM
Verwacht aantal bezoekers PARK21 (Gem. H' meer, 2021) in mln	1,5	2,5	3,5
Aandeel bezoekers dat gebruik maakt van horecavoorzieningen	50%		
Gemiddelde lunchbesteding per bezoeker	€ 9,-		
Totale omzetpotentieel PARK21 (€ mln)	€ 8,5	€ 11,3	€ 19,8
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m² bvo)	€ 1.315		
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	**5.130**	**8.560**	**11.980**
Uitbreidingsbehoefte in vkp[8]	**25**	**41**	**58**

TABEL 7 BEHOEFTEBEREKENING HORECA PARK21 OP BASIS VAN VERWACHTE BEZOEKERSAANTALLEN

Kwalitatieve behoefte

De totale marktruimte die ontstaat met de komst van PARK21 voor het gehele onderzoeksgebied (Haarlemmermeer) tot 2030 (de maximumvariant buiten beschouwing latend) moet worden toebedeeld naar locatie en horecacategorie:

- **Locatie.** De verwachte bezoekers van PARK21 genereren een behoorlijke eigen vraag naar horeca, te weten 25 tot 41 verkooppunten. Toevoeging van deze vestigingen aan PARK21 brengt geen effecten met zich mee voor het horeca-aanbod in de centra van de kernen.
- Er kan voor worden gekozen om ook nog een deel van de resterende ruimte in Haarlemmermeer toe te delen aan PARK21. PARK21 gaat immers in sterke mate bijdragen aan de trekkracht, het imago en leefbaarheid van Haarlemmermeer.

[8] Een gemiddelde horecavestiging in Nederland is 206 m² bvo.

- Indicatief gaan we er van uit dat de helft van de resterende marktruimte kan landen in PARK21. In de minimumvariant komen we dan voor PARK21 uit op 50 vestigingen[9], in de middenvariant op 67 vestigingen[10]. In m² bvo uitgedrukt is dat 10.300 tot 13.800 m². De resterende ruimte (25 tot 26 vestigingen) kan worden benut om het horeca aanbod in onder andere de belangrijkste woonkernen, met Hoofddorp voorop, uit te breiden.
- **Horecacategorie**. De overgebleven marktruimte verdelen we vervolgens naar horecacategorie. Er is reeds een fors aanbod fastservicevestigingen aanwezig in het onderzoeksgebied. Om een iets gelijkmatiger aanbod te realiseren gaan we uit van de landelijke verdeling. Dit resulteert in onderstaande verdeling van de marktruimte over de categorieën.

	DRANKEN		FASTSERVICE		RESTAURANT	
	MIN	MIDDEN	MIN	MIDDEN	MIN	MIDDEN
Toebedeling marktruimte PARK21 (50%)	50	67	50	67	50	67
Aandeel horecacategorie	40%	40%	31%	31%	29%	29%
Marktruimte PARK21 (vkp)	20	27	16	21	15	19
Gemiddelde omvang vkp	292	292	88	88	213	213
Marktruimte PARK21 (m² bvo)	**5.840**	**7.880**	**1.410**	**1.850**	**3.200**	**4.050**

TABEL 8 VERDELING MARKTRUIMTE
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Tot slot willen we het volgende meegeven:

- Het park zal een grote hoeveelheid leisurefuncties gaan huisvesten die een grote variatie in doelgroepen aantrekken. De een met een focus op de (inter(nationale)) bezoeker, de ander op inwoners van de gemeente. Het is van belang om **voor beide doelgroepen een passend horeca-aanbod te realiseren**. Horeca draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving voor de nieuwe doelgroepen van de snelgroeiende gemeente Haarlemmermeer.
- Horeca is een **geschikte ondersteunende functie voor leisurevoorzieningen**, zowel voor grootschalige voorzieningen (als een museum/attractiepark) als kleinschalige (sportvereniging), bv. een museumcafé of sportkantine. Benut dus vooral ook een deel van de uitbreidingsruimte voor verkooppunten horeca voor deze ondersteunende horecafaciliteiten.
- We raden aan om **in te zetten op clustering/concentratie van horecavoorzieningen**. Zo ontstaan op bepaalde plekken in het uitgestrekte park levendige verblijfsgebieden. Daarnaast kan op een select aantal plekken buiten deze drie gebieden (accupunctuur) ook horeca landen, bijvoorbeeld op bijzondere locaties of objecten.
- Het zal even duren voordat het gehele gebied tot ontwikkeling is gebracht. Van belang dat het horeca aanbod in de clusters gefaseerd meegroeit met

[9] Minimumvariant: 25 vestigingen die PARK21 zelf genereert + de helft van de ruimte in de Haarlemmermeer (1/2 van 50) = 50 vestigingen.
[10] Middenvariant: 41vestigingen die PARK21 zelf genereert + de helft van de ruimte in de Haarlemmermeer (1/2 van 53) = 67 vestigingen.

de ontwikkeling van de bezoekersaantallen van PARK21. Het helpt als enkele bijzondere, vernieuwende **horecaconcepten PARK21 vroegtijdig op de kaart zetten** als motor van de gebiedsontwikkeling (place making).

4 BEHOEFTE SPORT

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan sportvoorzieningen in PARK21. We onderzoeken de primair mogelijkheden voor een manege, waterskibaan en golfsurfgelegenheid en bekijken daarnaast ook eventuele andere sportfaciliteiten (klimhal, indoor sport, kartbaan, fitness).

RELEVANT BELEID >>

Een van de doelen uit de Sport- en beweegvisie Haarlemmermeer 2019-2029 is om een sterke en toekomstbestendige sportinfrastructuur te bewerkstelligen. Hiervoor geldt de ambitie om de waterrecreatie binnen de gemeente te vergroten en meer ruimte creëren voor sporten die in opkomst zijn. De gemeente loopt daarbij graag voorop met innovaties en experimenten en ziet sport ook als middel om bij te dragen aan grote maatschappelijke opgaven. Een ander doel is om meer aandacht te besteden aan het ontwikkelen en/of uitbreiden van de beweeginfrastructuur (wandelpaden, fietsroutes, etc.) en het creëren van uitdagende sport- en speelplekken in wijken en recreatiegebieden. PARK 21 wordt genoemd als gebied voor uiteenlopende vormen van sport, spel en bewegen.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

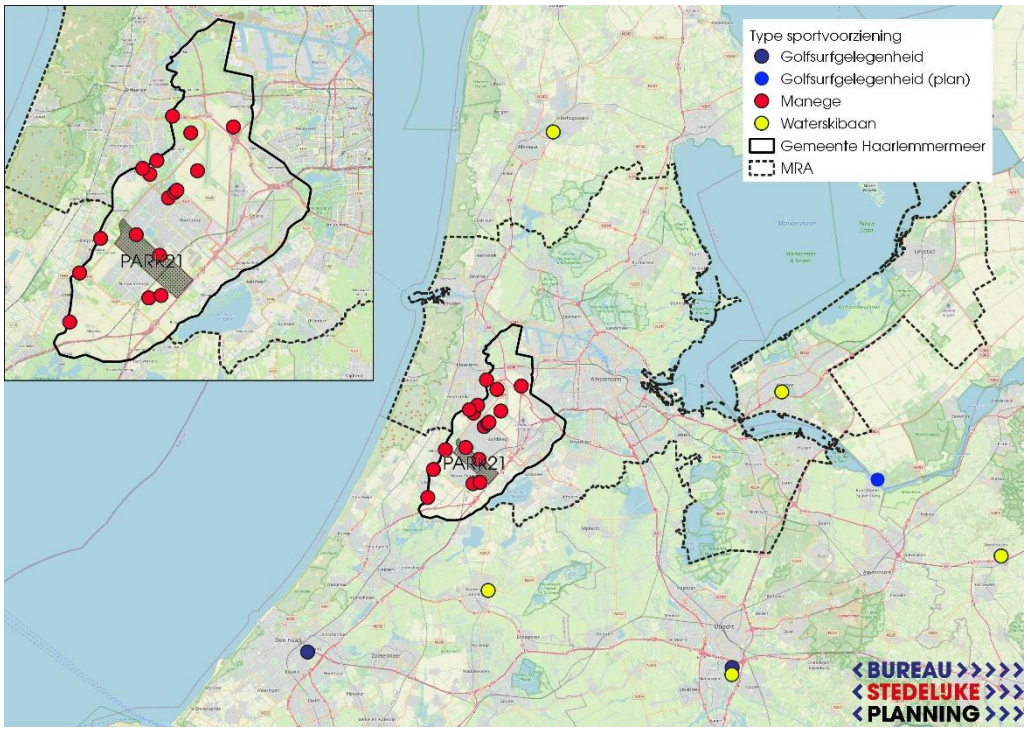
TRENDS SPECIFIEKE SPORTVOORZIENINGEN PARK 21	
 **Sporten steeds populairder en diverser** Landelijk zien we dat door een toenemende aandacht voor gezond leven de sportdeelname gestegen is (van 7,1 miljoen sporters in 2013 naar 9 miljoen in 2019). Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af. De consument heeft meer behoefte aan flexibele abonnementen. Daarnaast worden de beoefende sporten steeds diverser, denk aan yoga, fitness, boulderen en boxing.	 **Manege** Het ledenaantal van paardrijverenigingen loopt sinds 2014 terug, evenals het aanbod aan Manages (van 1.550 in 2015 naar 1.420 in 2019). Hippische centra zoeken naar verbreding en nieuwe markten, zoals workshops, huifkartochten, managementtraining, teambuildingsactiviteiten of therapie (bv. voor kinderen met autisme).
 **Waterskibaan** Het ledenaantal van de Nederlandse Waterski & Wakeboard Bond neemt sinds 2005 af (van 4.338 in 2005 naar 1.230 in 2018). Het aantal verenigingen dat verbonden is met de bond bleef tot 2008 gelijk maar nam vanaf 2009 ook af (van 36 in 2009 naar 22 in 2019). Waterskiën kan op verschillende manieren: achter een boot of met behulp van een kabelbaan.	 **Golfsurfgelegenheid** Het ledenaantal van de Holland Surfing Association is de laatste jaren relatief stabiel gebleven (640 leden in 2018). De sport is steeds populairder aan het worden in Nederland. Naar schatting zijn er tussen de 12.500 en 15.000 actieve golfsurfers in het land. De sport word voornamelijk uitgeoefend op zee, maar er zijn steeds meer mogelijkheden om op in- of outdoorlocaties op een kunstmatige golf te leren surfen.

- Het gebied waarvoor een sportvoorziening een functie vervult hangt af van het type. Een manege vervult vooral een lokaalverzorgende functie en een

waterskibaan of surfgelegenheid juist regionaal. We onderscheiden daarom twee onderzoeksgebieden: de Gemeente Haarlemmermeer en MRA-regio Amstelland-Meerlanden.

- Binnen de gemeente Haarlemmermeer wonen 156.000 inwoners, dit aantal loopt in 2030 op naar 170.000. De regio Amstelland Meerlanden telt bijna 354.000 inwoners en ook hier loopt het inwonertal tot 2030 behoorlijk op (ca. 393.000, 11% groei).
- Uit de Sport- en beweegvisie blijkt dat de sportdeelname in Haarlemmermeer hoog is vergeleken met Nederland. Wel is er ongelijkheid in sportdeelname tussen de groepen met een hoog en laag inkomen. Er is een veranderende behoefte aan sport- en bewegingsmogelijkheden. Naast verenigingssport is er steeds meer vraag naar anders georganiseerde en ongebonden sportvoorzieningen.

ANALYSE VAN HET AANBOD >>



FIGUUR 10 LIGGING SPORTVOORZIENINGEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI en eigen inventarisatie

- Uit de Sport- en beweegvisie blijkt dat het sportvoorzieningenniveau over het algemeen goed op peil is. Wel moet worden aangesloten bij de demografische ontwikkelingen. Wat betreft de binnensport loopt de gemeente tegen de grenzen aan. De beweeginfrastructuur (wandel- en fietspaden) zijn wel aan verbetering toe.

Specifiek voor de voorliggende voorzieningen is het aanbod als volgt:

- Er zijn 17 maneges verspreid gelegen in de gehele gemeente Haarlemmermeer. De maneges variëren in aantallen stallen en bakken (ruimten), en in functie (lessen, evenementen, paardenpension, fokkerijen, kantine).
- Er is slechts één waterskibaan in de MRA gelegen waar gewaterskied kan worden middels een kabelbaan. Deze waterskibaan (Cablepark VIEW) is gelegen in Almere (50 km, 35 min rijden). De dichtstbijzijnde waterskibaan is Wet ' n Wild in Alphen aan den Rijn (20 km, 30 min rijden). Wel zijn er meerdere waterskiverenigingen binnen de MRA waar achter een boot kan worden gewaterskied.
- In Nederland zijn momenteel drie in- en outdoor golfsurfgelegenheden, gelegen in Roermond (opent binnenkort), Nieuwegein en Den Haag (opent binnenkort).

Naast de specifieke sportvoorzieningen voor deze onderbouwing kent de gemeente Haarlemmermeer als het gaat om commerciële sportvoorzieningen[11] ook één kartbaan, één skibaan, 31 fitnesscentra, drie trampolineparken en twee biljartcentra.

Plancapaciteit

Aan het Eemmeer is in de gemeente Zeewolde bij Marina de Eemhof een surfpool voorzien. De locatie is vastgelegd in bestemmingsplan en is daarmee een hard plan. De organisatie wacht nog wel op financiering, maar hoopt dit jaar te kunnen beginnen met de bouw. Twee andere initiatieven zijn er voor een surfgelegenheid in Eindhoven (Dutch Indoor Surf) en Landgraaf (Endless Summer). Deze initiatieven zijn in mindere mate concreet en ook nog niet opgenomen in bestemmingsplan. Een park in Zoetermeer (Dutch Water Dreams) is onlangs gesloten, echter lijkt de nieuwe eigenaar het park niet te willen terugbrengen.[12]

BEHOEFTE SPORT >>

Kwantitatieve behoefte

- Op basis van een dichthedenanalyse kunnen we een indicatie geven van de behoefte aan een manege en waterskibaan in PARK21. Vergeleken met een landelijke dichtheid van waterskibanen (kabelbaan) en maneges is er ruimte voor het toevoegen van ca. 2 maneges en 2 à 3 waterskibanen.
- Op basis van referentievestigingen is de gemiddelde omvang van een manege en waterskibaan (clubhuis en baan) bepaald. Hierbij gaat het voor het clubhuis van de waterskibaan, dat vaak gecombineerd is met horeca, om ca. 200 tot 600 m² bvo. De kabelbanen zelf zijn veelal groter in omvang (600 tot 1.500 m lang), indicatief 20.000 – 120.000 m² bvo. Maneges zijn gemiddeld 800 tot 2.000 m² bvo in omvang. Dit resulteert voor de gebouwde oppervlakte van de waterskiclub tussen de 400 en 1.800 m² bvo en voor de manege tussen de 1.600 en 4.000 m² bvo.

[11] Niet zijnde door de gemeente gesubsidieerde sportverenigingen of -clubs.
[12] https://www.omroepwest.nl/nieuws/3730351/Wildwaterbaan-Zoetermeer-droomt-van-nieuw-leven

VOORZIENING	HUIDIG AANBOD	VKP PER 100.000 INW.	HAALBAAR AANBOD	UITBREIDINGS-RUIMTE (VKP)	GEMIDDELDE OMVANG (BVO)	UITBREIDINGS-RUIMTE (BVO)
Manege H' meer	17	10,9 (NL)[13]	19	2	800 – 2.000	1.600 – 4.000
Waterskibaan MRA	1	0,14 (NL)[14]	3,6	2,6	200 – 600* 20.000 – 120.000**	400 – 1.800*
Golfsurf-gelegenheid NL	3	-	-	-	1.500 (indoor)	-

TABEL 9 DICHTHEDENANALYSE SPORTVOORZIENINGEN PARK21
Bron: Bureau Stedelijke Planning * clubhuis ** waterskibaan

Er zijn nog te weinig golfsurfgelegenheden in Nederland om iets te kunnen zeggen over de wenselijke dichtheid. Wel zien we steeds meer initiatieven voor nieuwe golfsurfgelegenheden in Nederland, golfsurfen is op zowel indoor als outdoor locaties (op zee) dan ook een sterk opkomende sport.[15] De Nederlandse kust biedt niet permanent dezelfde golfen als aan de Atlantische kust van Frankrijk. Een kunstmatige golfsurfgelegenheid biedt dan goede kansen om op **een veilige plek, gedurende het hele jaar, te leren surfen**. PARK21 is een geschikte locatie om een nieuw surfpark te ontwikkelen, gezien de ligging nabij de kust en de grote bevolkingsdynamiek die er in de Randstad/MRA plaatsvindt. Vanwege de komst van een golfsurfgelegenheid aan de rand van de MRA (Eemmeer) is er in de MRA zelf ruimte voor maximaal één golfsurfgelegenheid.

Kwalitatieve behoefte

In kwalitatieve zin kan de marktruimte in het onderzoeksgebied voor een deel landen in PARK21. De sportvoorzieningen sluiten naadloos aan op het totaalconcept van het park. Zeg dat dit neerkomt op **één manege, één waterskibaan en één golfsurfgelegenheid**. De rest van de ruimte kan landen elders in de gemeente Haarlemmermeer (manege), de MRA (waterskibaan) of in Nederland (golfsurfgelegenheid), daar waar de marktgebieden elkaar niet overlappen.

Daarbij zijn er nog enkele andere kwalitatieve argumenten/noties te noemen voor de ontwikkelingen:

- De ontwikkelingen sluiten aan bij het vigerende beleid om **meer ruimte te creëren voor sporten die in opkomst zijn**. Naast de geplande sportvoorzieningen kan ook gedacht worden aan andere opkomende sporten, zoals bouldering (zowel in- als outdoor), klimmen en suppen. Mogelijkheden voor sport zijn ook (gratis) sportfaciliteiten in de open lucht (outdoor fitness), wat naadloos aansluit bij de recreatieve functie van het park, of als onderdeel van een andere leisurefunctie (wellness/hotel).

[13] Op basis van SBI-code 93125 (Paardensport en maneges) via https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/
[14] Op basis van aanbod kabelbanen en 2-mastinstallaties via https://waterskinederland.nl/
[15] https://nos.nl/op3/artikel/2125763-gevaarlijke-situaties-door-golfsurf-tsunami-in-scheveningen.html#:~:text=Golfsurfen%20wordt%20in%20Nederland%20steeds,volgens%20hem%20gevaarlijke%20situaties%20ontstaan.

- Zet de sportclubs in voor **bredere maatschappelijke doeleinden.** Een manege wordt bijvoorbeeld vaker gebruikt voor therapie- of coachingssessies met paarden. Dit vergroot de multifunctionaliteit van de voorzieningen.
- Zet in op **clustering van sportvoorzieningen.** Zo kan een waterskibaan bijvoorbeeld goed gecombineerd worden met een golfsurfgelegenheid en aanvullende horeca (zie kadertje). Clustering zorgt voor meer combinatiebezoeken (bv. arrangementen) en een sterkere positionering van het sportcluster binnen het park. Wanneer de sportvoorzieningen onder dezelfde vlag opereren kan dit ook voordelen hebben voor de financiële haalbaarheid.

Referentie: Down Under Nieuwegein
In Nieuwegein is Watersportlocatie Down Under gelegen. De locatie kent diverse leisurefuncties, waaronder een waterskibaan, indoor golfsurfgelegenheid, een strand, restaurant en beachclub. Daarnaast zijn er bij Down Under diverse uitjes, activiteiten en workshops te boeken, en is de locatie schikt voor het houden van bedrijfsevenementen.



Bron: Wavesurfer.eu en DownUnder.nl

5 BEHOEFTE ATTRACTIES/THEMAPARKEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan attracties op PARK21. Op het park wordt gedacht aan twee grootschalige attractieparken in de vorm van themaparken. Themaparken zijn attractieparken met een educatief karakter. Hiermee onderscheiden ze zich van pretparken. In deze onderbouwing focussen we ons op de behoefte aan dergelijke themaparken.

RELEVANT BELEID

Op het gebied van amusement focust het beleid zich op het verbreden en verbijzonderen van het aantal vrijetijdsactiviteiten en de voorzieningen, dit zal op den duur moeten zorgen voor aantrekkelijkere centra met een grotere aantrekkingskracht. Belangrijk is dat eventuele nieuwe vormen van attracties moeten passen in het landschap en het cultureel erfgoed van de gemeente.

ANALYSE VAN DE VRAAG

TRENDS DAGATTRACTIES



Clustering
Leisure ondernemers zoeken in de strijd om de consument ook de samenwerking op met andere leisure ondernemers. Door bij elkaar in de buurt gevestigd te zijn kunnen aanbieders profiteren van elkaars bezoekers, is een de locatie sneller top of mind, en kunnen bezoekers worden verleid om langer te blijven. Deze zogenoemde clustering is gunstig met oog op de ruimtevraag (bijvoorbeeld door gedeelde parkeervoorzieningen).



Opkomst nieuwe concepten
Door de toename van het aanbod aan attracties groeit de onderlinge concurrentie. Ondernemingen moeten zich daardoor onderscheiden. Dit zorgt voor nieuwe concepten als speelparadijzen, trampolineparken, escaperooms. Ook komen er steeds meer edutainment (entertainment en beleving) concepten. Deze concepten zijn verbonden aan bijzonder locaties of verhalen. Intellectueel eigendom speelt daardoor een steeds groter rol.

Doelgroepen

- Grootschalige attractieparken hebben een zeer groot bereik. Als onderzoeksgebied hanteren wij daarom heel Nederland, waarbij we primair focussen op de Metropoolregio Amsterdam.
- **Inwoners Nederland.** In 2018 zijn er in Nederland 3,6 miljard vrijetijdsactiviteiten geregistreerd, waarvan 249 miljoen bezoeken aan attracties.[16] Van alle Nederlanders heeft 79% in 2018 een attractie bezocht. De Nederlandse bevolking zal komende jaren hard groeien. In 2030 kent Nederland 18.460.780 inwoners een stijging van 6% ten opzichte van 2020.
- **Toeristen.** De groei van het aantal buitenlandse toeristen leidt tot toenemende vraag naar toeristische attracties, vooral in en rondom Amsterdam. Ruim een derde van alle bezoeken aan dagattracties in

[16] ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO), 2018 Populairder zijn buitenrecreatie, sport, uitgaan en winkelen voor plezier

Nederland komt vanuit internationale bezoeken.[17] Op basis van prognoses van het NBTC, rekening houdend met tijdelijke dip door corona, zullen er in 2030 ca. 25 miljoen buitenlandse toeristen naar Nederland komen,[18] een stijging van 24% ten opzichte van 2019.[19]

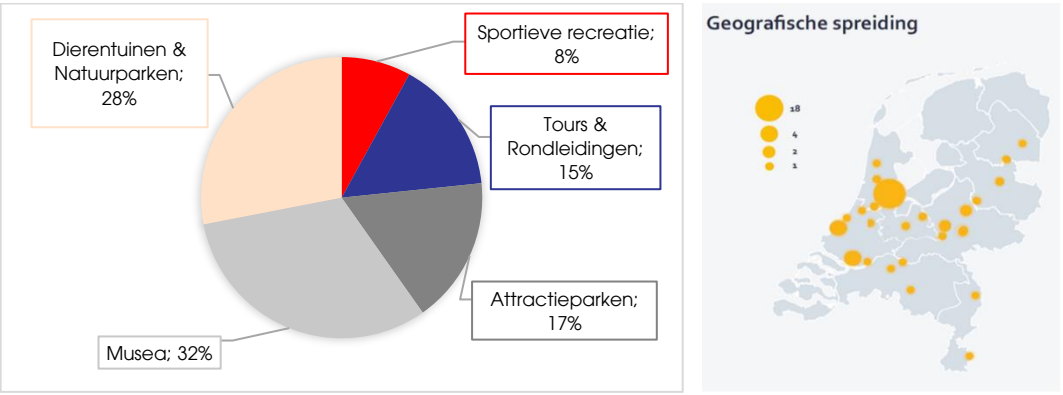
- **Vraag 2030.** De verwachting is dat in 2030 meer Nederlanders en toeristenattracties zullen bezoeken. Op basis van de groei van de bevolking (+6% en 2/3 van bezoek) en groei van het toerisme (+24% en 1/3 van bezoek) kan worden opgesteld dat het bezoek aan attracties tot 2030 zal groeien met 12%.[20] Dit is een voorzichtige inschatting gezien de huidige trend van groeiende vrijetijdsparticipatie.

ANALYSE VAN HET AANBOD

Aanbod dagattracties

In de analyse van de vijftig grootste dagattracties[21] (wat betreft bezoekers) van Nederland valt het volgende op:

- Het aanbod aan dagattractties bestaat uit dierentuinen en natuurparken, attractieparken, musea en tours en rondleidingen en sportieve recreatie. Van het totaal bezoeken bestaat ca. 17% uit bezoek aan attractie-en themaparken en 28,1% uit bezoek aan dierentuinen en natuurparken.
- Nederland telde in 2019 zeventien dagattracties die meer dan een miljoen bezoeken registreerden en 35 met meer dan een half miljoen.
- Van de 50 grootste dagattracties in Nederland zijn er 20 in Noord-Holland gelegen waarvan 18 in Amsterdam. Hiermee vormt de hoofdstad de absolute koploper wat betreft grote dagattracties.
- De grote dagattracties in Amsterdam bestaan met name uit musea en tours en rondleidingen. Er zijn geen attractieparken en natuurparken gelegen.



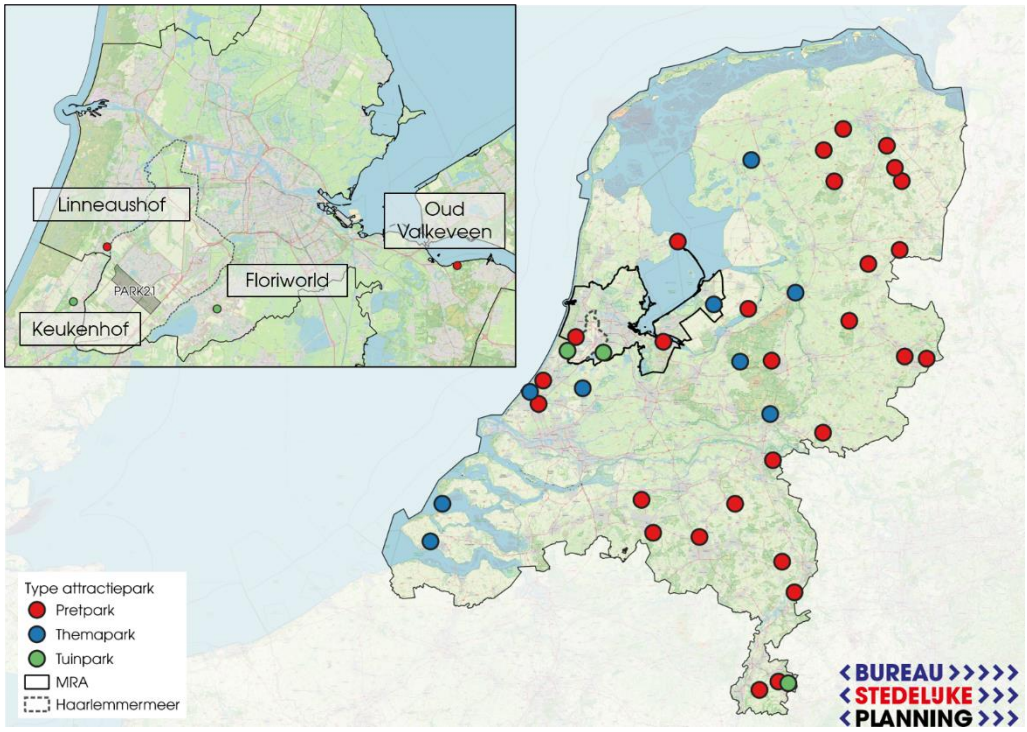
FIGUUR 11 TOP 50 DAGATTRACTIES NEDERLAND, LINKS: VERDELING TYPE; RECHTS GEOGRAGFISCHE SPREIDING
Bron: Respons, 2020

[17] Respons, 2020
[18] NBTC voorspelde pre corona een jaarlijkse groei van 3,7% van het aantal buitenlandse toeristen (Perspectief 2030). Ze verwachten dat de groei na herstel in 2024 doorzet. Berekening: 20,1*(1,037^6) = 25 miljoen
[19] Bron NBTC. In 2019 20,1 miljoen buitenlandse toeristen. Berekening 25 miljoen – 20,1 miljoen / 20,1 miljoen = 24%
[20] 2/3 6% groei en 1/3 24% = 12%
[21] Respons, 2020

Aanbod attractieparken (pret-, tuin- en themaparken)

In 2020 telde Nederland in totaal 365 attractieparken,[22] bestaande uit grote tot (zeer) kleine parken. Uit eigen inventarisatie blijkt dat er ca. 42 grootschalige attractieparken (meer dan 100.000 bezoekers) zijn, onder te verdelen in 29 pretparken, 3 tuinparken en 8 themaparken (outdoor park met attracties en educatief karakter).[23] Het volgende valt op:

- De pretparken in Nederland zijn voornamelijk gevestigd in het oosten.
- De tuinparken zijn vooral gevestigd in het westen van het land rondom de Bollenstreek en de grote bloemenveiling.
- De themaparken zijn verspreid over het land maar ontbreken in het noordoosten en zuiden.
- Opvallend is dat het aanbod aan attractieparken relatief laag ligt in de MRA. De grootschalige toeristische attractiepunten in de MRA bestaan met name uit musea en tours en rondleidingen.
- Het aanbod in de MRA bestaat uit twee pretparken (Linneaushof en Oud Valkeveen), één tuinpark (Floriworld, maar ook de Keukenhof ligt nabij) en één themapark (Aviodrome in Lelystad).



FIGUUR 12 OVERZICHT GROOTSCHALIGE ATTRACTIEPARKEN NEDERLAND
Bron: Respons, 2020; eigen inventarisatie; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Planaanbod

[22] Bron CBS. Deze klasse omvat: 1. het aanbieden van faciliteiten in de sfeer van intensieve dagrecreatie waarbij eventuele educatieve en kunstzinnige aspecten van zeer geringe betekenis zijn, zoals pretparken, miniatuursteden en sprookjestuinen, ponyparken en dolfinaria; 2. het aanbieden van speelruimte voorzien van speeltoestellen voor kinderen en 3. exploitatie van toeristische spoorlijnen.
[23] Eigen inventarisatie op basis van Respons en CBS. Pretparken = parken puur gericht op attracties zoals De Efteling, Duinrell en Slagharen. Tuinparken: aangelegde tuin-bloemenparken (exclusief kasteeltuinen) met entreegeld zoals Keukenhof, Floriworld en Mondo Verde. Themaparken met educatief karakter = recreatieparken met speciaal educatief thema, zoals Madurodam, Archeon en Aviodrome.

De volgende concrete plannen voor grootschalige attractieparken zijn bekend:

- **World Food Center Experience in Ede.** Hier wordt het voormalige kazerneterrein Maurits Zuid ontwikkeld tot het World Food Center. Deze educatieve voedselattractie neemt vanaf 2022 jaarlijks naar schatting 330.000 bezoekers mee op een persoonlijk voedselavontuur.
- **Legoland Discovery Centre in Scheveningen.** Lego bouwt samen met exploitant Merlin Entertainments aan een Legoland Discovery Centre in Scheveningen. Voorjaar 2021 moet de attractie van 3.000 m² op de Boulevard openen. Er worden ca. 350 duizend bezoekers per jaar verwacht.

BEHOEFTE ATTRACTIEPARKEN

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan attractie- en themaparken laat zich moeilijk berekenen en sterk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek. Door de groeiprognose attractiebezoek tot 2030 (+12%) te projecteren op het huidig aanbod grootschalige attractieparken (42) kan een goede inschatting worden gemaakt van de marktruimte, zie onderstaande tabel. In 2030 is er in Nederland marktruimte voor 5 grootschalige attractieparken. Aangezien de grootste groei van de bevolking (31% van de totale bevolkingsgroei in Nederland) en het toerisme (nu al ca. 32% van totaal) in en rondom de MRA wordt verwacht kan ca. 50% van de behoefte worden toegedeeld aan de MRA. Dit betekent dat er in 2030 ruimte is voor 2-3 grootschalige attractieparken.

PARAMETER	MARKTRUIMTE	BEREKENING
Groei bezoek attracties tot 2030	+12%	-
Huidig aanbod grootschalige attractieparken	42	-
Behoefte grootschalige attractieparken 2030	47	42 * +12%
Planaanbod	2	
Marktruimte Nederland 2030	5	47-2
Marktruimte MRA 2030	**2-3**	**50% van 5**

TABEL 10 BEHOEFTERAMING ATTRACTIEPARKEN NEDERLAND - MRA TOT 2030

Kwalitatieve behoefte

Om de marktkansen verder in beeld te brengen en te kwantificeren is een kwalitatieve beoordeling gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- Landelijke trends en ontwikkelingen. In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor attractie- en themaparken gunstig/ongunstig?
- Past de functie binnen het beleid en de ambities van de gemeente?
- Past de voorziening in de positionering van PARK21 en is er fysiek ruimte?
- Past de functie bij de doelgroepen van PARK21 (bevolking Haarlemmermeer, bevolking MRA en (inter)nationale toeristen?
- Is de voorziening complementair aan het huidige aanbod in de MRA?

- In hoeverre draagt de functie bij aan de ambities van een aantrekkelijk PARK21, zonder direct voor een grote verkeerstoename te zorgen?

CRITERIA	BEOORDELING
Trends	++
Beleid en ambities	+
Positionering en fysieke mogelijkheden	+
Passend bij doelgroep	+
Complementair huidige aanbod	+/-
Draagt bij aan ambities PARK21	+/-
TOTAAL	+

TABEL 11 MULTI-CRITERIA ANALYSE ATTRACTIE-THEMAPARKEN IN PARK21

Op basis van de Multi criteria analyse is te concluderen dat er in PARK21 behoefte is aan attracties in de vorm van een themapark. Deze behoefte vindt fundament in de volgende argumenten:

- **Themaparken sluiten goed aan op de huidige trends**: toename aan recreatie met een educatief karakter en groeiende vrijetijdsparticipatie. Dit wordt versterkt door een sterk groeiende bevolking en verwachte groei van het buitenlands toerisme.
- **Toevoeging aan het huidig aanbod**. Het aanbod aan dagattraccties in de MRA is groot maar eenzijdig. Het aanbod attractieparken ligt relatief zeer laag. Een themapark zorgt voor de gewenste uitbreiding.
- Tot slot kan een grote attractie met (inter)nationaal bereik ervoor zorgen dat **PARK21 en Haarlemmermeer bij een groot publiek bekend wordt**. Hierdoor kunnen toeristen verleid worden de regio te bezoeken.
- Samen met de plannen voor het doortrekken van de Noord-Zuidlijn kunnen dergelijke attractiepunten zo ook een **bijdrage leveren aan de gewenste spreiding van het toerisme over de regio**, een belangrijke beleidsambitie.[24]

Van belang bij de ontwikkeling van themaparken in PARK21 zijn:

- Onderscheidend concept: **voor unieke concepten is altijd ruimte**. Alhoewel het aanbod aan attractieparken en themaparken relatief beperkt is zijn er wel veel grootschalige dagattracties in de regio.
- Passend binnen een centraal thema, maar wel voldoende onderscheidend van elkaar. Uiteraard kunnen efficiencyvoordelen worden behaald door infrastructuur (ontsluiting en parkeren), faciliteiten (als horeca) en marketing te delen.
- Er is tenminste één themapark als trekker nodig (> 50.000 bezoekers per jaar), maar bij voorkeur twee of drie om PARK21 op de kaart te zetten en tot een succes ter maken. Hier is ook behoefte aan.

[24] Perspectief 2030, Amsterdam marketing, project 'Amsterdam Bezoeken, Holland Zien'

- De themaparken zullen de nodige bezoekers trekken. Dit vergt een uitgekiende infrastructuur – voor de auto, fiets én (H)OV – en spreiding in de tijd en ruimte.

6 BEHOEFTE EVENEMENTEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan een nieuwe evenementenlocatie in PARK21. Het gaat om een evenementenlocatie waar zowel kleinere evenementen (ca. 10.000 dagbezoekers) als (meerdaagse) grootschalige evenementen (ca. 50.000 dagbezoekers / 80.000 weekendbezoekers) kunnen plaatsvinden. De nadruk ligt op (muziek)festivals. Voor deze ladderonderbouwing kijken we in de vraag-aanbodanalyse alleen naar evenementen in de buitenlucht met meer dan 5.000 bezoeken, met een focus op muziekfestivals.[25]. Er wordt van uitgegaan dat dergelijke terreinen meer dan 500 m² bvo aan bebouwd oppervlakte hebben, wat relevant is voor de Ladderonderbouwing.

RELEVANT BELEID >>

In 'Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025' wordt de nadruk gelegd op het creëren van een breed aanbod aan zowel kleine als grote evenementen, die aansluiten bij de doelen van de gemeente. Haarlemmermeer wil zich voorbereiden op de toekomst door de mogelijkheden te bekijken om grote evenementen (5.000 bezoekers of meer) te kunnen blijven accommoderen en (onder voorwaarden) uit te breiden. De grotere evenementenorganisatoren moeten worden gestimuleerd om de inwoners en lokale ondernemers meer te betrekken en te laten profiteren van de evenementen.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

TRENDS EVENEMENTEN	
 **Aantal evenementenbezoekers vlakt af** Tussen 2012 en 2019 is zowel het aantal kunst- en cultuurfestivals als het bezoekersaantal van evenementen in Nederland met bijna 1,5 keer toegenomen (zie Figuur 13). De laatste jaren bleef het aantal bezoeken aan festivals stabiel. Voor 2020 werd (voor de crisis) een lichte toename van het bezoekersaantal verwacht.	 **Lichte stijging aantal evenementen** Het aantal festivals in Nederland nam de afgelopen jaren (licht) toe (zie Figuur 13). Dit heeft mede te maken met de toename van het aantal kleine festivals. Voor grote evenementen zijn er steeds minder locaties ter beschikking. Het aantal grootschalige evenementen neemt dan ook niet veel verder toe.
 **Corona treft evenementensector hard** Door Covid-19 kon in 2020 slechts 17% van het geprognosticeerde aantal festivals plaatsvinden en werd maar 5% van de bezoekersaantallen gehaald. Volgens Respons (2021) ging de festivalsector hiermee 35 jaar terug in de tijd. Fieldlab Evenementen werkt hard aan de heropening van de sector. De eerste festivals staan vanaf juli 2021 weer gepland. We verwachten dat het volledige	 **Steeds meer festivals buiten de Randstad** De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland beschikken nog steeds over de meeste festivals, maar opvallend is de stijging van het aantal evenementen in de provincies Noord-Brabant en Gelderland. Deze stijging valt mogelijk te verklaren doordat de mogelijkheden voor evenementenlocaties binnen de Randstad steeds beperkter worden en het aanbod hier eerder veel

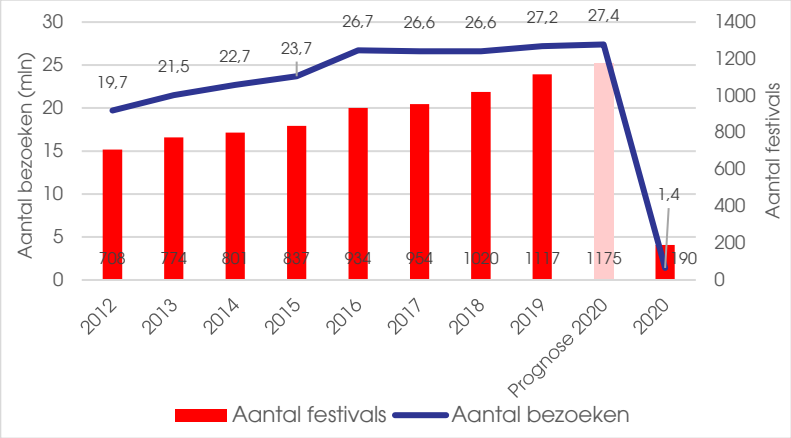
[25] In dit hoofdstuk baseren we ons voor een groot deel op de resultaten uit ons onderzoek "Inventarisatie kansrijke evenementenlocaties binnen de MRA" uit 2019 (i.s.m. Respons).

herstel van de evenementensector (o.a. door faillissementen) enige jaren gaat duren.

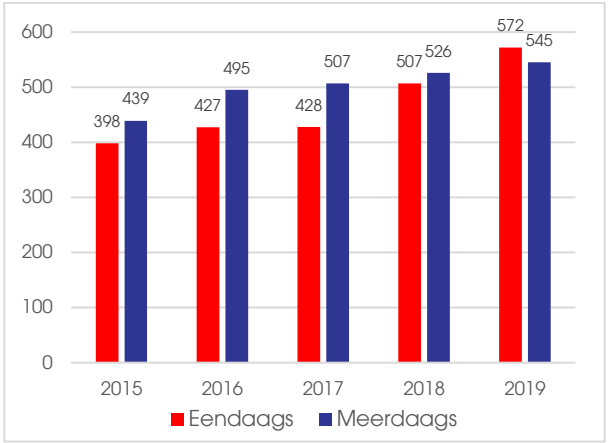
Internationale evenementensector
De evenementensector van Amsterdam trekt steeds meer internationale bezoekers, onder meer voor de dancefestivals. De concurrentie voor Amsterdam neemt wel toe, omdat Amsterdam/MRA nauwelijks locaties heeft waar internationale artiesten kunnen optreden. Amsterdam wordt daardoor steeds vaker overgeslagen door artiesten.

beperkter was in vergelijking met de koplopers (G4).

Toename meerdaagse festivals
Het aantal meerdaagse festivals is de afgelopen jaren gestegen van 439 in 2015 naar 545 in 2019. Hierdoor neemt ook de schaarste van het aantal evenementendagen op bepaalde locaties toe. De toename van meerdaagse festivals zorgt er ook voor dat locaties met kampeermogelijkheden gewild zijn. Veel locaties beschikken hier niet over. Ook leggen festivalcampings een groter beslag op de (openbare) ruimte, en geldt er een langere op- en afbouwtijd.



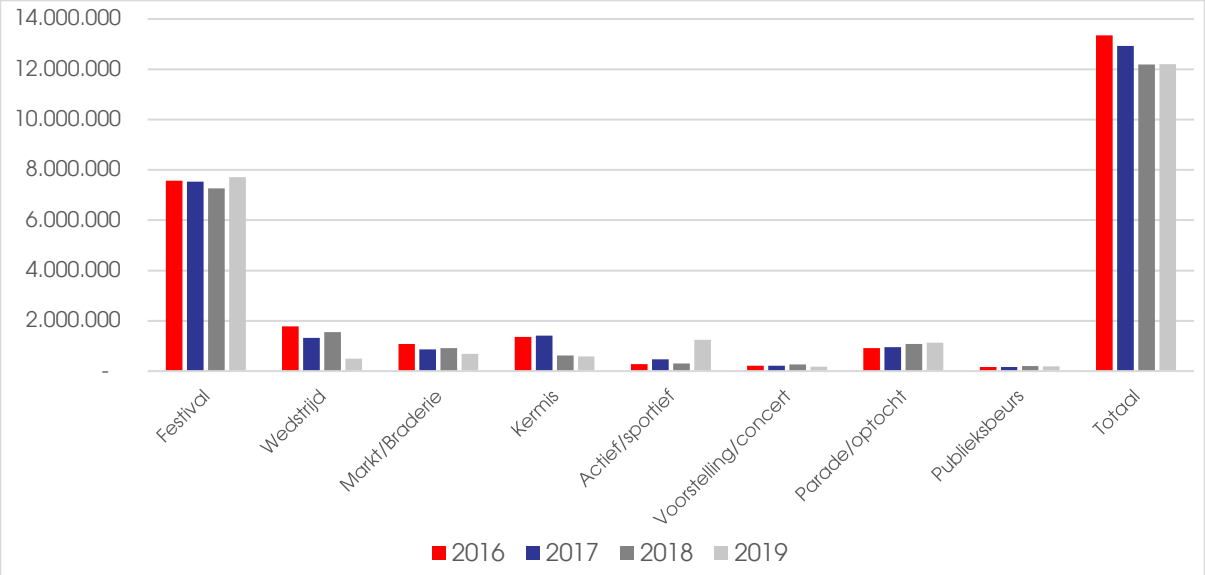
FIGUUR 13 AANTAL FESTIVALS EN MILJOENEN BEZOEKEN IN NEDERLAND 2012 – 2020
Bron: Respons, 2020 'Factsheet Festival Monitor 2020'



FIGUUR 14 TOENAME EENDAAGSE EN MEERDAAGSE FESTIVALS
Bron: Respons, 2021

Ontwikkelingen in de MRA

- Als onderzoeksgebied voor het evenemententerrein in PARK21 hanteren we de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Amsterdam – de meest populaire locatie voor evenementenorganisatoren in Nederland – gaat steeds verder op slot, waardoor (evenementen)organisatoren steeds vaker uitwijken naar de regio (zie kader).
- In 2019 waren er op evenementen binnen de MRA in totaal 12,2 miljoen bezoekers aanwezig. In de periode 2016-2019 was er een lichte afname van de bezoekersaantallen van evenementen binnen de MRA (1,15 mln, -9%). De afname werd nagenoeg volledig veroorzaakt door de afname van bezoekersaantallen in Amsterdam. Het bezoekersaantal bij de overige MRA gemeenten is stabiel gebleven.
- Van bezoekers van de evenementen binnen de MRA ging 63% naar een festival. Het aandeel bezoekers van een festival in het totale bezoekersaantal is in de periode 2016-2019 toegenomen. 2019 was een goed festivaljaar voor de MRA, met de hoogste bezoekersaantallen van de jaren daarvoor.



FIGUUR 15 AANTAL BEZOEKERS VAN EVENEMENTEN IN DE MRA (VERDEELD NAAR CATEGORIEËN EVENEMENTEN)
Bron: Respons, 2021

ANALYSE VAN HET AANBOD

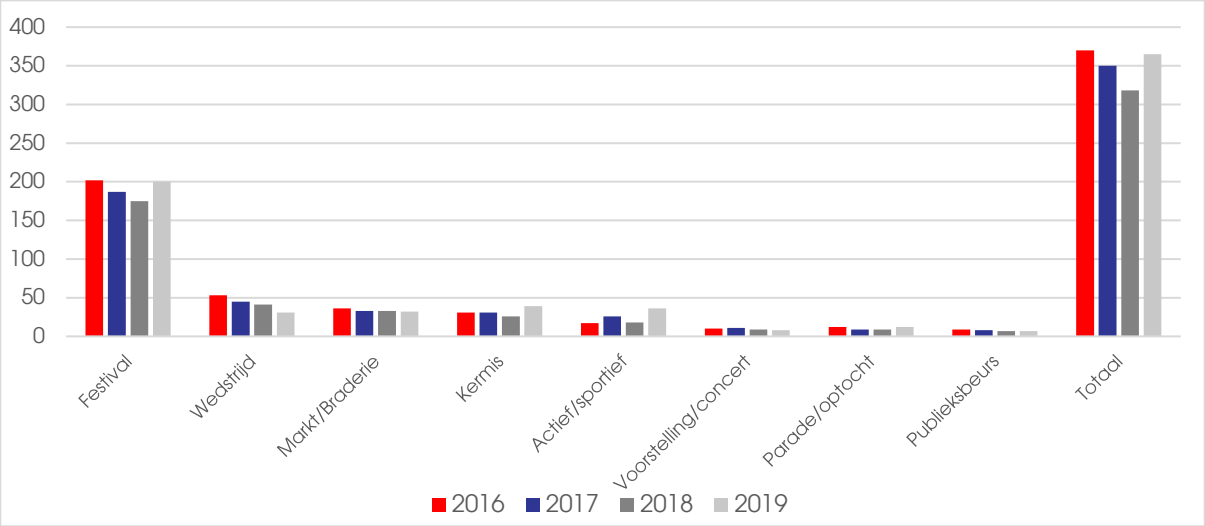
Ontwikkelingen in de MRA

- In 2019 vonden er in de MRA 365 evenementen plaats in de buitenlucht met minimaal 5.000 bezoekers. 2019 was een goed jaar voor de evenementenbranche, na twee jaren van lichte daling lag het aantal evenementen weer rond het niveau van 2016.
- De daling van het aantal evenementen in de periode 2016-2018 is te verklaren door de afname van het aantal evenementen in de categorie 'festivals'. In Amsterdam was het aantal festivals in 2018 bijvoorbeeld met 15% gereduceerd ten opzichte van 2016. Mogelijke oorzaken was een verminderd aantal beschikbare locaties (>5.000 bezoeken) in de stad (zie onderstaand kader).
- Ondanks dat 2019 een gunstig jaar was voor de festivalbranche is het plafond voor uitbreiding van het evenementenaanbod redelijk bereikt door de schaarste aan locaties.

Steeds strenger evenementenbeleid Amsterdam
Onder meer door toerisme staat de leefbaarheid in Amsterdam al jaren onder druk. Ook de vele evenementen in de stad hebben bijgedragen aan het ontstaan van dit spanningsveld; het gevoel heerst dat evenementen alleen maar voor overlast zorgen. De stad probeert de **balans tussen de leefbaarheid en levendigheid** daarom te herstellen. Voor evenementen betekent dit dat op evenemententerreinen een **strenger beleid** wordt gehanteerd. Zo worden geluidsnormen naar beneden bijgesteld of het aantal beschikbare evenementendagen per locatie teruggeschroefd. Hierdoor wordt de capaciteit aan evenementenlocaties steeds geringer en kunnen er steeds minder (muziek)festivals plaatsvinden. Tevens selecteert de stad per locatie op

omvang van het evenement (focus op meer kleinschalige evenementen <5.000 bezoeken), thema's (bv. muziek/food) en prestaties/ professionaliteit van evenementen(organisatoren). Daarbij worden de mogelijkheden op sommige locaties steeds geringer door woningbouw (bijvoorbeeld NDSM).

Veel evenementenorganisatoren ervaren door de strengere maatregelen een terughoudendheid vanuit de gemeente Amsterdam. Wel is de stad voor veel evenementenorganisatoren nog steeds de eerste keus als het gaat om het organiseren van het evenement. **Organisatoren geven aan bereid te zijn om naar de MRA-regio uit te wijken.** Dit biedt kansen voor de gemeente Haarlemmermeer.



FIGUUR 16 AANTAL EVENEMENTEN BINNEN DE MRA (VERDEELD NAAR CATEGORIEËN EVENEMENTEN)
Bron: Respons, 2021

Plancapaciteit

Uit ons onderzoek is gebleken dat naast PARK21 in de MRA nog twee potentiële locaties zijn voor een grootschalig evenemententerrein. Het gaat om het luchthaventerrein en Batavia Beach in Lelystad. Het gaat hier om een eerste inventarisatie van mogelijkheden op de middellange termijn. Deze plannen zijn nog niet vastgelegd in bestemmingsplan en zijn daarom ook niet als 'hard' te bestempelen.

BEHOEFTE EVENEMENTEN

Kwantitatieve behoefte

De behoefte aan een nieuw grootschalig evenemententerrein hangt af van de vraag naar evenementen vanuit de markt (de bezoeker) en het aanbod (evenementen). Echter hangt het aanbod erg af van de beschikbaarheid van, en op locaties. Want wanneer er meer locaties zouden zijn, of er zouden op de huidige locaties meer evenementen mogen worden georganiseerd, dan zou het aanbod evenementen

waarschijnlijk ook hoger liggen. Het is daarom lastig om in aantallen evenemententerreinen uit te drukken waar exact behoefte aan is:

- Om dit te onderzoeken zou de capaciteit op alle evenemententerreinen van alle 33 gemeenten binnen de MRA in beeld moeten worden gebracht, inclusief alle aanvragen voor evenementen, de evenementenagenda's en de beschikbare capaciteit (evenementendagen) op locaties. Dit is een hele ingewikkelde studie op zich. Veel beter kan worden afgegaan op de signalen vanuit de markt (organisatoren) en vanuit gemeenten.
- **Amsterdam is een magneet** als het gaat om het aantrekken van evenementen. Amsterdam heeft de naamsbekendheid en veel organisatoren willen er daarom hun evenement organiseren. Omdat dit veelal niet meer mogelijk is (zie eerder kader), zijn ze ook bereid uit te wijken naar de MRA-regio, wat kansen biedt voor locaties als PARK21.
- Uit onze studie naar grootschalige evenementen (>5.000 bezoeken) binnen de MRA weten we dat ook veel gemeenten in de MRA (buiten Amsterdam) kampen met **overvolle evenementenagenda's** – die vaak ook voor een groot deel al gevuld zijn met jaarlijks terugkerende evenementen – **en steeds meer beperkingen op evenemententerreinen**. Hierdoor weten met name nieuwe evenementen of organisatoren vaak ook geen locatie meer te bemachtigen binnen de MRA.
- Gevolg is dat **steeds meer evenementen uitwijken naar buiten de MRA**, naar provincies als Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant, waar nog wel ruimte is. Hierdoor worden veel kansen gemist voor de MRA. Want evenementen vormen een verrijking van het vrije tijdsaanbod, een voedingsbodem voor maatschappelijk ondernemerschap en innovatie en leveren (extra) investeringen in het terrein op.

Het is duidelijk dat de vraag naar grootschalige evenementenlocaties binnen de Metropoolregio Amsterdam onverminderd hoog is. De toevoeging van zeker twee grootschalige evenementenlocaties binnen de MRA past ruimschoots binnen de behoefte vanuit de markt en biedt kansen om de evenementensector binnen de MRA – die met name door de strengere maatregelen uit Amsterdam steeds verder afnam – weer te laten groeien.

Kwalitatieve behoefte

Nu we weten dat er **binnen de MRA ruimte is voor zeker twee nieuwe evenementenlocatie(s)**, kunnen we deze locaties verder specificeren. Uit ons onderzoek naar evenementenlocaties binnen de MRA (2019) hebben vier grote evenementenorganisatoren binnen de MRA (Alda, Apenkooi, Mojo en A Venue) in interviews aangegeven wat de ideale kenmerken zijn van een nieuwe **grootschalige evenementenlocatie** (zie Tabel 12). Hierbij gaven ze aan dat PARK21 een geschikte locatie is voor het hosten van dergelijke evenementen. Omdat de PARK21 erg goed aansluit bij de wensen vanuit de markt, kunnen we stellen dit een locatie is binnen de MRA waar een deel de marktruimte kan landen. Door de ruimte die het terrein biedt kunnen er zowel grootschalige als kleinschalige plaatsvinden. Hierbij is het wel van belang diversiteit aan te brengen in het terrein, met **verschillende**

kleinere terreinen en velden. Een vlak, open terrein biedt weinig sfeer en beschutting om kleinere evenementen met een intiemer karakter te huisvesten.

Omgeving Bosrijke omgeving, groen geeft karakter aan de locatie.	**Diversiteit in evenementenaanbod** Anders wordt de spoeling te dun. Uiteindelijk concurreert iedereen toch met elkaar.
Bereikbaarheid Goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer. Bij het Deense festival Roskilde wordt er bijvoorbeeld zelfs een apart treinstation gebouwd.	**Locatie** In Amsterdam of in de omgeving daarvan (in de MRA dus). Amsterdam heeft van nature een goede aantrekkingskracht voor evenementen.
Capaciteit Een terrein voor zowel kleine (ca. 10.000 bezoekers per dag), middelgrote (10.000 tot 30.000 bezoekers per dag) als grote (maximaal 50.000 bezoekers per dag / 80.000 bezoekers per weekend) evenementen.	**Prijs** Niet te dure evenementlocaties, Rotterdam heeft bijvoorbeeld gratis terreinen.
Terrein met karakter/experience Zoals mooie stadsparken en/of terreinen met industrieel erfgoed. Verschillende belevingswerelden zijn nodig, dus niet 1 homogeen terrein waarop alles plaatsvindt. Een willekeurig weiland of een parkeerterrein gaat niet werken.	**Mix aan voorzieningen** Bij de inrichting van nieuwe terreinen is het belangrijk om verschillende functies met elkaar te combineren. Alleen een evenemententerrein is economisch niet haalbaar, dus een combinatie met andere functies is gewenst (o.a. recreatie, buitensporten, fun sporten).
Duidelijke locatieprofielen Er wordt te veel vanuit de locatie gedacht (snel vanuit 'beperkingen') en niet vanuit een visie (economisch, maatschappelijk en cultureel). De profielen zijn daarbij vaak eenzijdig (door de gemeente) opgelegd, zonder inspraak met de sector.	**Samen meer duurzame festivals** Overleg binnen de sector om te kijken hoe duurzame festivals gerealiseerd kunnen worden, in plaats van zomaar regels opleggen. Dus samen zoeken naar oplossingen.

TABEL 12 IDEALE KENMERKEN NIEUWE EVENEMENTENTERREINEN VOLGENS EVENEMENTENORGANISATOREN
Bron: Bureau Stedelijke Planning in samenwerking met Respons, 2019

Tot slot willen we het volgende meegeven:

- Voorkom dat het evenemententerrein alleen fungeert als overloopgebied voor evenementen die geen plek kunnen vinden in Amsterdam. Evenementen geven in de ogen van inwoners al snel enige vorm van overlast, terwijl bewoners er juist van kunnen profiteren. Het is daarom erg van belang dat de evenementen ook **draagvlak ondervinden bij eigen inwoners. Maak daarom bewoners ambassadeurs van de festivals**, bijvoorbeeld door ze te betrekken bij de voorbereidingen van het event, door korting of voorrang te geven bij kaartverkoop, of door lokale ondernemers te betrekken op, of tijdens de voorbereidingen van het festival (bv. foodtrucks, productie).
- Onderzoek of nieuwe evenementen **passen binnen de (regionale) afspraken** over bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid, geluidsnormen etc. en bijdragen aan een gespreide jaarkalender (over tijd en locatie).
- Gebleken is dat er een groeiende behoefte is aan meerdaagse festivals waarbij ook overnacht kan worden. Richt het terrein daarom zo in dat er ruimte kan worden gemaakt voor een **festivalcamping** en biedt hiervoor ook de mogelijkheden in het bestemmingsplan. Ook een goede ontsluiting van de festivalcamping met openbaar vervoer, auto en fiets is van belang.

7 BEHOEFTE VERBLIJFSACCOMMODATIES

In dit hoofdstuk berekenen we de marktruimte voor verblijfsaccommodaties in PARK21. We focussen ons hierbij op hotels, maar nemen ook overige accommodaties als Bed & Breakfast's (B&B's), vakantieparken, camperplaatsen en recreatieve appartementen mee. Voor PARK21 zijn alleen verblijfsaccommodatie voorzien die ondersteunend zijn aan de overige leisurefuncties. De behoefte aan verblijfsaccommodaties is daarom afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren programma en bijbehorende bezoekersaantallen.

RELEVANT BELEID >>

Aan de hand van het integraal verblijfsaccommodatiebeleid van Haarlemmermeer[26] worden geen nieuwe hotelontwikkelingen toegestaan in de gemeente, in ieder geval tot 2025. Wel zijn initiatieven die passen in het verbreden van de hotelsector onder voorwaarden mogelijk. Belangrijkste aspect daarbij is dat moet worden aangetoond dat er marktruimte is via een (regionaal) marktonderzoek. PARK21 is specifiek benoemd als locatie waar een hotel mogelijk is, onder de volgende voorwaarden: het dient gekoppeld te zijn aan een vrijetijdsactiviteit en/of er is sprake van een bijzonder, uniek (kleinschalig) concept. Er is geen maximum aantal kamers vastgesteld voor 'kleinschalig'. Wel geldt dat hotels met meer dan 50 kamers regionaal moeten worden afgestemd.

Voor de campings (kamperen), camperplaatsen en groepsaccommodaties is in het beleid aangegeven dat de gemeente een beperkt aanbod heeft. Daarom wordt medewerking verleend aan mogelijke initiatieven als 'glamping' (luxe kamperen), camperplaatsen en groepsaccommodaties wanneer er voldoende marktruimte wordt aangetoond. Voor de locatie is het wenselijk dat het in de buurt ligt van een toeristische trekpleister of recreatieve mogelijkheden.

Voor B&B's en bungalowparken is het beleid wat strikter. In het buitengebied zijn maximaal 4 kamers toegestaan voor B&B's. Bungalowparken zijn een specifieke vorm van verblijfsaccommodatie die onder strikte voorwaarden en met maatwerk mogelijk zijn. Het gaat hierbij om kleinschalige projecten in combinatie met waterrecreatie.

[26] Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025, 2020

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

TRENDS VERBLIJFSACCOMMODATIES	
Toerisme is een groeisector Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal toeristische overnachtingen nam tussen 2012 en 2019 toe van ca. 93 miljoen naar 123 miljoen, een stijging van 32%.[27] Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen bij het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen dat in dezelfde periode met 73% toenam.	**Vernieuwing en blurring** De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.
Verschuivende panelen Door de hotelstop in Amsterdam en de inzet op spreiding (regionaal en nationaal) worden hotelinitiatieven gedirigeerd naar de buurregio's. Haarlemmermeer vormt met Zaanstad, Almere en Haarlem een aantrekkelijk alternatief vanwege de uitstekende verbinding met Amsterdam.	**Belang voor de economie** Toerisme is een belangrijke sector en draagt voor 4% bij aan ons bruto binnenlands product (CBS, 2018). In 2010 was dit nog 3%. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 791.000 banen in Nederland en kende de sector een bovengemiddelde groei. Tussen 2010-2018 steeg de Nederlandse werkgelegenheid met ca. 7% en in de toerismesector met ruim 23%,9% (CBS, 2019).

Doelgroepen verblijfsaccommodaties

Bekend is dat een reistijd van circa 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Om die reden is het onderzoeksgebied afgestemd op de gemeente Haarlemmermeer (inclusief Schiphol). Wel wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in de MRA.

- **Hotelovernachtingen.**[28] In de MRA en Haarlemmermeer is het aantal hotelovernachtingen bovengemiddeld hard gegroeid. Tussen 2012 en 2019 steeg het aantal hotelovernachtingen jaarlijks met 8,6%. Ter vergelijk: in Nederland steeg het aantal overnachtingen in dezelfde periode met gemiddeld 5,9% per jaar. In de regio Amstel-Meerlanden/Waterland steeg het aantal overnachtingen nog harder met jaarlijks 13,6% (tussen 2017 en 2019). Het gros van deze overnachtingen vond plaats in Haarlemmermeer (ca. 80%). In 2019 vonden er totaal ca. 3,2 miljoen hotelovernachtingen plaats in de gemeente, waarvan 47% met een zakelijk motief. Dit is beduidende hoger dan het landelijke gemiddelde van 39%.
- **Bezoekers Park 21.** De verblijfsaccommodaties zullen gericht zijn op de bezoekers aan Park 21. De capaciteit moet daarom worden afgestemd op het totaal aantal bezoekers van het park. Voor PARK21 zijn dit er naar verwachting 1,5 tot 3,5 miljoen per jaar.

Vraagprognose (corona)

Voor de prognoses voor de toeristische markt tijdens en na de coronacrisis gaan wij uit van de verwachtingen van het NBTC.[29]

[27] CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021
[28] CBS Statline, 2021 en Gemeente Amsterdam, Data en Informatie, 2021
[29] NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020

- In 2020 zijn de overnachtingen in hotels in Nederland flink gedaald met 47%.[30] Dit komt vooral door een daling van het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten met 65%.
- In 2021 zal rond de zomer voorzichtig herstel intreden dat zal doorzetten in 2022 en 2023. Eerst zal het binnenlands toerisme groeien, gevolgd door het buitenlands toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal).
- In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

Vanaf 2024 wordt weer verdere groei van de sector verwacht. Ook de groei in Haarlemmermeer zal naar verwachting weer fors zijn door de schuivende panelen binnen de MRA. In de behoefteraming gaan wij uit van een prognose gebaseerd op de historische groei in de MRA tussen 2012 en 2019: een groei van **8,6% per jaar**. Dit is een voorzichtige inschatting die lager is dan de historische groeiontwikkeling van Haarlemmermeer.

ANALYSE VAN HET AANBOD

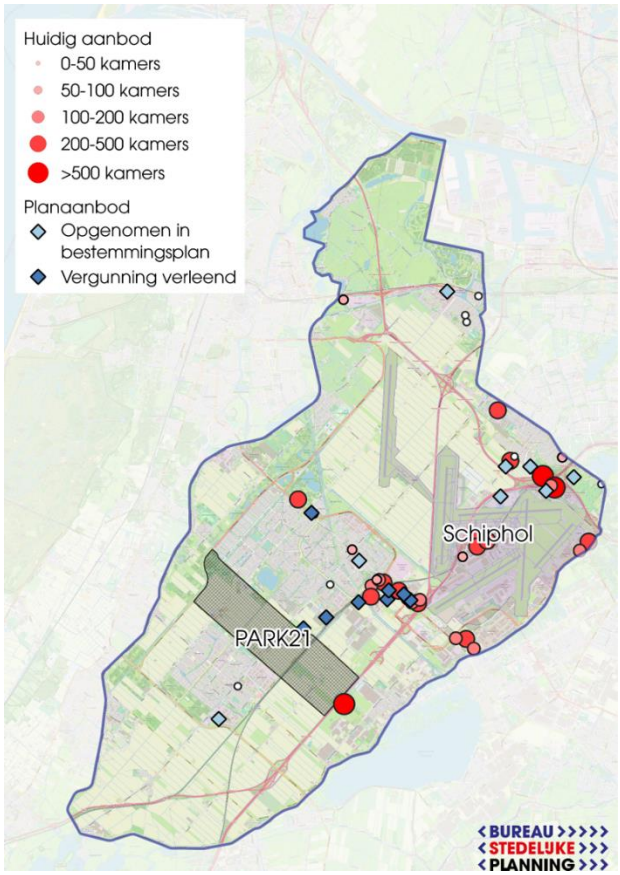
Ontwikkeling van het hotelaanbod

- Haarlemmermeer is na Amsterdam de twee hotelgemeente van Nederland. Tussen 1995-2021 nam het aantal hotels toe van 15 naar 40 en het aantal kamers van 1.900 naar 8.487, een stijging van ca. 350%. In Nederland steeg het aantal hotels in dezelfde periode met 28%.[31] Met het huidig aanbod heeft de gemeente ca. 15% van het totale kameraanbod in de MRA. Met name de laatste 10 jaar is het aantal kamers zeer sterk gegroeid.

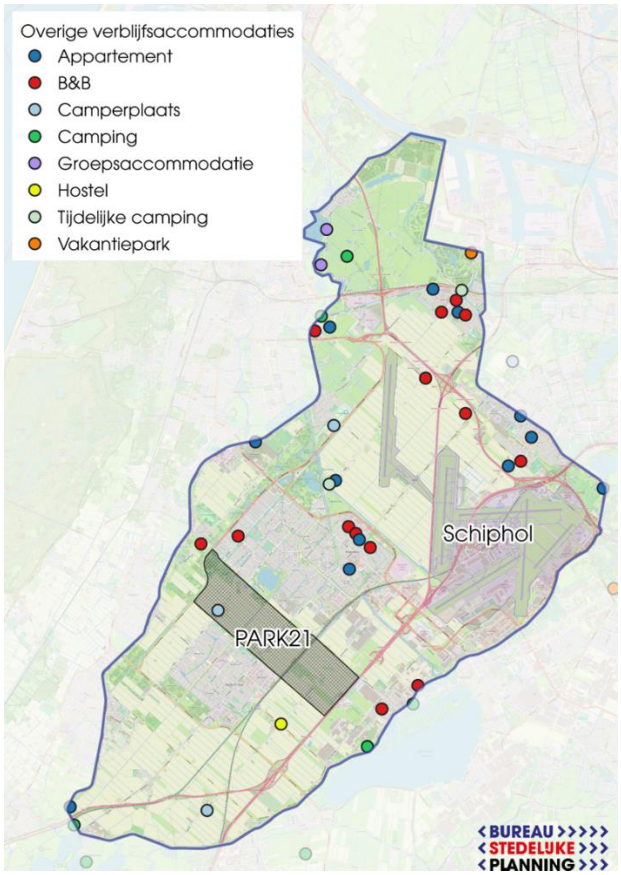
Typering aanbod verblijfsaccommodaties

- Het hotelaanbod in Haarlemmermeer wordt gekenmerkt door ketens en grootschalige hotels gericht op de zakelijke markt. Deze hotels zijn geconcentreerd langs de A4, bedrijventerrein De Hoek en Schiphol.
- Naast hotel zijn er in de gemeente nog andere verblijfsaccommodaties, echter is dit aanbod beperkt, zeker in vergelijking met het grote aanbod aan zakelijke hotels. Het aanbod bestaat uit 1 hostel, 3 camperplaatsen, 4 campings (waarvan twee tijdelijk: Awakenings en Mysteryland) en een vakantiepark.[32] Ook zijn er 14 B&B ' s, 13 particuliere appartementen bekend (bron: booking.com). Het aanbod ligt naar waarschijnlijkheid een stuk hoger door aanbod via Airbnb, maar exacte aantallen zijn niet bekend.
- Opvallend is dat het aanbod aan verblijfsaccommodaties in het zuiden van de gemeente zeer beperkt is. In het plangebied van PARK21 bevindt zich alleen een camperplaats (Decemberhoeve). Wel ligt aan de oostgrens van PARK het Van der Valk Hotel aan de A4 (672 kamers) en wordt aan de noordgrens van binnenkort het China Hotel geopend met 155 hotelkamers.

[30] CBS, 30 procent minder toeristische overnachtingen in 2020, 26 februari 2021
[31] Bron: HorecaDNA, 2021
[32] Bron: Booking.com en Gemeente Haarlemmermeer



FIGUUR 17 (PLAN) AANBOD HOTELS NAAR AANTAL KAMERS
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI en gemeente Haarlemmermeer



FIGUUR 18 AANBOD OVERIGE VERBLIJFSACCOMMODATIES
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI, gemeente Haarlemmermeer en eigen inventarisatie (booking.com)

Planaanbod

Het huidig planaanbod aan hotels in Haarlemmermeer is groot. De harde planvoorraad (vergunning verleend) bestaat uit 9 hotels met in totaal 1.834 kamers. Veel van deze hotels zijn reeds in aanbouw. Daarnaast zijn er nog 8 hotels met in totaal 1.732 kamers mogelijk via bestemmingsplannen. Een aantal hiervan zijn echter onzeker van doorgang. Het totale planaanbod bedraagt daarmee 3.566 kamers.

BEHOEFTE VERBLIJFSACCOMMODATIES

Kwantitatieve behoefte

De huidige en toekomstige behoefte aan hotelkamers in Haarlemmermeer is afhankelijk van twee componenten:

- De autonome vraag naar hotelkamers, op basis van het huidig aanbod (8.487 hotelkamers), de huidige bezettingsgraad (80%, bron: ZKA), de groeiprognose hotelovernachtingen (inclusief effect van de Coronacrisis) en de benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie (65%).
- De vervangingsvraag (1% per jaar, bron: navraag Locatus) als gevolg van veroudering, faillissement en transformatie naar andere functies.

PARAMETER	2030 MIN	BEREKENING
Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)	2.478.204	8.487*80%*365
Toekomstige vraag 2020-2030 (groei vanaf 2024, nadat de markt is hersteld)	4.065.519	2.478.204*(1,086^6)
Extra vraag 2020-2030	1.587.315	4.065.519 - 2.478.204
Vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit	*-464.663*	(8.487*65%*365)-2.478.204
Extra capaciteit benodigd	*2.051.978*	1.587.315 - - 464.663
Benodigde extra kamercapaciteit 2030	***3.654***	2.051.978*65%/365
+ Vervangingsvraag	934	1.845*1%*11
Marktruimte hotelkamers 2030	**4.588**	3.654 + 934
- Plancapaciteit	3.566	
Resterende marktruimte in aantal kamers	**1.002**	4.588 – 3.566

TABEL 13 BEHOEFTERAMING HOTELS HAARLEMMERMEER TOT 2030
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Als de extra vraag naar hotelkamers de komende tien jaar in het onderzoeksgebied) geconfronteerd wordt met de harde relevante plancapaciteit (3.566) blijft er genoeg kwantitatieve marktruimte over voor de ontwikkeling van hotelkamers. De maximale marktruimte in 2030 betreft ca.1.000 kamers. Conform het vigerend beleid kan deze ruimte echter alleen worden ingevuld met initiatieven die passen in het verbreden van de hotelsector. Mogelijk kan de marktruimte ook worden ingevuld met overige verblijfsaccommodatie, die in de gemeente beperkt aanwezig zijn. In de kwalitatieve behoefteraming is dit verder toegelicht voor de ontwikkeling op PARK21.

Kwalitatieve behoefte

De behoefte aan verblijfsaccommodaties is in beeld gebracht door een referentieanalyse van opzichzelfstaande attractiepunten in Nederland. Op basis van het aantal bezoekers en het aantal verblijfsaccommodaties binnen ca. 5 kilometer kan een inschatting worden gemaakt voor de behoefte in PARK21.

Grootschalige attractiepunten zijn in staat veel eigen vraag voor overnachtingen aan te trekken. Uit de analyse van referenties (Tabel 14) blijkt dat:

- Attractiepunten gemiddeld 250 slaapplekken aanbieden. Dit kunnen zowel 250 bungalows, kampeerplekken als 250 hotelkamers zijn.
- Op basis van 1,5 tot 3,5 miljoen verwachte bezoekers voor PARK21 zijn op basis van de referenties **minimaal 375 slaapplekken** te onderbouwen.
- Het is aan te raden een combinatie van verblijfsaccommodaties te realiseren, afhankelijk van het uiteindelijke programma voor PARK21.
- Themaparken gaan vooral samen met bungalowparken en campings, die aansluiten op de doelgroep (gezinnen). Hotels gaan juist vaak samen met wellnessaccommodaties en evenementen vragen voornamelijk (tijdelijke) kampeerplaatsen.

ATTRACTIE	AANTAL JAARLIJKSE BEZOEKERS	VERBLIJFS-ACCOMMODATIES	AANTAL
Efteling	5,3 miljoen	5 hotels, 1 vakantiepark en 3 B&B	• Ca. 350 hotelkamers • 65 huisjes
Keukenhof	1,5 miljoen	2 hotels en 2 appartementen	• Ca. 50 hotelkamers
Duinrell	1,3 miljoen	Vakantiepark met camping	• 13 kampeervelden • Ca. 550 bungalows • Ca. 30 tenten
Slagharen	1 miljoen	Vakantiepark, camping en 3 B&B's	• Ca. 500 huisjes • Ca 200 tenten • Ca. 8 kampeervelden
Walibi	1 miljoen (excl. evenementen)	6 vakantieparken en een festivalcamping	• Ca. 700 huisjes • 7 kampeervelden

TABEL 14 REFERENTIE AANTAL VERBLIJFSACCOMMODATIES ATTRACTIEPUNTEN NEDERLAND
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Booking.com

Tot slot spelen ook nog de volgende zaken inzake de kwalitatieve behoefte aan verblijfsaccommodaties op PARK21:

- De hotels in Haarlemmermeer zijn vooral gericht op de zakelijke markt, Aantrekkelijke verblijfsaccommodaties aansluitend op toeristisch (leisure) aanbod zorgen voor een gewenste uitbreiding van het huidig aanbod.
- Met het realiseren van verblijfsaccommodaties in combinatie met grootschalige toeristische attracties kunnen toeristen worden verleid Haarlemmermeer te bezoeken in plaats van Amsterdam. Dit speelt in op de gewenste spreiding van het toerisme binnen de MRA.

Conclusie:
Tot 2030 is er genoeg marktruimte voor hotels en overige verblijfsaccommodaties in Haarlemmermeer. In PARK21 bestaat behoefte aan hotels in combinatie met bungalows, campings en bungalowparken. Deze behoefte vindt fundament in de verwachte groei van het toerisme (na herstel corona) en de bezoekers aan de (unieke) leisurefuncties op PARK21. Wel spelen de volgende strikte voorwaarden:

- Verblijfsaccommodaties **moeten gekoppeld zijn aan leisurefuncties**.
- Het **aantal** en **type** verblijfsaccommodaties is **afhankelijk van het daadwerkelijk te realiseren programma** van PARK21.
- **Kleinschaligheid** is gewenst.

Op basis van de marktruimte en voorwaarden is er op PARK21 behoefte aan:

- **één groter hotel (120 kamers)** gekoppeld aan grootste attractie (Themapark).
- **3 tot 5 kleinschalige hotel-nicheconcepten** met bij elkaar 70 kamers.
- **één vakantiepark** bestaande uit bungalows, eventueel in combinatie met (tijdelijke) camping en camperplaatsen. Bij realisatie van een evenemententerrein is een tijdelijke camping gewenst.

8 QUICK-SCAN BEHOEFTE WELLNESS

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan wellness in PARK21.

RELEVANT BELEID >>

Er bestaat geen specifiek beleid dat zich richt op wellnessvoorzieningen. Het Beleid voor commerciële voorzieningen (2019), stelt als centraal doel de realisatie van een toekomstbestendige voorzieningenstructuur, waarbij het versterken van het commerciële voorzieningenaanbod noodzakelijk is. Het beleid voor Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025 ziet vooral mogelijkheden voor (grootschalige) wellness met een ondersteunend (kleinschalig) hotel.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Trends en ontwikkelingen[33]

- Tussen 2010 en 2018 is het aantal bezoeken aan sauna's met bijna 80% toegenomen. In Nederland waren in 2018 ca. 19 miljoen bezoeken;
- Ca. 18% van de Nederlandse bevolking bezoekt jaarlijks een sauna;
- Saunabezoekers gaan gemiddeld 8,9 keer per jaar naar de sauna;
- De combinatie wellness met overnachting neemt toe vaak in combinatie met hotel.



FIGUUR 19 BEZOEKPROFIEL WELLNESSBEZOEKER
Bron: Van Spronsen & Partners, Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek, 2017

Doelgroepen Wellness

Voor een bezoek aan een wellnesscentrum is men in Nederland gemiddeld genomen bereid 35 tot 50 minuten te reizen.[34] Als onderzoeksgebied hanteren wij daarom de Corop-regio's die hier grotendeels binnenvallen: Groot-Amsterdam, Agglomeratie Haarlem, IJmond, Zaanstreek, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek

[33] NBTC-NIPO Research, CVTO, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2019; ABN AMRO Insights, Trend naar ontspanning helpt sauna's, 2019; Van Spronsen & Partners, Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek, 2017
[34] Van Spronsen & Partners, Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek, 2017

en Agglomeratie ’s-Gravenhage. In totaal wonen hier ruim 3,3 miljoen mensen. In 2030 zullen dit er 3,7 miljoen zijn.[35]

ANALYSE VAN HET AANBOD

Aanbod Nederland

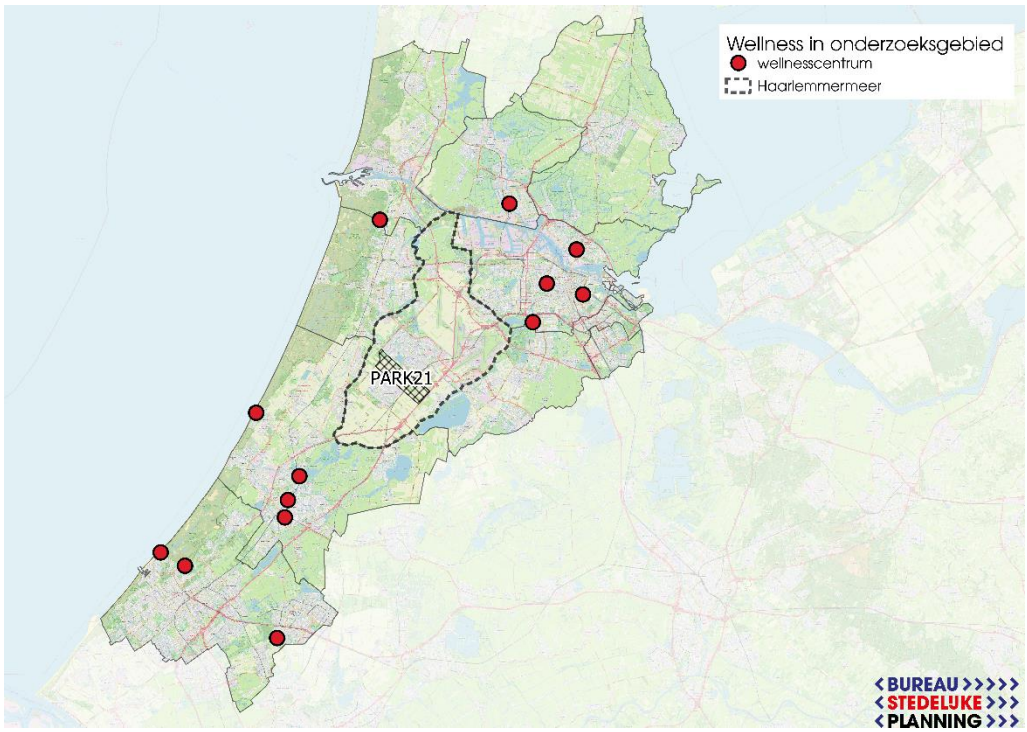
Er zijn naar schatting 140 (middel-) grote openbare wellnesscentra in Nederland.[36] Hierbij gaat het om ca. 33 kleine centra (1-2 cabines), 55 middelgrote centra (3-4 cabines), 44 grote centra (5-9 cabines) en 8 landelijke wellnesscentra (+10 cabines).[37] De gemiddelde wellnessdichtheid in Nederland (aantal wellnesscentra per 100.000 inwoners) bedraagt daarmee 0,80.

- De hoogste wellnessdichtheid bevindt zich in Friesland (2,47), Drenthe (2,44) en Zeeland (2,09)
- De laagste wellnessdichtheid bevindt zich in Noord-Holland (0,56), Zuid-Holland (0,38) en Utrecht (0,37).

Aanbod onderzoeksgebied

In het onderzoeksgebied bevinden zich 14 wellnesscentra met in totaal 68 cabines.[38] De wellnessdichtheid (aantal wellnesscentra per 100.000 inwoners) bedraagt daarmee 0,42. Het aanbod bestaat uit relatief grote wellnesscentra met 5-9 cabines met gemiddelde 4,9 cabines (landelijk gemiddelde is 4,4). In de gemeente Haarlemmermeer zijn geen wellnesscentra gelegen. Inwoners van de gemeente zijn nu vooral aangewezen op het aanbod in Leiden en Amsterdam.

[35] Primos, 2021
[36] Website WellnesscentrumNederland.nl en saunagids.nl *Fitnessbedrijven en zwembaden met saunafaciliteiten, spa’s en thermen zonder sauna, privé-sauna’s, gay-sauna’s en alle overige bedrijven die sauna bieden als nevenactiviteit, zijn niet meegenomen in deze 140 bedrijven.
[37] Classificatie volgens Van Spronsen & Partners, Het Wellnesscentrum in beeld, 2015
[38] Aantal sauna’s, stoombaden en infrarroodruimten



FIGUUR 20 AANBOD WELLNESSCENTRA ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van ESRI, WellnesscentrumNederland.nl en eigen inventarisatie

Planaanbod

In het onderzoeksgebied is momenteel één hard plan bekend voor een wellnesscentrum.[39] Het betreft de ontwikkeling van een groot wellnesscentrum net buiten het plangebied van PARK21. Het initiatief is door een faillissement van de betreffende keten nooit gerealiseerd. Inmiddels wordt gekeken naar een andere bestemming van dit perceel, waarvan de gemeente eigenaar is.

BEHOEFTE WELLNESS

Kwantitatieve behoefte

- Op basis van een dichthedenanalyse kunnen we een indicatie geven van de behoefte aan wellness in PARK21. Vergeleken met een landelijke dichtheid van wellness is er ruimte voor het toevoegen van ca. 13 wellnesscentra.[40].
- Hierbij gaat het om wellnesscentra van een gemiddelde grootte van 4,4 cabines. Op basis van de landelijke dichtheid cabines valt de behoefte uit op 51 cabines.[41]
- Door de groei van het aantal inwoners tot 2030 (+400.000) zal deze behoefte alleen maar toenemen.
- De marktruimte binnen het onderzoeksgebied kan niet volledig aan PARK21 worden toegeschreven. Wel is de ruimte dusdanig groot dat het

[39] Bestemmingsplan Hoofddorp Sauna & Thermen, 2009
[40] Berekening: 3.309.768 (inwoners onderzoeksgebied) / 100.000 * (gemiddelde wellnessdekking NL van 0,80) minus (huidig aanbod onderzoeksgebied van 14) = 13
[41] 625 cabines Nederland / 17.407.585 inwoners = 3,59 cabines per 100.000 inwoners *

mogelijk is een groot regionaal tot landelijk georiënteerde wellness (meer dan 10 cabines) toe te laten, eventueel gekoppeld aan een hotel.

	AANTAL WELLNESS	INW.	DICHTHEID (PER 100.000 INW)
Onderzoeksgebied	14	3.309.768	0,42
Nederland	**140**	**17.407.585**	0,80

TABEL 15 AANBOD EN DICHTHEID WELLNESSCENTRA ONDERZOEKSGEBIED
Bron: WellnesscentrumNederland.nl, 2021; saunagids.nl, 2021; CBS, 2020

Kwalitatieve behoefte

- De locatie van PARK21 vult het gat aan wellness tussen Amsterdam en Leiden. Zo krijgen de inwoners beter toegang tot voorzieningen.
- De groene omgeving van PARK21 zorgt voor een unieke locatie voor een wellnesscenter. In het onderzoeksgebied bestaat het aanbod voornamelijk uit wellnesscentra in stedelijk gebied.
- In het onderzoeksgebied zijn de belangrijkste doelgroepen en gebruikers bovengemiddeld aanwezig. Zo wonen er meer vrouwen en ligt het inkomen 10,3% hoger dan het Nederlands gemiddelde.
- Tot slot is het toevoegen van wellness in lijn met de landelijke trend van toegenomen saunabezoek. Deze trend is ook in het onderzoeksgebied te zien.

9 QUICK-SCAN BEHOEFTE CULTUUR

In dit hoofdstuk gaan we in op de marktruimte voor culturele voorzieningen in PARK21. De focus ligt op de behoefte aan musea.

RELEVANT BELEID >>

Het cultuurbeleid van de gemeente Haarlemmermeer staat verwoord in de Cultuurnota 2013 – 2030 – 'Ruimte voor cultuur, kansen voor ondernemerschap'. De gemeente richt zich vooral op cultuur voor de eigen inwoners met speciale aandacht voor kinderen, jongeren en onderwijs. De speerpunten voor de periode tot 2030 zijn:

- Het cultuurhuis als spil in een netwerk van culturele kernen;
- Cultureel ondernemerschap
- Cultuureducatie en cultuur voor jongeren
- Landschap en geschiedenis als inspiratiebron
- Samenwerken en specialiseren in de regio

Wat betreft gebouwde culturele voorzieningen ligt de focus op de centrumgebieden van de kernen.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Trends en ontwikkelingen

De culturele sector zit in de lift. In de meeste sectoren is het bezoek aan culturele voorzieningen sinds 2009 toegenomen:

- In de museale wereld is de groei van het aantal bezoeken zeer sterk. De toename is het grootst voor de beeldende kunst musea (+89% tussen 2009 en 2016), maar ook de door het Rijk gesubsidieerde musea hebben een forse toename in het aantal bezoeken gerealiseerd (+81% tussen 2009 en 2016 procent);
- Negen op de tien Nederlanders van zes jaar en ouder bezoekt jaarlijks ten minste één keer een culturele voorstelling, tentoonstelling, evenement of instelling.
- Binnen de MRA ligt de focus op het ontlasten van Amsterdam. Vanuit die invalshoek wordt meer cultuur in de omliggende gemeenten toegejuicht.

Ontwikkeling van de vraag

Het verzorgingsgebied van musea verschilt per type. Een bijzonder museum trekt mensen uit het hele land (en daarbuiten), denk binnen de MRA aan het

Rijksmuseum, Stedelijk Museum en Van Gogh museum in Amsterdam. Andere musea hebben een wat sterkere regionale reikwijdte.

Als primair verzorgingsgebied wordt voor een museum in Haarlemmermeer de provincie Flevoland, Noord-Holland, Zuid Holland en Utrecht gehanteerd; een breder gebied dus dan alleen de MRA. Dit heeft te maken met het feit dat musea in het algemeen uit een breder verzorgingsgebied trekken dan alleen de directe regio. Tot 2030 groeit de bevolking in het primaire verzorgingsgebied met 10%. Dat betekent meer draagvlak voor culturele voorzieningen, waaronder musea.

Tevens heeft en krijgt de regio te maken met een groot aantal (internationale) toeristen. Door corona ligt de toerismesector (deels) stil, maar vanaf 2024 verwacht het NBTC dat het toerisme weer op het niveau van 2019 ligt en verder zal groeien.

PRIMAIRE VERZORGINGSGEBIED	HUIDIG	2030
Gemeente Haarlemmermeer	156.002	169.970
Provincie Flevoland	423.021	473.140
Provincie Noord-Holland incl. gemeente Haarlemmermeer	2.879.527	3.180.710
Provincie Zuid-Holland	3.708.696	4.029.350
Provincie Utrecht	1.354.834	1.479.420
Totaal 4 provincies	**8.366.078**	**9.162.620**

TABEL 16 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE INWONERTAL VERZORGINGSGEBIED MUSEA PARK21
Bron: CBS Statline, Primos bevolkingsprognose, 2021

ANALYSE VAN HET AANBOD

Trends en ontwikkelingen

- Een groot deel van de musea wordt gesubsidieerd. De overheid heeft de subsidies de afgelopen jaren flink naar beneden bijgesteld. Verschillende musea hebben hun deuren moeten sluiten. Dit betrof vooral de kleine en middelgrote musea. Tussen 2009 en 2019 is het aantal musea in Nederland met 24% gedaald.[42] De Coronacrisis heeft het effect nog verder versterkt.
- Kleine musea met een omzet tot € 400.000 hadden in 2017 een verlies van 10% van hun omzet.

Het museumaanbod in Haarlemmermeer en de 4 provincies

De gemeente Haarlemmermeer herbergt verschillende musea, de dependance van het Rijksmuseum op luchthaven Schiphol daarbij niet meenemend gaat het om:

[42] CBS, 2009-2019

- Haarlemmermeer Museum De Cruquius, een fusie (2014) tussen het Historisch Museum Haarlemmermeer, Museum De Cruquius en Stichting Meer History
- Museum CRASH – Luchtoorlog en Verzetsmuseum '40-'45
- Nederlands Transport Museum
- Kunstfort bij Vijfhuizen

Net buiten de gemeente Haarlemmermeer is in de gemeente Lisse recentelijk het Holland Tulip Museum geopend. Het betrof een verplaatsing van het voormalige Museum de Zwarte Tulp. In Aalsmeer is vorig jaar juli themapark Floriworld geopend. In Leiden is Museum Naturalis compleet verbouwd en vernieuwd. Naast dat museum zijn in Leiden verschillende andere musea te vinden. Binnen de regio heeft Amsterdam met 87 stuks het grootste aantal musea.

De vier provincies hebben samen 265 musea. Noord-Holland staat met in totaal 120 musea op nummer een in Nederland. Zuid-Holland met 102 musea op de tweede plaats en Utrecht/Flevoland (worden samengenomen) met 43 musea op nummer zes, samen met de provincie Overijssel. Binnen deze provincies is het aantal musea tussen 2009 en 2019 met 19% afgenomen.[43]

VERZORGINGSGEBIED	HUIDIG AANTAL MUSEA
Gemeente Haarlemmermeer	4
Provincies Flevoland, Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht	265

TABEL 17 AANTAL MUSEA IN HAARLEMMERMEER, MRA EN PROVINCIES FLEVOLAND, NOORD-HOLLAND, ZUID-HOLLAND EN UTRECHT
Bron: CBS, 2020

BEHOEFTE MUSEA >>

De behoefte aan musea is sterk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek. Om de marktkansen voor musea in beeld te brengen en te kwantificeren is een kwalitatieve beoordeling gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- Landelijke trends en ontwikkelingen. In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor musea gunstig of ongunstig?
- Past de functie binnen het beleid en de ambities van de gemeente Haarlemmermeer?
- Past de voorziening in de positionering van PARK21 en is er fysiek ruimte?
- Past de functie bij de doelgroepen van PARK21 (bevolking Haarlemmermeer, bevolking MRA en (inter)nationale toeristen)?
- Is de voorziening complementair aan het huidige aanbod?

[43] CBS, 2009-2019

- In hoeverre draagt de functie bij aan de ambities van een aantrekkelijk PARK21, zonder direct voor een grote verkeerstoename te zorgen?

CRITERIA	BEOORDELING
Trends	+
Beleid en ambities	+
Positionering en fysieke mogelijkheden	+
Passend bij doelgroep	+
Complementair huidige aanbod	+
Draagt bij aan ambities PARK21	+
TOTAAL	+

TABEL 18 MULTI-CRITERIA ANALYSE MUSEA IN PARK21

Het bezoek aan musea in Nederland neemt toe. Het toevoegen van een museum aan PARK21 sluit aan bij de positionering en kan het park op de kaart zetten. Het zal dan moeten gaan om een zelfstandig functionerend (financieel) en sterk trekkend museum of musea die als een van de grote trekkers van PARK21 bij kan dragen aan de bekendheid en aantrekkelijkheid van het park. Wat betreft de omvang heeft een krachtig museum met verschillende belevingselementen al snel een afmeting van **tenminste 10.000 m² bvo**. De omvang hangt uiteraard af van het type museum. Voor Park21 worden mogelijkheden gezien voor **twee musea**: een museum dat zich richt op kunst. De trends geven aan dat kunst een sterk trekkende werking heeft. In combinatie met het park kan hier een enorm trekkende werking vanuit gaan vanuit heel Nederland. Vanuit het voorbeeld van Project De Nollen in Den Helder kan de parkomgeving van PARK21 als decor van een deel van het museum worden gebruikt.
We zien ook ruimte voor een museum met belevingsaspecten en raakvlakken met het centrale thema van het park, het verhaal van de Haarlemmermeer en Bollenstreek. Bij voorkeur richt dat museum zich op een brede doelgroep en is interessant voor jong en oud.

10 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN OP DE REGIO

In dit hoofdstuk is gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en zijn de ruimtelijke effecten op de regio geanalyseerd en geduid. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de ontwikkeling van PARK21 gaat zorgen voor verdringing elders in de regio.

10.1 MOTIVERING BUITEN BESTAAND GEBIED

PARK21 wordt het kloppende groene hart van Haarlemmermeer met ruimte voor natuur, stadslandbouw, recreatie, sport en eigentijdse leisure; als tegenhanger van de stedelijke omgeving. Van de in totaal 1.000 hectare wordt maar een fractie ingevuld met nieuwe stedelijke (leisure)ontwikkelingen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro dienen overheden bij een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied evenwel te motiveren waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Om de volgende redenen kunnen de in PARK21 beoogde nieuwe stedelijke (leisure)functies niet worden gefaciliteerd binnen bestaand stedelijk gebied:

- De nieuwe stedelijke functies zijn bedoeld om tot een hoogwaardige recreatieve invulling van het park te komen. Het enorme oppervlak van het met een landschappelijk karakter maakt de locatie zeer geschikt voor vernieuwende recreatie- en leisureconcepten. PARK21 speelt hiermee in op de toenemende behoefte van de inwoners van Haarlemmermeer, de MRA en bezoekers van verder weg, aan recreatieve en landelijke omgevingen, voorzien van aantrekkelijke indoor- en outdoorvoorzieningen voor (commerciële) vrijetijdsbesteding.
- Voor de beoogde leisure-invullingen is door de maat en schaal (zowel binnen als buiten) geen plek te vinden binnen bestaand stedelijk gebied.
- De leisurefuncties maken deel uit van een totaalconcept, in een park van maar liefst 1.000 hectare met een specifiek karakter (groen, landschappelijk, eigentijds) welke niet in de nabijheid is te vinden.
- Het is vanuit financiele haalbaarheid ook niet mogelijk losse onderdelen van het beoogd concept te faciliteren binnen bestaand stedelijk gebied. Ze maken immers deel uit van een groter geheel en hebben als losse, zelfstandig entiteit in het bestaand stedelijk gebied geen bestaansrecht.

10.2 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort dat de voorliggende plannen niet zullen leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. In onderstaande tabel zijn de mogelijke (ruimtelijke) effecten per functie in kaart toegelicht:

FUNCTIE	EFFECTEN		
	LEEGSTAND	WOON- EN LEEFKLIMAAT	ONDERNEMERSKLIMAAT
Horeca	De vraag naar horeca in de gemeente Haarlemmermeer is nu al vele malen groter dan het aanbod. Daarbij genereert de horeca in PARK21 door de vele bezoekers (1,5-3,5 mln) grotendeels een eigen vraag. Uitval van horeca elders (bijvoorbeeld in het centrum) is niet aannemelijk, mede doordat de horeca in PARK21 (grotendeels ondersteunend aan leisure) ander publiek aantrekt.	Horeca is een verrijking van het woon- en leefklimaat van Haarlemmermeer. In PARK21 hebben de horeca-verkooppunten een ander karakter dan de horeca in het centrum. Denk aan restaurants, gericht op families of recreatie. Dit, plus het feit dat het park op grote afstand van de woonkern ligt, zal ervoor zorgen dat er geen sprake is van overlast.	Er zal geen sprake zijn van aantasting van het ondernemersklimaat. Door de toevoeging van horeca in PARK21 wordt een nieuw horecagebied gecreëerd die een eigen vraag genereerd.
Sport	De behoefte aan de commerciële sportvoorzieningen is aannemelijk gemaakt. Daarbij is het geraamde metrage laag en dus niet dusdanig ontwrichtend dat het leegstand elders zal veroorzaken.	Sportvoorzieningen hebben een positief effect op het woon- en leefklimaat van inwoners en dragen bij aan een gezonde leefstijl.	Door een sterk sportcluster te realiseren in PARK21 zal dit eerder een positief dan een negatief effect hebben op het aantrekken van andere ondernemers op sportgebied. Daarnaast zitten er nauwelijks tot geen bestaande ondernemers voor de specifieke sportvoorzieningen om mee te concurreren.
Themaparken/ (dag)recreatie	Het aanbod aan themaparken in de MRA is relatief laag en de vraag naar themaparken groeit. Met een uniek concept zal de kans op leegstand daarom zeer klein zijn.	Doordat PARK21 buiten bestaand stedelijk gebied ligt zijn de effecten (verkeer en geluid) op het woon- en leefklimaat minimaal.	Themaparken met een groot bereik zullen het gebied op de kaart zetten. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor meer investeringen.
Evenementen	Het tekort aan evenementenlocaties is groot, dus van leegstand zal niet snel sprake zijn. Omdat het om locaties in de open lucht gaat is er nauwelijks bebouwd oppervlak dat leeg kan komen te staan.	Een evenemententerrein draagt bij aan de levendigheid van een gebied. Indien bewoners goed worden betrokken door organisatoren zal van aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake zijn.	Het toevoegen van een evenemententerrein zorgt ervoor dat nieuwe organisatoren zich kunnen aandienen. Het ondernemersklimaat wordt hierdoor gestimuleerd.
Verblijfs-accommodaties	Op PARK21 zullen verblijfsaccommodaties komende die ondersteunend zijn aan de overige functies. Er wordt dus eigen vraag gecreëerd	Verblijfsaccommodaties dragen bij aan de levendigheid van een gebied. Doordat PARK21 buiten bestaand stedelijk gebied ligt zijn de	Het toevoegen van verblijfaccommodaties zal nieuwe investeringen op het park uitlokken die gebaat zijn bij overnachtings-mogelijkheden. Het

	waardoor de effecten op de overige hotels gering zullen zijn.	effecten op het woon- en leefklimaat minimaal.	ondernemersklimaat wordt hierdoor gestimuleerd.
Wellness	Het aanbod aan wellness in de nabije omgeving is zeer laag. Daar komt bij de PARK21 een unieke locaties is binnen het bestaand aanbod in het onderzoeksgebied. Leegstand van wellness elders is daarom niet aannemelijk.	Een wellnesscentrum draagt bij een het voorzieningenaanbod in de gemeente Haarlemmermeer en is daarmee een verrijking voor het woon- en leefklimaat.	Wellness gaat goed samen met verblijfsaccommodaties. Wellness met of zonder combinatie met hotel kunnen meer verblijfsaccommodaties aantrekken. Het ondernemersklimaat wordt zo gestimuleerd.
Musea	Zolang een museum onderscheidend genoeg is zal het eigen vraag genereren en daarmee geen effect hebben op andere musea. Het voorziene museum bestaat overigens al jaren en heeft bewezen geen kwaad te doen aan andere musea. Leegstand van musea elders is dan ook niet aannemelijk.	Een museum draagt bij een het voorzieningenaanbod in de gemeente Haarlemmermeer en is daarmee een verrijking voor het woon- en leefklimaat. De verwachte bezoekersaantallen zullen niet voor een dusdanige toestroom van bezoekers zorgen dat het woon- en leefklimaat in gedrang komt.	Een museum genereert vaak haar eigen vraag. Daarmee tast de ontwikkeling het ondernemersklimaat niet aan.

TABEL 19 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN

Op basis van ons onderzoek kan worden geconcludeerd dat de nieuwe leisurefuncties in PARK21 een (zeer) beperkte impact zullen hebben op bestaande voorzieningen. Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling van PARK21 zal geen sprake zijn.
Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterken de economie en het ondernemersklimaat.