MARKTANALYSE RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

28 MEI 2018



BUREAU STEDELIJKE PLANNING

MARKTANALYSE RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

28 MEI 2018

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Status:
definitief

Datum:
28 mei 2018

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

Team Strategie en Gebiedsontwikkeling
Dr. Aart Jan van Duren
Klaas Hesselink MSc.
Sophie Kemp MSc.
Bianca Lemm MSc.
Drs. Michiel Verlaak MSRE

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
gemeente Haarlemmermeer



gemeente
Haarlemmermeer

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: 2017.A.678
Referentie: 2017.A.678 Hoofddorp Raadhuisplein marktanalyse

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

INLEIDING 7

1 CONTEXTANALYSE RAADHUISPLEIN HOOFDDORP 8

2 RESULTATEN VOORZIENINGENSCAN RAADHUISPLEIN 14

2.1 HORECA

2.2 DETAILHANDEL EN COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

2.3 FITNESS EN KLEINSCHALIGE SPORT

2.4 MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING

2.5 KLEINSCHALIGE KANTOORCONCEPTEN

3 INDICATIEF PROGRAMMA EN ADVIES 31

BIJLAGE 1 BELEIDSANALYSE

BIJLAGE 2 HORECA

BIJLAGE 3 DETAILHANDEL EN COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

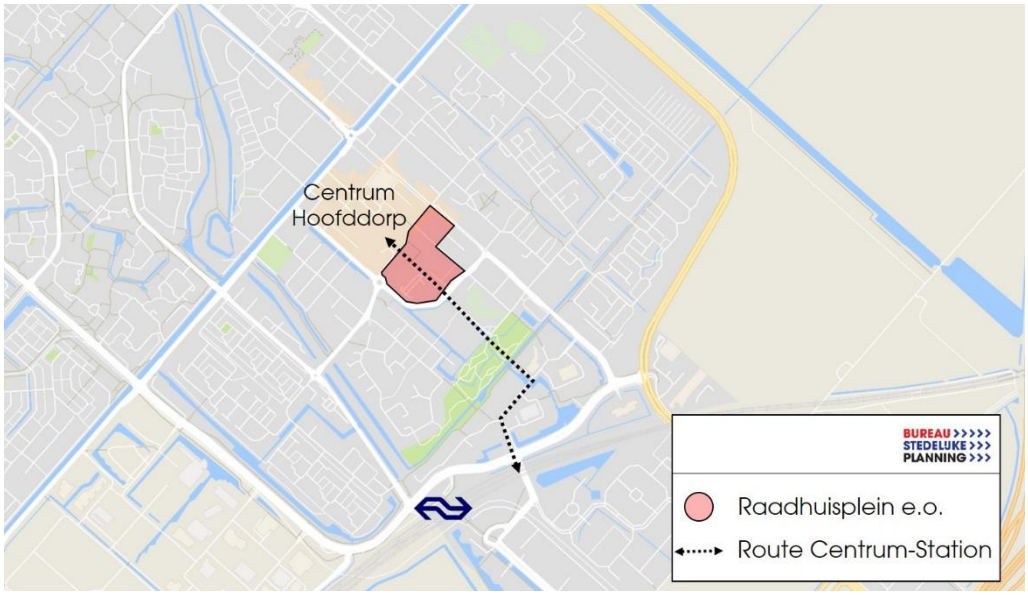
BIJLAGE 4 FITNESS EN KLEINSCHALIGE SPORT

BIJLAGE 5 MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING

BIJLAGE 6 KLEINSCHALIGE KANTOORCONCEPTEN

INLEIDING

De gemeente Haarlemmermeer is voornemens om de omgeving van het Raadhuisplein te herontwikkelen. De ambities zijn om in de plinten van de aangrenzende panden kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Dit moet enerzijds bijdragen aan een stedelijk interactiemilieu en anderzijds zorgen voor een verbeterde schakel tussen het centrum van Hoofddorp en Hoofddorp Centraal.



FIGUUR 1 LIGGING RAADHUISPLEIN TUSSEN CENTRUM HOOFDDORP EN HOOFDDORP-CENTRAAL
Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

MARKTANALYSE COMMERCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Om een stedelijke interactiemilieu te creëren is de wens om in de omgeving van het Raadhuisplein een keur aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen. De gemeente Haarlemmermeer heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een marktanalyse uit te voeren. De volgende vraag staat centraal:

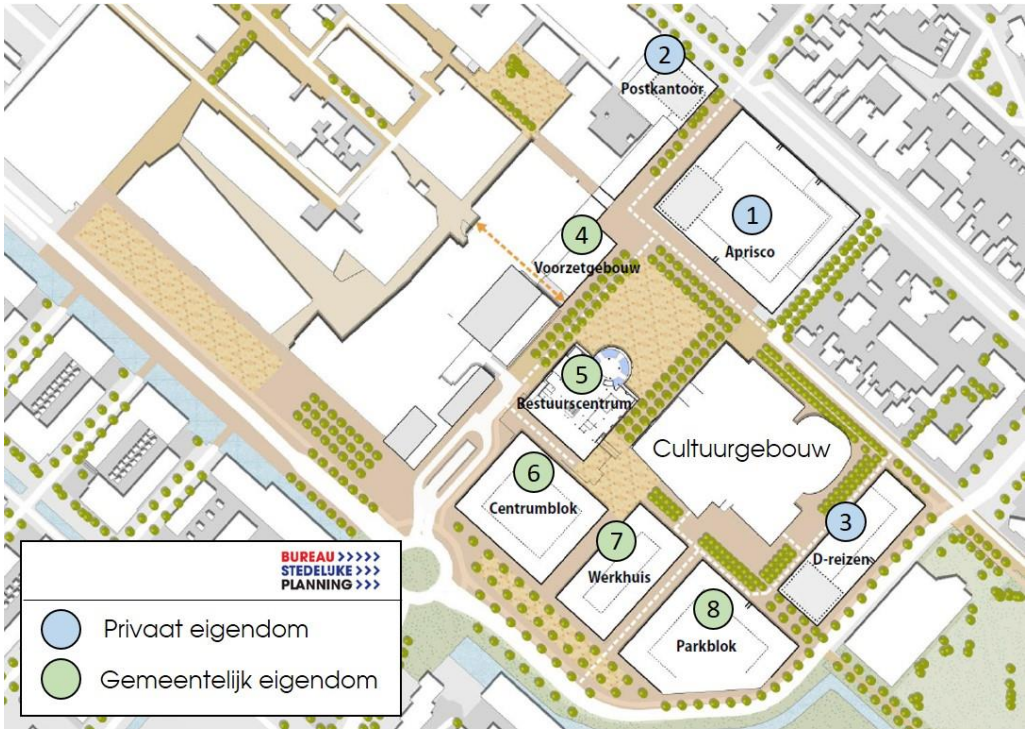
Welke commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn wenselijk en haalbaar in de plint van het Raadhuisplein en omgeving?

De uitkomsten van de marktanalyse zijn vertaald naar een indicatief programma. Het onderzoek fungeert als input voor de verdere planontwikkeling en de planprocedure, zoals een onderbouwing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en (indien nodig) de Adviescommissie Detailhandel Zuid (ADZ).

1 CONTEXTANALYSE RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

ONTWIKKELING RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

- Het Raadhuisplein bevindt zich ten zuidoosten van het centrum van Hoofddorp en maakt onderdeel uit van het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH), zie bijlage 1. Het doel van dit ontwikkelplan is om het centrum van Hoofddorp te ontwikkelen tot een volwaardig stadscentrum.
- Het Raadhuisplein en omgeving is het bestuurlijk en cultureel hart van de stad en gemeente en vormt de schakel tussen het winkelcentrum en het woon- en parkgebied van Hoofdorp Centraal. De ontwikkeling van het Raadhuisplein bestaat uit acht onderdelen, hiervan zijn drie onderdelen in privaat eigendom en vijf in gemeentelijk eigendom, zie figuur 2.

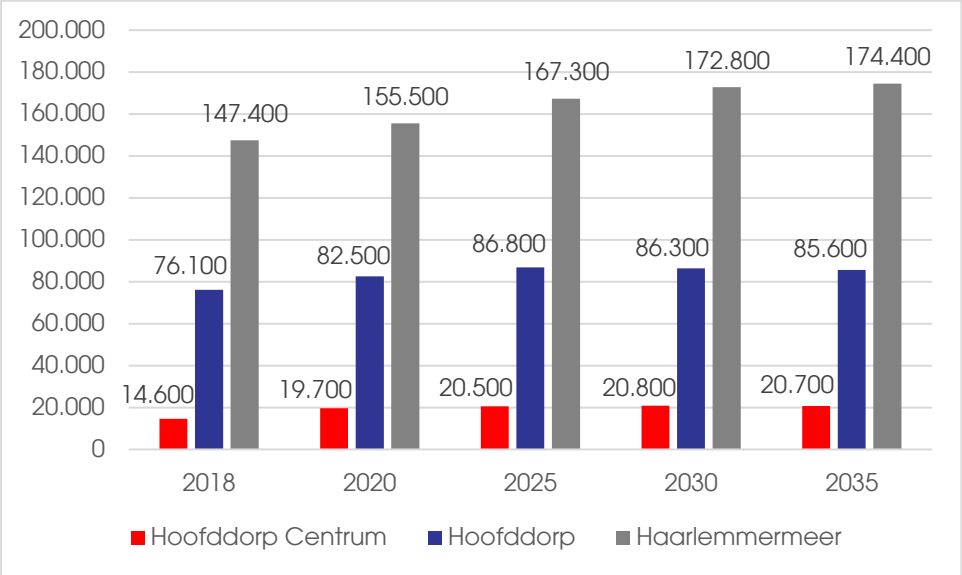


FIGUUR 2 VERSCHILLENDE PROJECTONDERDELEN OMGEVING RAADHUISPLEIN
Bron: gemeente Haarlemmermeer; bewerking Bureau Stedelijke Planning

DRAAGVLAKANALYSE

- In de gemeente Haarlemmermeer wonen momenteel 147.400 mensen. Hiervan woont iets meer dan de helft (51%) in de kern Hoofddorp, te weten 76.100 inwoners.

- Haarlemmermeer is een groeigemeente. Binnen de Metropoolregio Amsterdam heeft Haarlemmermeer een opgave aan 20.000 woningen tot 2040.[1]
- De verwachting is dat het inwoneraantal in de gemeente Haarlemmermeer zal in de periode 2018-2035 toenemen tot circa 174.400 inwoners. Deze groei wordt vooral verwacht in Hoofddorp, Badhoevedorp en de dubbeldorpen (de zogeheten parels aan de Ringvaart). In het centrum van Hoofddorp wonen in 2035 naar verwachting 20.700 mensen. Dit is een groei van maar liefst 42%.[2]

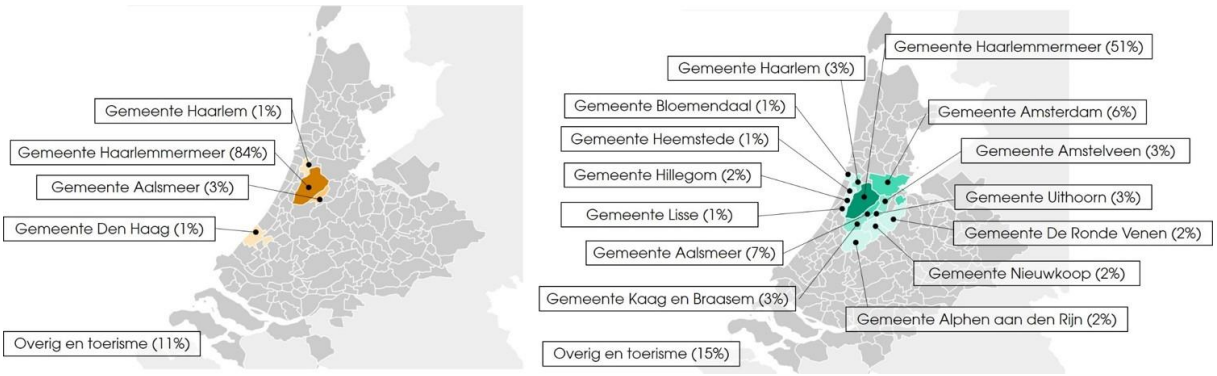


FIGUUR 3 BEVOLKINGSPROGNOSE HOOFDDORP EN HAARLEMMERMEER
Bron: Bevolkingsprognose Haarlemmermeer Team Onderzoek; 2017-2047

KRACHTENVELD

Het centrum van Hoofddorp is gegroeid van een dorpscentrum naar een efficiënt stadscentrum met regionale aantrekkingskracht. Het centrum van Hoofddorp vervult dan ook een functie voor inwoners van de gemeente Haarlemmermeer als ook voor de omliggende gemeenten, zie figuur 4.

[1] Raadsvoorstel 2017.0037218, 18 juli 2017
[2] Bevolkingsprognose Haarlemmermeer Team Onderzoek; 2017-2047; exclusief de aankomende fusie met de gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude in 1 januari 2019



FIGUUR 4 HERKOMST VAN BESTEDINGEN HOOFDDORP-CENTRUM
Bron: KSO 2016; bewerking Bureau Stedelijke Planning

SWOT-ANALYSE EN CONFRONTATIE

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 punten. Een voorbeeld hiervan is de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat wil zeggen dat het punt sterk of zwak is ten opzichte van concurrerende gebieden. Zaken 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.

STERKTES	ZWAKTES
• Ligging aan rand van krachtig winkelgebied van Hoofddorp centrum • Aanhechting bestaand centrumgebied • Relatief welvarende bevolking	• Leegstand elders centrum Hoofddorp (o.a. voormalig V&D) • Deel van het projectgebied schaduwligging of tegenover laad-loszone van cultuurgebouw • Plekken verscholen achter gebouwen • Ontbreken bronpunt (P)
KANSEN	**BEDREIGINGEN**
• Sterke bevolkingsgroei Hoofddorp-(Centrum) • Economische groei • Demografische verschuiving (vergrijzing) als kans	• Ontwikkelingen elders in stad, gemeente en regio met claim op marktruimte (Hyde Park, De Parken, Park21 etc.) • Ligging in zich versterkend krachtenveld (o.a. Haarlem, Amsterdam, Amstelveen, komst Outlet Halfweg)

SWOT-ANALYSE RAADHUISPLEIN HOOFDDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Een SWOT-confrontatie koppelt de sterke en de zwakke punten aan de kansen en bedreigingen. Zo ontstaan de meest veelbelovende mogelijkheden en de meest bedreigende situaties voor het Raadhuisplein.

Meest veelbelovend

Kansen zijn evident: het Raadhuisplein bevindt zich in het stadscentrum van Hoofddorp, tussen het kernwinkelgebied enerzijds en het station anderzijds. Het potentieel groeit en is relatief welvarend, zowel in het centrum als de rest van de gemeente. Het Raadhuisplein vormt een interessante plek voor het ontwikkeling tot stedelijk verblijfsgebied, appellerend aan de behoefte aan hoogwaardige, stedelijke functies aangrenzend aan het stadscentrum.

Meest bedreigend

Naast ontwikkelingen Raadhuisplein zijn er ook veel plannen elders in Hoofddorp (en gemeente Haarlemmeer) die een claim leggen op de marktruimte (o.a. Hoofddorp-centrum V&D, De Parken, Cruquiushoeve, Park21, Hyde Park). Daarnaast is er de (niet exact in te schatten) impact van marktontwikkelingen (snel wisselend koop- en vrijetijdsgedrag, sterke dynamiek in ketenbedrijven) en van sterke centrumgebieden en concrete initiatieven (o.a. Haarlem, Amsterdam-Centrum, Amstelveen, komst Outlet Halfweg). Inwoners van groeikernen als Hoofddorp zijn daarnaast relatief gevoelig voor internetaankopen.[3]

UITGANGSPUNTEN EN METHODE

Tijdens een eerste ambtelijke werksessie is van een longlist tot een shortlist gekomen met mogelijke invullingen voor de plint van de verschillende bouwblokken van het Raadhuisplein. De longlist aan functies bestond uit achtereenvolgens:

- Detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks);
- Horeca (dranken, fastservice, restaurant, hotel);
- Commerciële dienstverlening (publieksambacht, persoonlijke en financiële dienstverlening, verhuur);
- Maatschappelijke dienstverlening (eerste lijn zorg en publieksvoorzieningen);
- Leisure (uitgaan en vermaak en fitness en kleinschalige sport);

Deze groslijst aan functies is getoetst op de volgende criteria:

- Ligging: ligging projectgebied binnen het centrum (t.o.v. belangrijkste trekkers en bronpunten);
- Beleid: is de functie passend in het lokale en bovenlokale (regio, provincie) beleid?;
- Krachtenveld: in welke mate trekken (bestaande of nieuwe) centrumgebieden aan dezelfde potentiële consumenten?;
- Draagvlak: hoe ontwikkelt het draagvlak (van bewoners, werknemers en bezoekers) zich?
- Marktruimte: wat is de indicatieve marktsituatie in de betreffende branche of functie?;
- Trends en ontwikkelingen: welke invloed hebben deze op de toekomstige behoefte?;

[3] Adformatie, Jonge gezinnen kopen het meest online, 26 juni 2015

Op grond van de eerste werksessie kwamen de volgende functies als meest haalbaar en kansrijk naar voren:

1. Horeca
2. Detailhandel en commerciële dienstverlening
3. Fitness en kleinschalige sport
4. Maatschappelijke dienstverlening
5. Kleinschalige kantoorconcepten

Deze functies boden de grootste aanknopingspunten als het gaat om de inpasbaarheid op de locatie en de bijdrage in de doelstellingen en ambities van de gemeente Haarlemmermeer. De functies zijn met andere woorden richtinggevend voor het vaststellen van het programma voor het gebied. Het is aan deze functies dat we de meeste kansen toedichten als het gaat om het realiseren van een wervende, passende en realistische programmering.

Verschillende methoden

De potentiële functies voor het Raadhuisplein zijn getoetst door middel van een of meer methoden, te weten:

- Vergelijking met landelijke, provinciale en gemeentelijke dichtheden;
- Benchmark New Towns en gemeenten vergelijkbare omvang[4];
- Marktbehoefte c.q. toets op basis van direct potentieel (toekomstige) inwoners Hoofddorp-Centrum;
- Relatie met huidig en toekomstig aanbod aan voorzieningen, met in het bijzonder de ontwikkeling van Hyde Park.

Beleid

In de voorzieningenscan is rekening gehouden met de relevante beleidskaders van de gemeente Haarlemmermeer, met expliciet aandacht voor (zie ook bijlage 1):

- Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, mei 2013;
- Nota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016, vastgesteld 28 januari 2016;
- Hoofddorp-Centraal, Inrichtingsplan en Ontwikkelstrategie, 7 april 2016;
- Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp, omgeving Raadhuisplein, mei 2017;
- Beukenhorst-West, Visie op voorzieningen bij de transformatie tot woon- en werkgebied, 8 november 2017.

[4] New Towns: de gemeenten Almere, Alphen aan den Rijn, Nieuwegein, Zoetermeer en Haarlemmermeer
Vergelijkbare omvang: de gemeenten Amersfoort, Arnhem, Enschede, Zaanstad en Haarlemmermeer

Ontwikkeling Beukenhorst-West tot Hyde Park

International Campus (IC) Netherlands, Snippe en de gemeente Haarlemmermeer gaan de thans verouderde en monofunctionele kantorenlocatie Beukenhorst-West in Hoofddorp transformeren. De ambities zijn om een levendige stadsomgeving met hoogstedelijke dynamiek en een mix van functies te creëren, genaamd Hyde Park.

Om een levendig en attractief gebied te maken is er op de begane grond ruimte gereserveerd voor een keur aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Uitgangspunt daarbij is dat de voorzieningen in de plint bijdragen aan de gebiedsontwikkeling, doch niet (onnodig) concurreren met Hoofddorp Centrum. Het voorzieningenprogramma voor Hyde Park is dan ook afgestemd op het direct potentieel van de wijk zelf: voor de (toekomstige) bewoners en werknemers, maar ook de passanten tussen het station en de rest van Hoofddorp.

De ontwikkelingen in Hyde Park zijn niet van invloed op de haalbaarheid en wenselijkheid van de ontwikkelingen op het Raadhuisplein en vice versa. Beide gebieden vervullen veelal een andere functie en doelgroep. De voorzieningen in Hyde Park zijn primair gericht op inwoner, werknemer en passant van het gebied, terwijl het Raadhuisplein een functie vervult voor de gehele kern Hoofddorp (en Haarlemmermeer en de regio). De voorzieningenprogramma's zijn hier op afgestemd waardoor deze ook niet uitwisselbaar zijn.



Bron: Bureau Stedelijke Planning

2 RESULTATEN VOORZIENINGENSCAN RAADHUISPLEIN

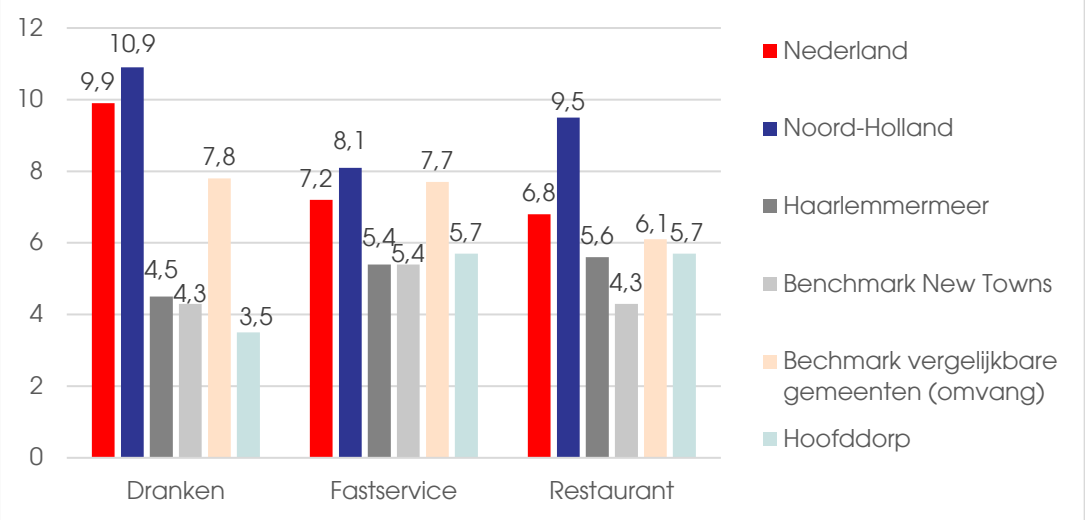
In dit hoofdstuk zijn de potentiële functies voor het Raadhuisplein beoordeeld.

2.1 HORECA

Horeca bestaat uit de drankensector (onder andere café, coffeebar, wijnbar), fastservicesector (broodjeszaak/lunchroom, fastfoodrestaurant) en de restaurantsector (restaurants).

BEVINDINGEN >>

- De gemiddelde horecadichtheid in Hoofddorp (aantal vestigingen per 10.000 inwoners) blijft in vrijwel alle sectoren sterk achter bij het landelijk en provinciale gemiddelde. Ook uit de benchmarkanalyse met New Towns[5] en gemeenten van vergelijkbare omvang[6] blijft het aanbod in de meeste sectoren achter. In bijlage 2 is de horecadichtheid naar deelsector afgezet.



FIGUUR 5 HORECADICHTHEID (AANTAL VESTIGIGNEN PER 10.000 INW.)
Bron: HorecaDNA, 2017; Bureau Stedelijke Planning

[5] Dit betreft de gemeenten Almere, Alphen aan den Rijn, Nieuwegein, Zoetermeer en Haarlemmermeer
[6] Dit betreft de gemeenten Amersfoort, Arnhem, Enschede, Zaanstad en Haarlemmermeer

- Het gros van het horeca aanbod in Hoofddorp concentreert zich in het stadscentrum. Binnen het stadscentrum concentreert het horeca aanbod zich voornamelijk rondom het Burgemeester van Stamplein, omgeving van de Concourslaan en de Kruisweg (zie bijlage 2).

INDICATIEF PROGRAMMA

- Horeca draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor onder andere bewoners en bedrijven. Ook is het toevoegen van horeca in lijn met de landelijke trends: het aanbod horeca in steden is sterk groeiende en wordt steeds diverser, consumenten eten vaker buiten de deur en de sterke omzetgroei binnen de Nederlandse horecasector.[7]
- De beoogde horeca moet primair een functie vervullen voor bezoekers en werknemers van het centrum. Daarbij is horeca een belangrijke sleutelfunctie om het gebied te verlevendigen.
- We zien kans voor maximaal 5 horecagelegenheden, waarvan 4 met een gemiddelde omvang (250 m² bvo per unit) en 1 grotere unit (500-800 m² bvo).

KANSRIJKE FUNCTIE	DEELSECTOR	UNITS	OMVANG (M² BVO)
Coffeecorner	Dranken	1	150 – 250 m²
(Eet)café/bar incl. terras	Dranken	1	150 – 250 m²
Lunchroom/broodjeszaak	Fastservice	1	200 – 300 m²
Fastservice (afhaal) concept	Fastservice	1	200 – 300 m²
Café-restaurant (dagrond) incl. terras	Restaurant	1	500 – 800 m²
Totaal		**5**	**1.200 – 1.900 m²**

TABEL 1 HORECA MOGELIJKHEDEN OP HET RAADHUISPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KANSRIJKE LOCATIES EN CONCEPTEN

Bij de locatie van horeca is het van belang om locaties zorgvuldig te kiezen (ligging ten aanzien van de zon, ruimte voor terras). Voor horeca zien we vooral kansen in de plinten van het Aprisco gebouw, Voorzetgebouw en het Bestuurscentrum. In het werkhuis is een openbare inpandige koffie-lunch-vergaderplek kansrijk. Hiermee kan bij een goed inrichtingsplan vrijwel de gehele begane grond van het werkhuis een open, transparante en aantrekkelijke invulling krijgen.

Potentieel interessant zijn: dagronde horeca (ontbijt-lunch-diner), (eet)café-bar met terras, lunchrooms, koffiebar en fastservice (afhaal)concepten, met ook werkplekken.

[7] De omzet van Nederlandse horecazaken is sinds 2011 elk jaar toegenomen. Voor 2018 verwacht Rabobank een omzetgroei van ruim 6%.

Op grond van wensen zoals door de gemeente Haarlemmermeer zijn geuit, is er specifiek behoefte aan horeca gericht op jongeren. De locatie van het Raadhuisplein en omgeving bieden, door de aanwezigheid van de bioscoop en het cultuurgebouw, hiervoor voldoende aanknopingspunten.



FIGUUR 6 ZONEKAART HORECA EN HORECA- KANTOORCOMBINATIES
Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 7 IMPRESSIE KANSRIJKE HORECACONCEPTEN RAADHUISPLEIN
Bron: diverse media; bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.2 DETAILHANDEL EN COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

Voor detailhandel gaan we uit van dagelijkse en reguliere niet-dagelijkse detailhandel.[8] Onder commerciële dienstverlening verstaan we onder andere publieksambacht, persoonlijke en financiële dienstverlening, verhuur;

BEVINDINGEN >>

Detailhandel[9]

- *Dagelijkse detailhandel:* Met de recente komst van Lidl en een mogelijke ontwikkeling van de voormalige BCC-locatie met een nieuwe supermarkt is het aanbod dagelijkse detailhandel tot 2025 in de kern Hoofddorp nagenoeg in evenwicht.
- *Reguliere niet-dagelijkse detailhandel:* Uit de marktruimte-berekeningen voor Hoofddorp blijkt dat in het jaar 2025 rekenkundig gezien geen marktruimte bestaat in de reguliere niet-dagelijkse detailhandel.

	HOOFDDORP 2025 DAGELIJKS	HOOFDDORP 2025 REGULIER NIET-DAGELIJKS
Marktruimte (wvo)	40	-3.700
Marktruimte (bvo)	50	-4.600

TABEL 2 MARKTRUIMTE DETAILHANDEL IN HOOFDDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Commerciële dienstverlening

In Hoofddorp zijn gemiddeld 1,5 vestigingen commerciële dienstverlening per 1.000 inwoners. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde (2,3).

	HOOFDDORP (VKP PER 1.000 INW.)	NEDERLAND (VKP PER 1.000 INW.)
Commerciële dienstverlening	1,5	2,3

INDICATIEF PROGRAMMA >>

- Voor centrumrandlocaties als het Raadhuisplein kan een onderscheid gemaakt worden voor 'stuwende' detailhandel en 'onderscheppende' detailhandel. Bij stuwende detailhandel gaat het om de bekende trekkers, zoals warenhuizen, grote modeketens en supermarkten. Deze detailhandelsvormen zijn niet haalbaar en wenselijk op het Raadshuisplein, dit mede vanwege actuele ontwikkelingen (ontwikkelingen elders in het centrum, met ook een nieuwe supermarkt), het onnodig

[8] Reguliere niet-dagelijkse detailhandel betreft winkels in de branches kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek en sport & spel. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden. Andere branches (zoals woonwinkels, bouwmarkten en tuincentra) hebben we buiten beschouwing gelaten.
[9] Voor de volledige distributieve berekening: zie bijlage 3.

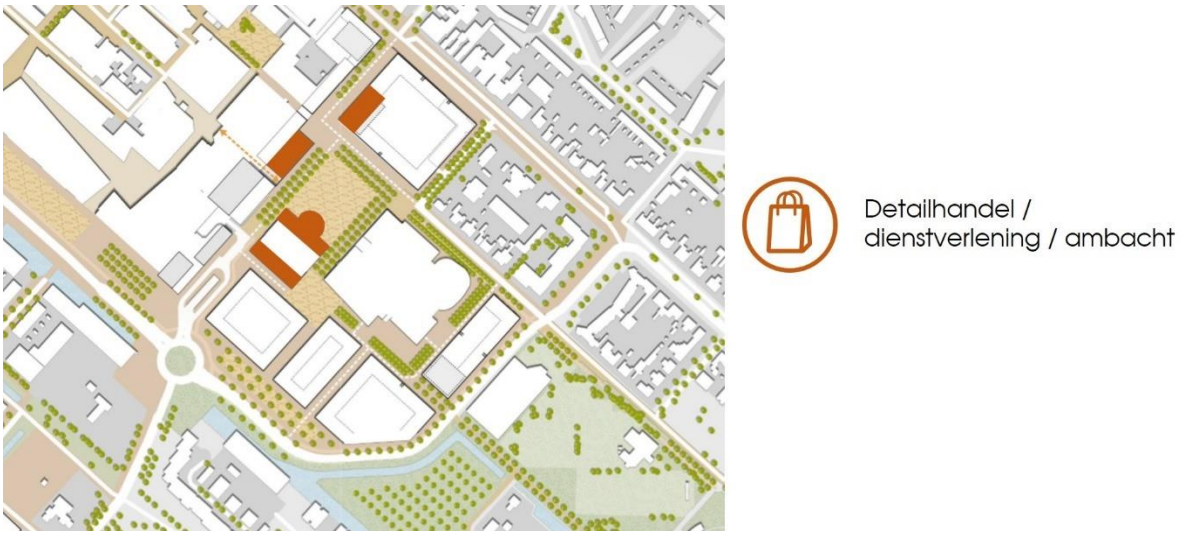
oprekken van de lengte van het centrumgebied in combinatie met de aanwezige leegstand in het centrum.

- Kwalitatief gezien zien we wel enige mogelijkheden voor meer kleinschalige onderscheppende detailhandel die profiteert van c.q. inspeelt op de consumentenstromen daar. Die consumentenstromen worden echter vooral gegenereerd door andere functies (parkeren, horeca, schouwburg, gemeentehuis). Bij dit alles speelt de trend van 'blurring' een betekenisvolle rol. Steeds vaker zien we mengvormen ontstaan en vervagen klassieke grenzen tussen detailhandel en horeca en tussen diensten en detailhandel. In het slothoofdstuk komen we hier op terug.
- Voor commerciële dienstverlening is in Hoofddorp nog de nodige uitbreidingsruimte. Voor het Raadshuisplein zijn gemaksvoorzieningen (stomerij en kledingreparatie) en persoonlijke verzorging (kapper, salon etc.) potentieel interessant.
- We zien voor het Raadhuisplein kans voor circa 200 tot 300 m² bvo aan detailhandel, dienstverlening en ambacht. Met dergelijke metrages wordt enerzijds recht gedaan aan de flexibiliteit voor invulling van de plinten, terwijl er geen negatieve effecten voor het hart van het centrumgebied optreden.

KANSRIJKE FUNCTIE	UNITS	OMVANG (M² BVO)
Detailhandel/dienstverlening/ambacht	2-3	200 - 300 m²
Totaal	**2-3**	**200 - 300m²**

KANSRIJKE LOCATIES EN CONCEPTEN

Kansrijke locaties voor kleinschalige onderscheppende detailhandel en commerciële dienstverlening bevinden zich in het Voorzetgebouw en het Bestuurscentrum.



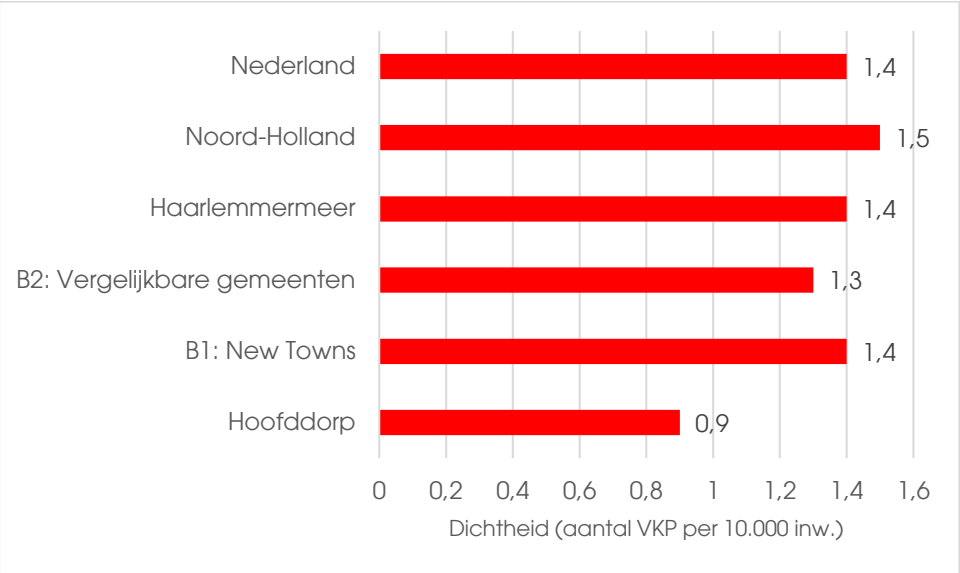
FIGUUR 8 ZONEKAART DETAILHANDEL/DIENSTVERLENING/AMBACHT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.3 FITNESS EN KLEINSCHALIGE SPORT

Voor fitness gaan we uit van fitnesscentra en kleinschalige sportvoorzieningen zoals yogastudio of kleinschalige sportruimtes.

BEVINDINGEN

- Het aanbod sport en fitness blijft in Hoofddorp achter bij landelijke en provinciaal gemiddelde. Ook vergeleken met New Towns en gemeenten van vergelijkbare omvang blijft het aanbod in Hoofddorp achter.
- Het relatief grote verschil in dichtheid wordt deels verklaard door het aanbod overige sportaanbieders (zoals yoga, vechtsport en persoonlijke fitness). Deze zijn veelal niet meegenomen in de dichtheid, maar wel relatief veel aanwezig in Hoofddorp (zie ook bijlage 3).



FIGUUR 9 DICHTHEID SPORT EN FITNESS
Bron: Bureau Stedelijke Planning

INDICATIEF PROGRAMMA

- De fitnessmarkt raakt in Nederland verzadigd, het aantal fitnesscentra is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2011. Grotere low-budget ketens blijven groeien wat ten koste gaat van de zelfstandige sportscholen.[10]
- Daarnaast doen inwoners van hoog stedelijke gebieden substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde.[11] Ook is er een toenemende vraag naar kleinschalige sportvoorzieningen met persoonlijke begeleiding, training in klein groepsverband en outdoor fitness/bootcamp.

[10] Fitnesscentrum in beeld, van Spronsen, 2017
[11] Zorgatlas, 2015

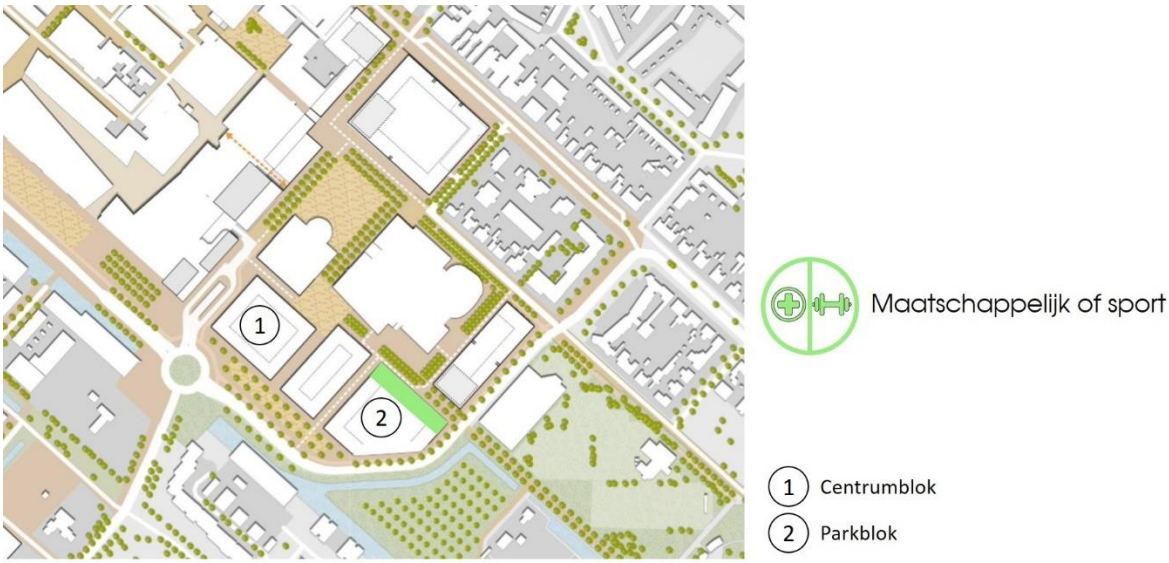
- Voor de ontwikkeling van sport en fitness dient rekening te worden gehouden met ontwikkelingen elders in het gebied, in het bijzonder Hyde Park. In Hyde Park is op basis van het direct potentieel (inwoners en werknemers Hyde Park) vraag naar enkele units (waarvan mogelijk één grote unit voor een fitnesscentrum).
- Aanvullend op Hyde Park zien wij voor het Raadhuisplein kans voor het toevoegen van 1 tot 2 units (ca. 250 m² bvo per unit) voor kleinschalige sport. Het is hierbij van belang om de units flexibel in te delen zodat ze makkelijk aanpasbaar zijn voor andere functies.

KANSRIJKE FUNCTIE	UNITS	OMVANG (M² BVO)
Kleinschalige sport	1-2	250-500 m²
Totaal	**1-2**	**250-500 m²**

TABEL 3 SPORT EN FITNESS MOGELIJKHEDEN OP HET RAADHUISPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KANSRIJKE LOCATIES EN CONCEPTEN

Kansrijke locaties voor kleinschalige sport- en fitnessconcepten bevinden zich aan de noordelijke plint van het Parkblok.



FIGUUR 10 ZONEKAART KANSRIJKE LOCATIES SPORT EN FITNESS
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Het gebied leent zich goed voor kleinschalige sportaanbieders zoals een yogastudio, specialistische of persoonlijke sport. Daarnaast laten fitness en kleinschalige sportvoorzieningen zich goed combineren met maatschappelijke dienstverleners zoals fysiotherapie of huisarts.



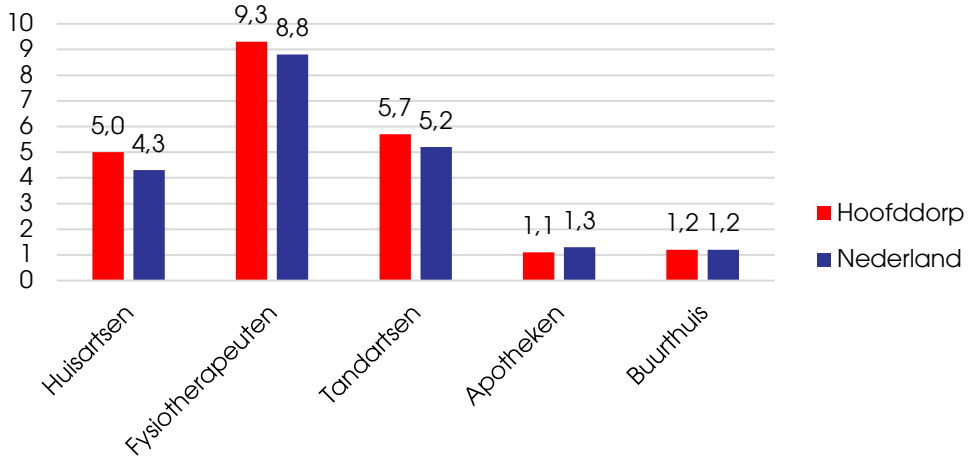
FIGUUR 11 KLEINSCHALIGE SPORTVOORZIENING IN DE PLINT
Bron: My Reports; bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.4 MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING

Voor maatschappelijke dienstverlening gaan we uit van eerste lijn zorg (zoals tandarts en huisarts) en publieksvoorzieningen (zoals kinderdagverblijf en buurthuis).

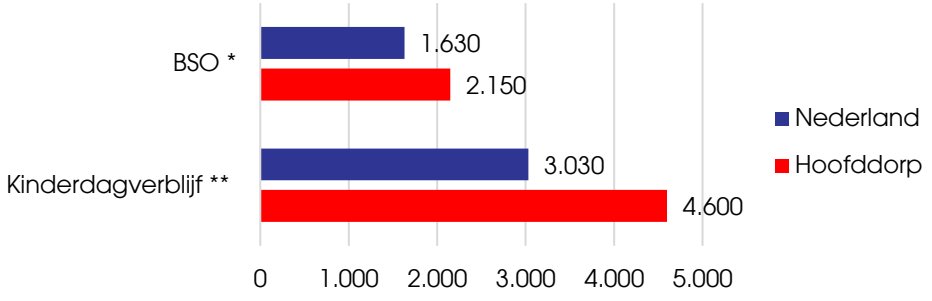
BEVINDINGEN >>

- Het aanbod eerste lijn zorg en buurthuizen in Hoofddorp is in balans. Ook is het aanbod relatief gelijkmatig verdeeld. Er is momenteel geen duidelijk cluster in het centrum van de kern (zie bijlage 4).



FIGUUR 12 DICHTHEID MAATSCHAPPELIJK PER 10.000 INWONERS
Bron: Stipo; Bureau Stedelijke Planning

- Aan kinderopvangvoorzieningen, zoals kinderdagverblijven of bso's (buitenschoolse opvang) bestaat in de huidige situatie juist een overschot. Ook deze voorzieningen zijn gelijkmatig over Hoofddorp verdeeld (zie bijlage 4).



FIGUUR 13 DICHTHEID KINDEROPVANGVOORZIENINGEN PER
Bron: Stipo; Bureau Stedelijke Planning
* BSO: Per 10.000 4 – 11 jarigen
** Kinderdagverblijf: Per 10.000 0 – 3 jarigen

INDICATIEF PROGRAMMA

- Een opvallende trend binnen de maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen is multidisciplinariteit. Verschillende disciplines zijn gevestigd onder één dak, waardoor de samenwerking en efficiency wordt versterkt. Bijvoorbeeld tussen verschillende disciplines in de eerstelijns gezondheidszorg of tussen (basis)onderwijs en kindvoorzieningen, zoals opvang, gebeurd dit vaak. Zoals bleek uit de vorige paragraaf laten ook sportvoorzieningen zich goed combineren met gezondheidszorg.
- Daarnaast is vergrijzing een relevant thema binnen de eerstelijnsgezondheidzorg. Vergrijzing leidt tot een grotere zorgvraag. Daarbij is de instroom in verzorgingstehuizen sterk afgenomen. Om zelfstandig wonen langer mogelijk te maken wordt wonen steeds vaker gecombineerd met zorg en eventueel aanvullende welzijnsvoorzieningen en/of sociale activiteiten.
- Gelet op de bevolkingsprognose voor Hoofddorp Centrum exclusief Beukenhorst-West[12] (zie bijlage 4), zien wij tot 2025 extra behoefte aan praktijkruimte voor 1 huisarts, 1 tot 2 fysiotherapeuten en 1 tandarts. In totaal komt dit neer op een ruimtebeslag van 255 tot 300 m² bvo (Tabel 4).

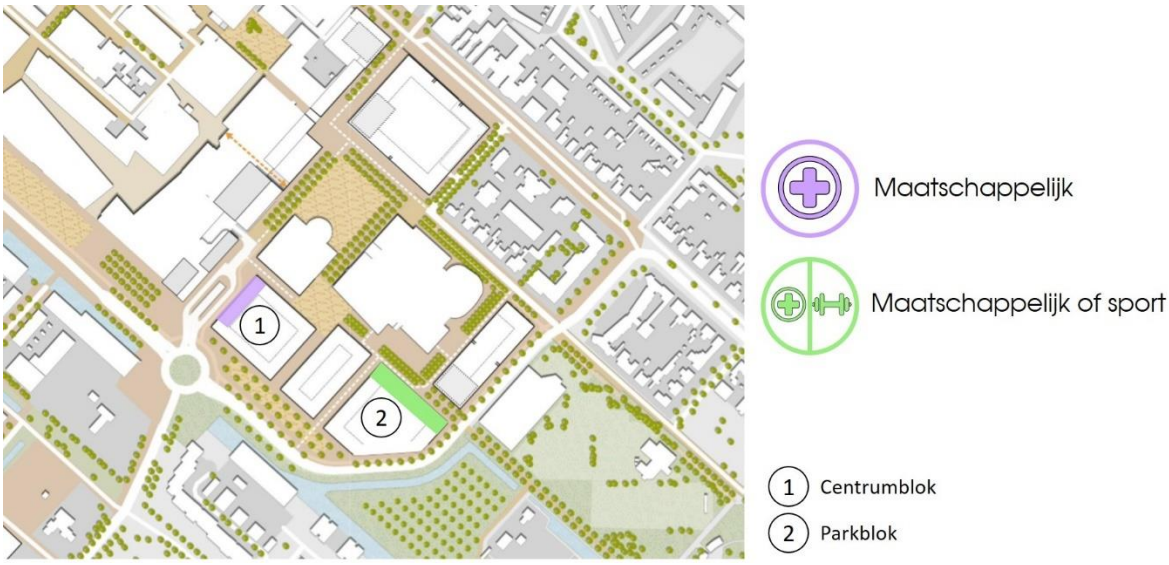
KANSRIJKE FUNCTIES	FTE	OMVANG (M² BVO)
Huisarts	1	95 tot 110 m²
Fysiotherapeut	1 tot 2	50 tot 100 m²
Tandarts	1	Ca. 110 m²
Totaal		**255 tot 320 m²**

TABEL 4 MOGELIJKHEDEN MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING OMGEVING RAADHUISPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KANSRIJKE LOCATIES EN CONCEPTEN

De meest aantrekkelijke locaties voor de eerste lijn zorgvoorzieningen liggen aan noordwestelijke kant van het Centrumblok (paarse zone op figuur 13). Hierdoor kan een zorgcluster ontstaan in combinatie met de aanwezige maatschappelijke dienstverleners aan de overkant van de straat (Nieuweweg). Ook de noordelijke zijde van het Parkblok is kansrijk. Goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is van belang voor zorgvoorzieningen.

[12] Bevolkingsprognose Haarlemmermeer Team Onderzoek; 2017-2047.



FIGUUR 13 ZONEKAART KANSRIJKE LOCATIES MAATSCHAPPELIJK
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Zoals ook benoemd in de vorige paragraaf, laten sommige eerste lijn zorgvoorzieningen (zoals huisartsen en fysiotherapeuten) zich goed **combineren met fitness en kleinschalige sportvoorzieningen.**



FIGUUR 14 INRICHTING HUISARTS (LINKS) EN TANDARTSPRAKTIJK (RECHTS)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Het combineren van de verschillende kansrijke eerstelijnszorgfuncties in één pand vergemakkelijkt de onderlinge samenwerking. Een dergelijk **gezondheidscentrum** kan makkelijker extra diensten aanbieden die goed op elkaar zijn afgestemd.
- Ook de **combinatie van een gezondheidscentrum en wonen** is interessant voor het Raadhuisplein (Figuur 15). Het realiseren van zorgvoorzieningen in de plint van een woningcomplex vergroot de aantrekkelijkheid voor ouderen. Een dergelijke combinatie vergroot de mogelijkheden van ouderen om langer zelfstandig te kunnen wonen.

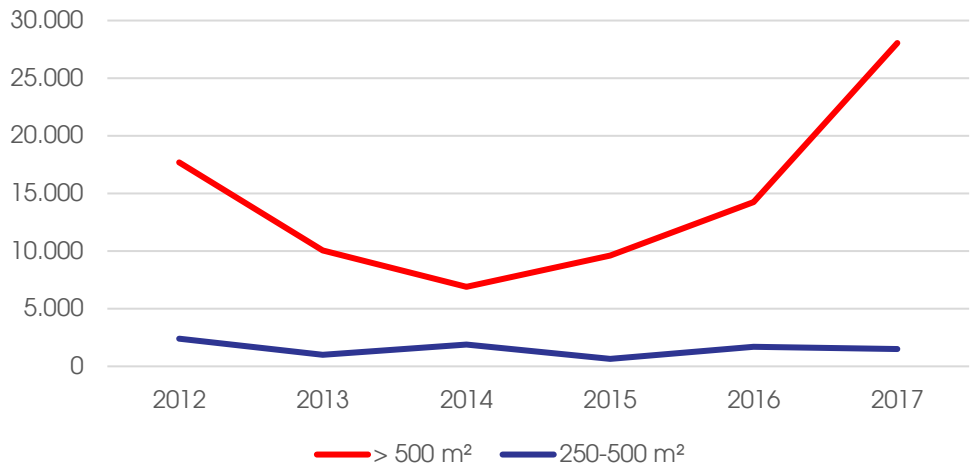


FIGUUR 15 GEZONDHEIDSCENTRUM IN DE PLINT MET DAARBOVEN APPARTEMENTEN, VELPERWEG ARNHEM
Bron: Vitasens

2.5 KLEINSCHALIGE KANTOORCONCEPTEN

BEVINDINGEN >>

- De opname van kantoren in Hoofddorp laat sinds 2014 een duidelijke opwaartse trend zien. Een aantal grootschalige kantoortransacties stuwen het opnameniveau. Dit weerspiegelt het herstelde vertrouwen in de economie. Het aantal kleinschalige kantoortransacties is al enkele jaren stabiel.

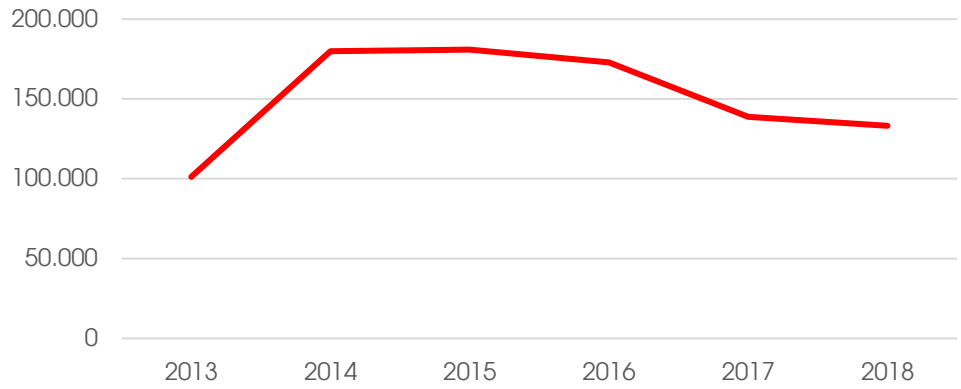


FIGUUR 15 OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN HOOFDDORP IN M² PER JAAR
Bron: Dynamis (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het aanbod van kantoren in Hoofddorp neemt sinds een aantal jaren gestaag af. Dit komt deels door de toegenomen opname, maar ook door het uit de markt nemen van bestaande voorraad leegstaande kantoren. Tot 2030 wordt circa 86.000 m² kantoren getransformeerd (harde plannen), met

name op Beukenhorst West (transformatie tot Hyde Park). Een voorbeeld van recent getransformeerde kantoren in het centrum betreft de kantoorruimte boven het winkelcentrum aan het Polderplein. Hier zijn door eigenaar Dela Vastgoed in 2016 25 appartementen gerealiseerd van 70-100 m².

- Toch wordt in 2018 nog ca. 133.000 m² kantoorruimte aangeboden. Van dit aanbod kan bijna de helft in units kleiner dan 500 m² worden gehuurd. De concurrentie om de overwegend kleinschalige vraag in Hoofddorp is dus, in kwantitatief opzicht, groot.



FIGUUR 16 ONTWIKKELING AANBOD KANTOORRUIMTE HOOFDDORP IN M² PER JAAR

Bron: Dynamis (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Wanneer opname en aanbod van kantoorruimte vervolgens worden geconfronteerd is in Hoofddorp, in kwantitatief opzicht, al jaren sprake van een ruime marktsituatie. In kwalitatief opzicht ontstaat een genuanceerder beeld. Voor een groot deel sluit het huidige aanbod namelijk niet aan op de vraag.
- Er is daarnaast een duidelijke trend waarneembaar van toenemende vraag naar kantoorruimte in centrumstedelijke gebieden (zie ook bijlage 5). Het aanbod in en rond het stadscentrum van Hoofddorp is redelijk beperkt. Tot 2030 is er ook geen (harde of zachte) plancapaciteit, noch transformatieplannen. De marktsituatie voor kantoren in het centrum van Hoofddorp kan dan ook als aanmerkelijk krapper worden betiteld.
- Wij verwachten de komende jaren een groei van de kantorenmarkt in Hoofddorp. Dit komt ten eerste door het aantrekken van de economie en de daarmee gepaarde groei van de werkgelegenheid. Bijkomend effect is de vraag van bedrijven uit Amsterdam. Bedrijven kunnen in de hoofdstad steeds minder geschikte kantoorruimte vinden en wijken daarom uit naar randgemeenten.
- Het gaat hierbij vooral om kleinschalige bedrijven, zoals zzp'ers of kleine bedrijven/startups in de creatieve industrie of andersoortige zakelijke dienstverlening. Juist voor dit type bedrijvigheid is de huurprijs veelal van doorslaggevend belang bij de locatiekeuze en de concurrentie in

Amsterdam is (te) groot. Hoofddorp biedt een aantrekkelijk alternatief door de lagere huurprijzen, de nabijheid en de goede bereikbaarheid.

INDICATIEF PROGRAMMA

- De aanhoudende economische groei de komende jaren en de toenemende overloop van bedrijven uit Amsterdam bieden kansen voor kantoren op de planlocatie.
- Ook de veranderende locatiekeuze factoren van kantoorhoudende bedrijven bieden kansen, mits dit gebied goed wordt aangesloten op het bestaande centrum en een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt. De aanwezigheid van het stadskantoor (zowel bestuurlijk centrum als nieuw te bouwen werkhuis) draagt bij aan de identiteit van een moderne kantooromgeving.
- Het totaal te realiseren kantoorvolume wordt ingeschat op 2.000 m² bvo tot 4.000 m² bvo. Hierbij zijn kantoorruimten tot ca. 1.000 m² bvo, in units vanaf 50 -100 m² bvo en flexibel indeelbaar goed denkbaar.

KANSRIJKE FUNCTIES	UNITS	OMVANG (M² BVO)
Kleinschalige kantoren	Units vanaf 50-100 m²	2.000 – 4.000 m² bvo
Totaal		2.000 – 4.000 m² bvo

TABEL 5 MOGELIJKHEDEN KLEINSCHALIGE KANTOREN OMGEVING RAADHUISPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Bij de ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten van belang: goede inpassing in multifunctioneel gebied (onderdeel van levendig gebied), maximale flexibiliteit voor wat betreft de indeling van kantoorruimte, voldoende parkeergelegenheid en een goede verbinding met openbaar vervoer en aantrekkelijke (loop)route naar station.
- De locatie is potentieel interessant voor onder andere vertrekkers uit Beukenhorst-West; bedrijven die vanwege grootschalige transformatieplannen (moeten) verhuizen, ZZP-ers, start-ups maar ook scale-ups (volgende fase in groei van bedrijven), MKB groeiers, waaronder ook nieuwkomers in Hoofddorp (bijvoorbeeld vanuit Amsterdam).
- Voor de startende bedrijven en zzp-ers zijn naast genoemde uitgangspunten ook de betaalbaarheid en flexibiliteit in huurvoorwaarden van belang. Deze bedrijven zitten graag bij elkaar om te kunnen samenwerken, netwerken en gebruik te kunnen maken van faciliteiten.
- Het is van belang om een concurrerende prijs per m² te hanteren. Voor bedrijvigheid die wegtrekt uit Amsterdam moet dit ook een belangrijke reden zijn om voor Hoofddorp te kiezen. Hierbij kunnen de prijzen van kantoorruimte in Hyde Park een goed aanknopingspunt vormen.

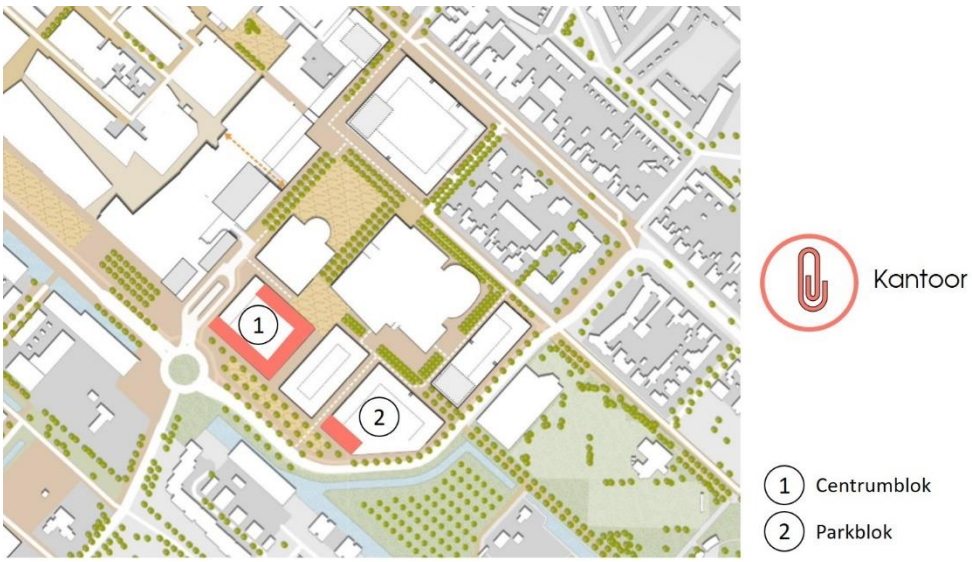
Tot slot: de relatie met Hyde Park.

- Wonen vormt overduidelijk de hoofdmoot van het programma in Hyde Park en het metrage kantoorruimte neemt drastisch af. Daarnaast blijft een

deel van de kantoorgebruikers dat nu aanwezig is op Beukenhorst-West op het toekomstige Hyde Park. Daarmee is de netto toevoeging van kantoorruimte voor nieuwe gebruikers beperkt.
- Daarbij beschikt het Raadhuisplein, door de ligging in het centrum, over een uitgebreider voorzieningenaanbod dan Hyde Park. Ook is de nabijheid van het gemeentehuis van belang, omdat de kleinschalige kantoorruimte/vergaderruimte als flexibele schil gebruikt kan worden door de gemeente. Dit is een belangrijk onderscheidend vermogen. Wel is het van belang de invulling van de kantoorruimte op het Raadhuisplein af te stemmen op Hyde Park, bijvoorbeeld door een kwalitatief onderscheidend concept.

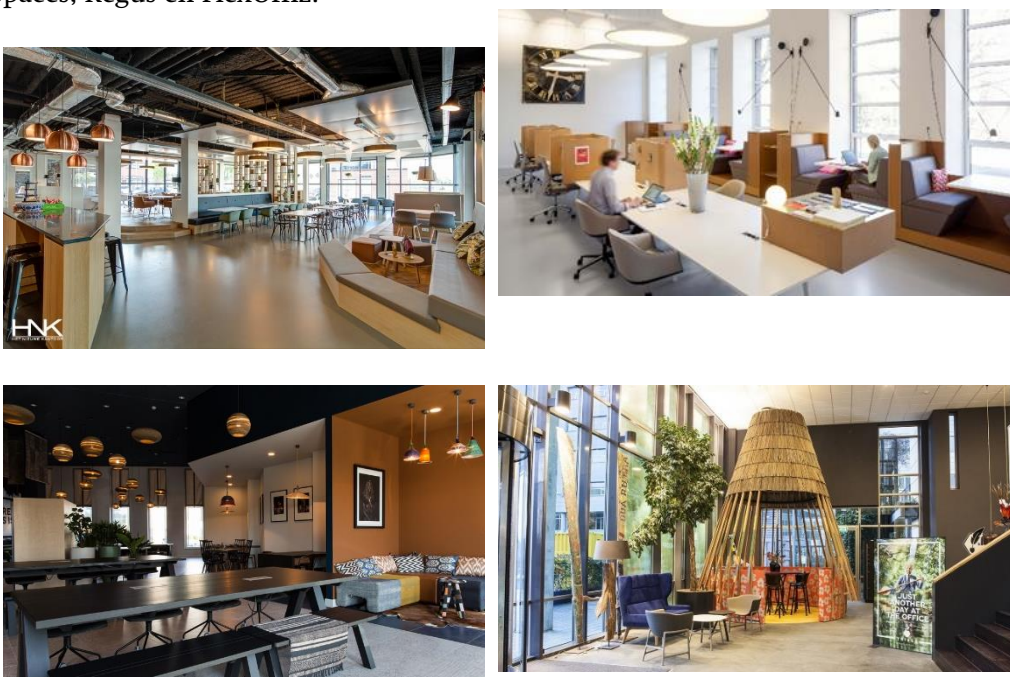
KANSRIJKE LOCATIES EN CONCEPTEN

Kansrijke locaties voor kleinschalige kantoorconcepten bevinden zich aan de zuidelijke plint van het Centrumblok en Parkblok (strook langs de Burgemeester van Willigenlaan). Deze locatie sluit aan op kantoorruimten aan de overzijde van de weg. De ligging direct aan de weg zorgen daarnaast voor een goede zichtbaarheid. Ook biedt deze strook ruimte voor een aantrekkelijke en representatieve entree van op zichzelf staande kantoren.
Kansrijk zijn kantoorruimten die aansluiten bij de vestigingseisen van de moderne kantoorhoudende organisatie:
- Een levendige en aantrekkelijke omgeving
- Voorzieningen in de directe omgeving
- Goed bereikbaar via verschillende vormen van vervoer
- Moderne voorzieningen die het plaats- en tijdonafhankelijk werken faciliteren
- Directe nabijheid van potentiële samenwerkingspartners
- Waar voor je geld; moderne kantoorruimte voor een scherpe prijs



FIGUUR 19 ZONEKAART KANSRIJKE LOCATIES KLEINSCHALIGE KANTOREN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Naast de reguliere kantoorhuisvesting zijn flexibele kantoorconcepten in de vorm van businesscenters potentieel interessant. Hier kunnen ZZP-ers of startende bedrijven werkplekken of ruimtes huren tegen flexibele voorwaarden zoals korte huurtermijnen. Ook het afnemen van diensten (receptie, schoonmaak) en gebruik maken van faciliteiten (bijvoorbeeld horeca) behoort meestal tot de mogelijkheden. Voorbeelden van bekende formules zijn Tribes, HNK, Seats2Meat, Spaces, Regus en FlexOffiz.



FIGUUR 18 IMPRESSIES FORMULES BUSINESSCENTERS

Een lokaal voorbeeld van een flexibel kantoorconcept is De Burgemeester. Dit bedrijfsverzamelgebouw ligt aan de Burgemeester Pabstlaan, net ten noorden van het centrum van Hoofddorp. Het jaren zeventig kantoorgebouw is in 2013 gerenoveerd en biedt onderdak aan ruim veertig bedrijven.



FIGUUR 18 DE BURGEMEESTER, FLEXIBEL KANTOORCONCEPT IN BESTAAND KANTOORGEBOUW

Daarnaast zijn hybride kantoorconcepten goed denkbaar waarbij grenzen vervagen tussen kantoorruimte met (dag)horeca, vergaderfaciliteiten en presentatie- of onderwijsruimten. Mogelijkheden ontstaan wanneer het nieuw te bouwen kantoor voor gemeenteambtenaren een flexibele zone inricht die, afhankelijk van de behoefte, te gebruiken is als vergadercentrum, kantoorruimte voor eigen personeel of kantoorruimte voor externen en ZZP-ers.

3 INDICATIEF PROGRAMMA EN ADVIES

INDICATIEF PROGRAMMA

Voor het Raadhuisplein zien we kansen voor een indicatief programma van 3.900 m² bvo tot 7.000 m² bvo aan voorzieningen in de plint. Met dit programma is het mogelijk een levendige plint te realiseren, dat:

- enerzijds recht doet aan de kansen en ambities van het Raadhuisplein; en
- anderzijds niet zo omvangrijk wordt dat bestaande voorzieningen en andere ambities t.a.v. de voorzieningenstructuur in de gemeente onder druk komen te staan.

De door ons als haalbaar en realistisch geachte programmering, en (indicatieve) verdeling over de verschillende functies, is weergegeven in onderstaande tabel.

FUNCTIE	INDICATIE METRAGE (M² BVO)
Horeca	1.200 – 1.900 m²
Fitness/kleinschalige sport	250 - 500 m²
Maatschappelijke dienstverlening	250 - 300 m²
Detailhandel/dienstverlening/ambacht	200 – 300 m²
Totaal voorzieningenscan (afgerond)	**1.900 – 3.000 m²**
Kleinschalige kantoorconcepten	2.000 – 4.000 m²
Begane grond Werkhuis	*2.200 m²*
Totaal voorzieningen inclusief kantoor (afgerond)	**3.900 – 7.000 m²**

TABEL 6 INDICATIEF PROGRAMMA RAADHUISPLEIN HOOFDDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Wij achten 1.900 m² bvo tot 3.000 m² bvo kansrijk voor commerciële- en maatschappelijke voorzieningen in de plint. Hiervan wordt het gros ingenomen door verschillende horecaconcepten (1.200 m² bvo tot 1.900 m² bvo). Voor fitness/kleinschalige sport en maatschappelijke dienstverlening zien we kans voor in totaal 500 m² bvo tot 800 m² bvo.

Ook zien we enige mogelijkheden voor meer kleinschalige onderscheppende detailhandel gericht op gemaksfuncties (ambacht en food) en dienstverlening (200 tot 300 m² bvo). Deze gemaksfunctie profiteren van de consumentenstromen die worden gegeneerd door de andere functies (parkeren, horeca, schouwburg, gemeentehuis). Bij dit alles speelt de trend van ‘blurring’ een belangrijke rol. Steeds vaker zien we mengvormen ontstaan en vervagen klassieke grenzen tussen detailhandel en horeca en tussen diensten (w.o. ambacht) en horeca. Voor het

Raadhuisplein achten we twee tot drie units gericht op gemaksfuncties (van gemiddeld 100 m² bvo) kansrijk. Voorbeelden zijn fietsreparatie, schoen- en kledingreparatie, mengvormen van foodretail en horeca. De plinten van het Apriscogebouw en het Voorzetgebouw zijn het meest kansrijk voor deze kleinschalige onderscheppende mengvormen van detailhandel met andere publieksfuncties.

Inclusief kleinschalige kantoorconcepten is er in totaal 3.900 m² bvo tot 7.000 m² bvo kansrijk voor commerciële- en maatschappelijke voorzieningen in de plint. Dit impliceert dat de (commerciële) voorzieningen op een slimme manier door het plangebied moeten worden verweven, waarbij enerzijds een zekere concentratie gewenst is en anderzijds op een aantal interessante plekken voorzieningen nadrukkelijk worden geposteerd (acupunctuur).

UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING >>

Voor de ontwikkeling van de commerciële plint zijn voort de volgende aandachtspunten van belang:

- Locatie is kansrijk maar ook complex (ligging ten opzichte van het centrum, looproute station en ‘achterkant-situaties’ van bijvoorbeeld het Cultuurgebouw).
- Ontwikkeling van het Raadhuisplein is een kans om een slag te maken van winkelcentrum naar een Stadscentrum. Daarbij ook de kans benutten om het centrum ook open te leggen en naar buiten te presenteren.
- Grenzen tussen sectoren en branches vervagen, 'blurring' komt op. Hier kan in dit gebied op worden ingespeeld, ook omdat het gebied weinig kansrijk is voor traditionele invulling met zogenaamde stuwende detailhandel, maar wel voor gemengde gemaksfuncties, in combinaties van detailhandel, horeca en diensten.
- Naast een aantrekkelijk programma is aansprekende stedenbouwkundige kwaliteit evenzo van belang, dit betekent ook aandacht voor verblijfskwaliteit (groen, water) en kunst. Dit is tevens belangrijk voor een goede ruimtelijke begeleiding van de stationsroute.
- De gemeentelijke regie voor ruimtelijke kwaliteit en invulling (kandidatenselectie) als sturingsmiddel optimaal benutten.
- Extra aandacht voor de invulling en inrichting van de ‘dwarsstraatjes’.
- Gebruikers kleinschalige kantoorruimte hebben korte horizon (eerder maanden dan jaren). Voordat op deze locatie kantoorruimte zijn te betrekken zijn we snel paar jaar verder. Ook is afstemming met woonfunctie in hetzelfde gebouw (uitstraling, geluid, gebruik openbare ruimte, privébuitenruimte) van belang.
- Dit onderzoek is ook de onderlegger voor een juridisch-planologische vertaling. Het verdient aanbeveling de genoemde functies en de daarvoor primair geschikte plekken flexibel aan elkaar te koppelen. Dit betekent het streven naar een meer globale centrumbestemming. Bijvoorbeeld ‘centrumdoeleinden’. Deze bestemming dient in volume gemaximeerd te

worden. Ook kan worden overwogen aan deelfuncties maxima te verbinden. Dit rapport levert hiervoor de bouwstenen.



FIGUUR 16 MOODBOARD RAADHUISPLEIN HOOFDDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

ADVIES EN VERVOLG

Advies

Bewaak onderscheidenheid: zorg ervoor dat deze plek zich duidelijk onderscheidt van de rest van het centrum. En evenzo van andere bestaande locaties en te ontwikkelen gebieden in Hoofddorp.

Vervolgstappen concreet

- Vaststellen programma en stedenbouwkundig plan;
- Laddertoets uitvoeren;
- Heldere afspraken maken met ontwikkelpartners, waarbij gemeentelijke regie centraal uitgangspunt is;
- Juridisch-planologische vertaling.

BIJLAGE 1 BELEIDSANALYSE

DEELSTRUCTUURVISIE HOOFDDORP 2030 >>

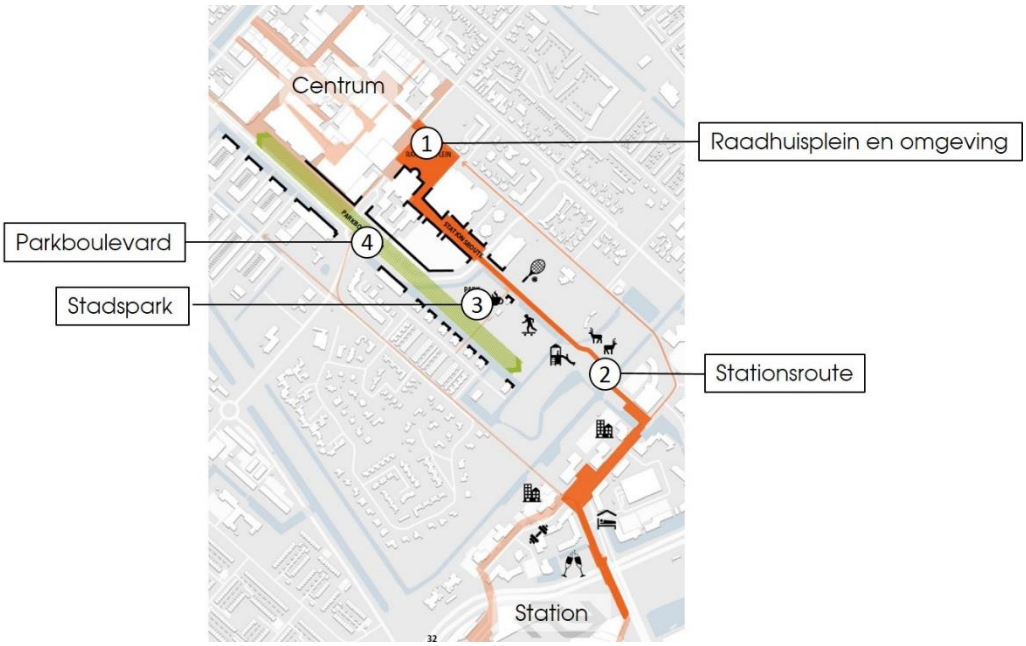
- In de deelstructuurvisie is weergegeven wat van belang is voor de toekomstige ontwikkeling van Hoofddorp. Door middel van transformatie, functiemenging en verknoping wil Hoofddorp zich binnenstedelijk ontwikkelen van groeikern naar een stad.
- Voor zowel voorzieningen is complementariteit het uitgangspunt. Er moet steeds worden gekeken of het ontwikkelen van functies een toegevoegde waarde heeft of dat er beter gebruik gemaakt kan worden van al bestaande voorzieningen in de regio.

ONTWIKKELPLAN STADSCENTRUM HOOFDDORP >>

Het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH)[13] is een plan voor de ontwikkeling van het centrum tot het stadscentrum van Hoofddorp zoals dat in de deelstructuurvisie Hoofddorp als volgt is benoemd: 'Hoofddorp wordt een goed bereikbare, duurzame en levendige stad'. De ontwikkeling heeft de volgende vier doelen:

- **Raadhuisplein:** Ontwikkelen van een centraal plein voor horeca, cultuur en bestuur. Daarbij is het van belang de wanden van het plein aantrekkelijk en duidelijk te ma
- ken, het plein een goede en duurzame inrichting te geven waardoor het plein een eigen kwaliteit krijgt waar mensen graag samenkomen voor horecabezoek en passende culturele bijeenkomsten en evenementen.
- **Stationsroute:** Een nieuwe wandel- en fietsverbinding van het station naar het centrum van Hoofddorp.
- **Stadspark:** De Fruittuinen gaan samen met het Wandelbos het toekomstige stadspark van Hoofddorp vormen.
- **Parkboulevard:** Het ontwikkelen en doortrekken van de Burgemeester van der Willingenlaan tot groene boulevard met mogelijkheden voor evenementen.

[13] Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp, omgeving Raadhuisplein; mei 2017



FIGUUR 17 VIER ONDERDELEN ONTWIKKELPLAN STADSCENTRUM
Bron: gemeente Haarlemmermeer; bewerking Bureau Stedelijke Planning

HOOFDDORP CENTRAAL, INRICHTINGSPLAN EN ONTWIKKELSTRATEGIE

In het inrichtingsplan Hoofddorp Centraal[14] is de visie van de stedelijke route van station naar centrum beschreven. Het doel is om van deze stedelijke route een snelle en aantrekkelijke verbinding te maken. Functies langs de route leveren daar in belangrijke mate een bijdrage aan. In de plinten moet volop ruimte komen voor kleinschalige voorzieningen, horeca, en andere functies die contact maken met de straat. Boven deze plinten kan gewerkt of gewoond worden.

NOTA COMMERCIELE VOORZIENINGEN 2016

De uitgangspunten van het gemeentelijk commerciële voorzieningenbeleid zijn op hoofdlijnen:

- **Structuurversterkende voorzieningenbeleid:** instandhouding van de bestaande voorzieningencentra en structuur in Haarlemmermeer. Het bevorderen van verdere concentratie van commerciële voorzieningen in toekomstbestendige centra binnen woonkernen en -wijken met voldoende bevolkingsdraagvlak en passende infrastructuur en parkeervoorzieningen.
- **Vernieuwende initiatieven op de juiste plekken** in de gemeente stimuleren en de succesvolle bestaande gebieden versterken. Opheffing van de winkelfunctie op slecht lopende of solitaire locaties wordt op verzoek van de eigenaar gefaciliteerd. De gemeente verkent in samenspraak met de eigenaar mogelijkheden voor functiewijziging.[15]

[14] Hoofddorp Centraal, inrichtingsplan en ontwikkelstrategie; april 2016
[15] Visie, beleid en advies commerciële voorzieningen Raadhuisplein en omgeving, gemeente Haarlemmermeer, december 2017

Per functie heeft de gemeente aparte beleidsregels opgesteld. De belangrijkste conclusies per functie zijn:

- **Horeca:** De noordzijde van het Raadhuisplein is aangewezen als horecaconcentratiegebied. Hierbij is de doelstelling om het horeca aanbod uit te breiden met een breed marktsegment waarbij de focus ligt op cafés, restaurants, terrassen, uitgaansgebied en evenementen.
- **Overige commerciële voorzieningen[16]:** Uitbreiding van het voorzieningenaanbod en betere aansluiting op de vraag van de eigen inwoners, buurgemeenten en hotelgasten. Het centrum van Hoofddorp is daarbij aangewezen als concentratiegebied waar het kansrijk is om voorzieningen te clusteren.

BEUKENHORST-WEST, VISIE OP VOORZIENINGEN BIJ DE TRANSFORMATIE TOT WOON- EN WERKGEBIED

- Beukenhorst-West, nu een monofunctioneel kantorengebied met grote leegstand, gaat de komende jaren transformeren van werkgebied naar een gemengd stedelijk woon-werk gebied. Voor Beukenhorst-West is de ambitie vastgesteld om het gebied echt onderdeel te laten worden van het centrumgebied.
- Essentieel is dat met de transformatie van het Beukenhorst-West levendigheid op straat ontstaat, zonder vermindering van de aantrekkingskracht van Hoofddorp centrum. Zoals vastgesteld in de ontwikkelstrategie dient de levendigheid te ontstaan in de plinten langs de route van station naar het winkelcentrum.
- Het gebied vraagt om laagdrempelige diverse voorzieningen in de wijk zelf; voor de bewoners, maar ook met het oog op de verbinding tussen het station en Hoofddorp centrum. Het gaat dan vooral om zorg, sport/spel, ontmoeting, horeca en een snelle boodschap bij gemakswinkels. We zoeken nadrukkelijk een mix tussen maatschappelijke en commerciële functies en waar mogelijk een directe vermenging daarvan, bijvoorbeeld zorg en commerciële sport, ontmoeting en horeca.

[16] Vrije tijdsvoorzieningen (o.a. sport, cultuur, wellness en entertainment) en dienstensector (o.a. verhuur, ambacht , financiële instellingen en particuliere dienstverlening).

BIJLAGE 2 HORECA

HORECADICHTHEID NAAR SECTOR

	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL
Nederland	9,9	7,2	6,8	23,9
Noord-Holland	10,9	8,1	9,5	28,5
Gemeente Haarlemmermeer	4,5	5,4	5,6	15,5
Benchmark New Towns	4,3	5,4	4,3	14,1
Benchmark vergelijkbare gemeenten (omvang)	7,8	7,7	6,1	21,6
Hoofddorp	**3,5**	**5,7**	**5,7**	**14,8**

TABEL 7 HORECA DICHTHEDEN (AANTAL VESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS)
Bron: Horeca DNA, 2018

HORECADICHTHEID DRANKEN NAAR DEELSECTOR

In de sector dranken zijn met name café's/bars en coffeecorners ondervertegenwoordigd in Hoofddorp. Bij geen enkele deelsector is sprake van een overaanbod.

	CAFÉ/BAR	DISCO	COFFEC.	KIOSK	OVERIG*	TOTAAL
Nederland	5,2	0,1	1,0	0,1	3,5	9,9
Noord-Holland	6,0	0,1	1,6	0,1	2,5	10,9
Haarlemmermeer	2,0	0,0	0,3	0,1	2,1	4,5
B1: New Towns	1,8	0,1	0,4	0,0	2,0	4,3
B2: Omvang	4,6	0,1	1,0	0,1	2,1	7,8
Hoofddorp	**1,5**	**0,0**	**0,5**	**0,0**	**1,5**	**3,5**

TABEL 8 HORECADICHTHEID DEELSECTOR DRANKEN
Bron: HorecaDNA, 2018 B1 = Benchmark 1 (New Towns) B2 = Gemeenten vergelijkbare omvang

*N.B. 1: tot de groep overig behoren de volgende deelsectoren: horeca bij recreatiebedrijf, horeca bij sportbedrijf, strandbedrijf, ontmoetingscentrum en party-zalencentrum. Voor het Raadhuisplein zijn deze sectoren minder relevant waardoor ze gezamenlijk tot de groep overig zijn beschouwd.

HORECADICHTHEID FASTSERVICE NAAR DEELSECTOR

In de fastservicesector zijn vooral de deelsectoren cafetaria/snackbar en shoarma/grillroom ondervertegenwoordigd.

	IJS-SALON	CAFE-TARIA	FASTSER. REST.	SHOARMA/ GRILL	LUNCH-ROOM	OVERIG*	TOTAAL
Nederland	0,4	2,9	0,2	1,0	1,9	0,7	7,2
Noord-Holland	0,5	2,6	0,3	1,1	2,7	1,0	8,1
Haarlemmermeer	0,3	1,6	0,6	0,5	2,1	0,3	5,4
New Towns	0,3	1,8	0,3	0,6	1,5	0,9	5,4
Vergelijk. steden	0,4	2,8	0,4	1,1	2,3	0,7	7,7
Hoofddorp	**0,3**	**1,3**	**0,7**	**0,7**	**2,2**	**0,5**	**5,7**

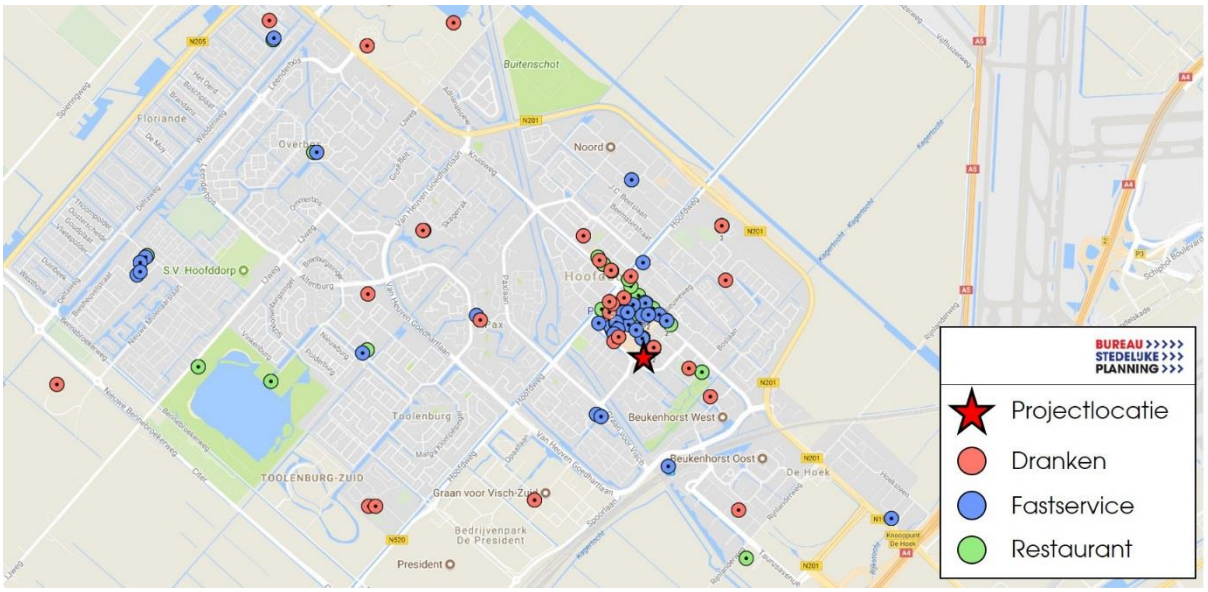
*N.B. 1: tot de groep overig behoren de volgende deelsectoren: pannenkoekenrestaurant, restauratie en overig spijsvertrekkers.

HORECADICHTHEID RESTAURANT NAAR DEELSECTOR

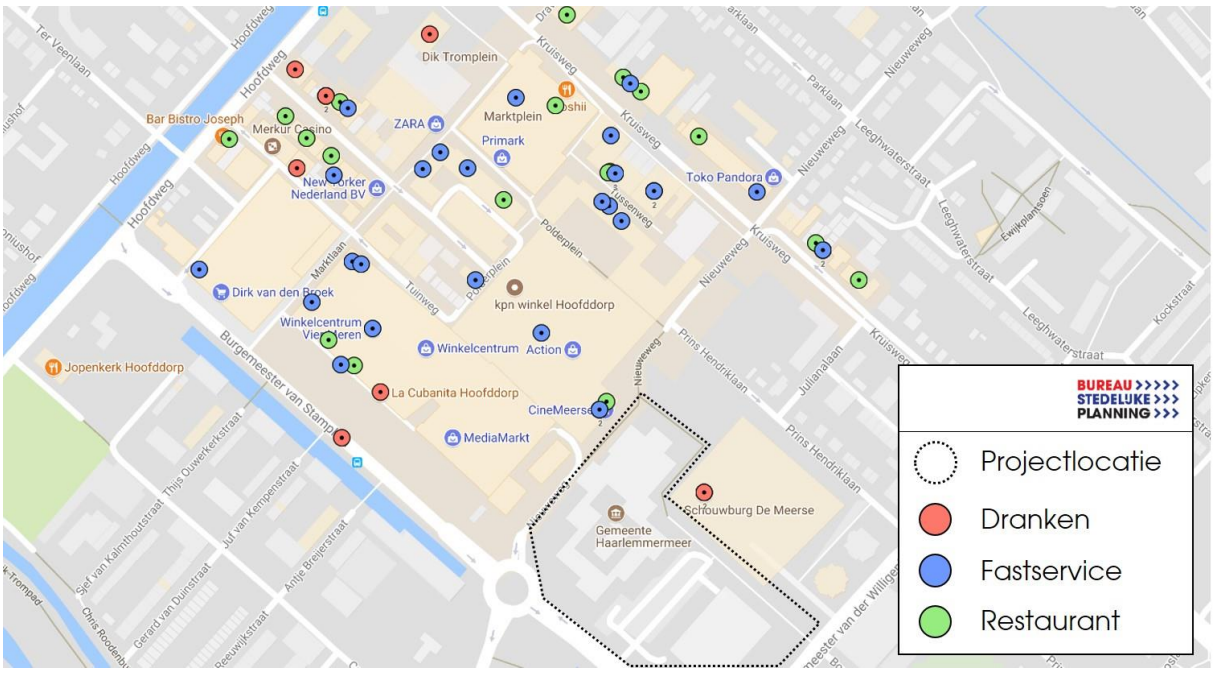
Ook de restaurantsector zijn vooral de deelsectoren bistro en café-restaurant ondervertegenwoordigd in Hoofddorp.

	BISTRO	RESTAURANT	CAFÉ-REST.	WEGREST.	TOTAAL
Nederland	0,8	4,2	1,7	0,1	6,8
Noord-Holland	1,2	5,9	2,4	0,0	9,5
Haarlemmermeer	0,6	3,3	1,6	0,1	5,6
New Towns	0,4	3,1	0,7	0,1	4,3
Vergelijk. steden	0,7	4,1	1,3	0,0	6,1
Hoofddorp	**0,4**	**3,9**	**1,1**	**0,3**	**5,7**

KRACHTENVELD HORECA



FIGUUR 18 HORECA AANBOD IN HOOFDDORP
Bron: HorecaDNA, 2017; bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 19 HORECA AANBOD HOOFDDORP-CENTRUM
Bron: HorecaDNA, 2017; bewerking Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 3 DETAILHANDEL EN COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

DETAILHANDEL >>

DPO dagelijkse detailhandel Hoofddorp

Bij de berekening van de distributieve mogelijkheden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Toekomstig inwoneraantal (2025) in Hoofddorp van 86.800 inwoners (bron: Bevolkingsprognose Haarlemmermeer Team Onderzoek; 2017-2047).
- De gemiddelde besteding in de dagelijkse sector van € 2.464 per hoofd per jaar. Dit is gebaseerd op de omzetkengetallen 2016 (winkel omzet per hoofd). Er is niet gecorrigeerd naar inkomen.
- De huidige koopkrachtbinding betreft het aandeel dat besteed wordt in eigen kern (op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 en eerder onderzoek) omgezet naar koopstromen naar fysieke winkels; exclusief internet)[17] Bijvoorbeeld bij een binding van 50% wordt van elke € 1 die inwoners van Haarlemmeer besteden aan dagelijkse aankopen, komt 50 eurocent terecht bij winkels in de eigen gemeente. De rest vloeit af naar andere gemeenten. De binding voor Hoofddorp is 89% (bron: KSO, 2016).
- De huidige koopkrachttoevloeiing, betreft het aandeel dat afkomstig is van reguliere consumenten buiten de kern Hoofddorp én toeristen (op basis van KSO Randstad 2016; inclusief toerisme) Bijvoorbeeld bij een toevloeiing van 35%: elke € 1 die winkeliers in de omzetten in Haarlemmermeer, is 35 eurocent afkomstig van reguliere consumenten die buiten de gemeente wonen én toeristen. De toevloeiing voor Hoofddorp is 13% (KSO, 2016).
- De gemeten koopstromen worden naar de toekomst toe als constant verondersteld in de komende jaren (geen ambitieniveau).
- De indicatieve marktruimte wordt geraamd aan de hand van een gemiddelde vloerproductiviteit – de winkel omzet per m² wvo (op basis van omzetkengetallen, 2016). De vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector betreft: € 7.668.
- Aanbod dagelijks: Gevestigd aanbod aan dagelijkse detailhandel op basis van Locatus. In totaal bedraagt het dagelijkse aanbod in Hoofddorp 28.490 m² wvo (bron: gemeente Haarlemmermeer).

[17] Omzetkengetallen 2016 p.9: “Omzetten van koopstromen, naar koopstromen die gebruikt kunnen worden in de huidige methodiek bij ruimtelijk-economisch onderzoek”

DAGELIJKSE SECTOR	HOOFDDORP 2025
Inwoners	86.800
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.464
Bestedingspotentieel in € mln (excl. inkomenscorrectie)	€ 214
Koopkrachtbinding	89%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 190
Koopkrachttoevloeiing	13%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 28
Totale bestedingen in € mln	€ 219
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.668
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.680
Haalbaar aanbod in m² wvo	28.533
Gevestigd aanbod in m² wvo	28.490
Uitbreidingsruimte in m² wvo (afgerond)	40
Uitbreidingsruimte in m² bvo (afgerond)	50

TABEL 9 INDICATIEVE MOGELIJKHEDEN DAGELIJKSE SECTOR HOOFDDORP

DPO reguliere niet-dagelijkse detailhandel Hoofddorp

Bij de berekening van de distributieve mogelijkheden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Toekomstig inwoneraantal (2025) in Hoofddorp van 86.800 inwoners (bron: Bevolkingsprognose Haarlemmermeer Team Onderzoek; 2017-2047).
- De gemiddelde besteding in de reguliere niet-dagelijkse sector is gebaseerd op de omzetkengetallen 2016 (winkel omzet per hoofd). Onder reguliere detailhandel vallen de bestedingen in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Wit- en bruingoed en computers. De gemiddelde besteding van deze sectoren tezamen bedraagt € 1.243 per hoofd per jaar.[18]
- De huidige koopkrachtbinding betreft het aandeel dat besteed wordt in eigen kern(op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 en eerder onderzoek) omgezet naar koopstromen naar fysieke winkels; exclusief internet)[19] De binding voor Hoofddorp is 52% (bron: KSO, 2016)
- De huidige koopkrachttoevloeiing, betreft het aandeel dat afkomstig is van reguliere consumenten buiten de kern Hoofddorp én toeristen (op basis van KSO Randstad 2016; inclusief toerisme) De toevloeiing voor Hoofddorp is 42% (bron: KSO, 2016).
- De gemeten koopstromen worden naar de toekomst toe als constant verondersteld in de komende jaren (geen ambitieniveau).
- De indicatieve marktruimte wordt geraamd aan de hand van een gemiddelde vloerproductiviteit voor niet-dagelijkse detailhandel – de

[18] Mode & Luxe: € 841, Vrije Tijd: € 232; Wit- en bruingoed en computers: € 170 (winkel omzet per hoofd, 2016)
[19] Omzetkengetallen 2016 p.9: “Omzetten van koopstromen, naar koopstromen die gebruikt kunnen worden in de huidige methodiek bij ruimtelijk-economisch onderzoek”

winkel omzet per m² wvo (op basis van omzetkengetallen, 2016). Voor de gemiddelde vloerproductiviteit van reguliere detailhandel is een gewogen gemiddelde berekend door het gevestigde aanbod per sector te vermenigvuldigen met de gemiddelde winkelomzet per m² wvo. De gewogen vloerproductiviteit voor reguliere niet-dagelijkse detailhandel is € 2.363 per m² wvo.

- Aanbod reguliere niet-dagelijks: Gevestigd aanbod aan reguliere niet-dagelijkse detailhandel (branches: Mode & Luxe, Vrije Tijd en Wit- en bruingoed en computers) op basis van de Locatus. In totaal bedraagt het niet-dagelijkse aanbod: 44.628 m² wvo

REGULIER NIET-DAGELIJKSE SECTOR	HOOFDDORP 2025
Inwoners	86.800
Bestedingen per hoofd in €	€ 1.243
Bestedingspotentieel in € mln (excl. inkomenscorrectie)	€ 108
Koopkrachtbinding	52%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 56
Koopkrachttoevloeiing	42%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 41
Totale bestedingen in € mln	€ 97
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 2.363
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 2.167
Haalbaar aanbod in m² wvo	40.941
Gevestigd aanbod in m² wvo	44.628
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**-3.700**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	**-4.600**

TABEL 10 INDICATIEVE MOGELIJKHEDEN REGULIERE NIET-DAGELIJKSE SECTOR HOOFDDORP

Vergelijking landelijke dichtheden en dichtheid Hoofddorp

Berekening op basis van een vergelijking met dichtheid van Nederland en Hoofddorp (aantal verkooppunten per 1.000 inwoners). Dit is als volgt berekend:

- Het huidige aanbod dagelijkse en reguliere niet-detailhandel in Nederland en Hoofddorp is als volgt:
  - Nederland: 24.136 vestigingen dagelijkse detailhandel en 57.719 vestigingen niet-dagelijkse detailhandel
  - Hoofddorp: 88 vestigingen dagelijkse detailhandel en 178 niet-dagelijkse detailhandel
- Aantal inwoners (2018):
  - Nederland: 17.184.010 inwoners (bron: CBS 2018)
  - Hoofddorp: 76.100 inwoners (bron: gemeente Haarlemmermeer)
- Gemiddelde metrage:
  - Dagelijkse sector van 270 m² bvo.

– Niet-dagelijkse sector van 240 m² bvo

	DICHTHEID DAGELIJKS (AANTAL VKP PER 1.000 INW.)	DICHTHEID NIET-DAGELIJKS (AANTAL VKP PER 1.000 INW.)
Hoofddorp	1,2	2,4
Nederland	1,4	3,4

TABEL 11 DICHTHEDEN DETAILHANDEL
Bron: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 4 FITNESS EN KLEINSCHALIGE SPORT

DICHTHEID SPORT EN FITNESS

	DICHTHEID PER 10.000 INW.
Hoofddorp	0,9
Gemeente Haarlemmermeer	1,4
Provincie Noord-Holland	1,5
Benchmark: New Towns	1,4
Benchmark: Vergelijkbare gemeenten (omvang)	1,3
Nederland	1,4

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KRACHTENVELD FITNESS EN SPORT IN HOOFDDORP



FIGUUR 20 KRACHTENVELD SPORT EN FITNESS IN HOOFDDORP
Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

In Hyde Park zal ruimte worden gereserveerd voor (kleinschalige) sport en fitness. Deze vraag is afgestemd op het direct potentieel van de wijk (bewoners en werknemers). De ontwikkelingen in Hyde Park hebben geen invloed op het potentiele programma voor het Raadhuisplein.

BIJLAGE 5 MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING

DICHTHEID IN FTE EERSTE LIJN ZORG NAAR FUNCTIE

Alle eerste lijn zorgfuncties zijn in de huidige situatie in Hoofddorp min of meer in balans.

FUNCTIE	GEMIDDELD FTE HOOFDDORP PER 1.000 INWONERS	GEMIDDELD FTE NEDERLAND PER 1.000 INWONERS
Huisartsen	0,50	0,43
Fysiotherapeut	0,93	0,88
Tandarts	0,57	0,52
Apotheek	0,11	0,13

Bron: Stipo (2012); Zorgkaart Nederland (2018); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

DICHTHEID IN FTE PUBLIEKSVOORZIENINGEN NAAR FUNCTIE

Voor de publieksvoorzieningen geldt dat het aanbod aan buurthuizen momenteel in balans is. Kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijf en BSO) zijn beide oververtegenwoordigd in Hoofddorp.

FUNCTIE	GEMIDDELD AANTAL LOCATIES PER 1.000 INWONERS HOOFDDORP	GEMIDDELD AANTAL LOCATIES PER 1.000 INWONERS NEDERLAND
Buurthuis	0,12	0,12
Kinderdagverblijf (per 1.000 0-3 jarigen)	460	303
BSO (per 1.000 4 – 11 jarigen)	215	163

Bron: Stipo (2012); Branchevereniging Kinderopvang (2015); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE BEHOEFTE

Om de toekomstige vraag van Hoofddorp centrum in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van de Bevolkingsprognose Haarlemmermeer[20].

- Er is uitgegaan van de prognose voor deelgebied ‘Centrum’.
- Het extra inwonerspotentieel door ontwikkeling van Hydepark is van deze prognose afgetrokken. Hierbij is met het maximumscenario van 4.000

[20] gemeente Haarlemmermeer, Team Onderzoek; 2017-2047

woningen maal een gemiddelde huishoudensbezetting van 1,5 personen gerekend, zoals ook wordt gehanteerd in de voorzieningenscan Hyde Park (bijlage 1).

- Zodoende komen we op ruim 1.700 extra inwoners in Centrum tot 2025. Op basis van deze toename is de berekening van de maatschappelijke voorzieningen gemaakt.

FUNCTIE	EXTRA BEHOEFTE (TOT 2025)
Huisartsen	+ 0,85
Fysiotherapeut	+ 1,59
Tandarts	+ 0,97
Apotheek	+ 0,18
Buurthuis	+ 0,21
Kinderdagverblijf	+ 20 plekken
BSO	+ 28 plekken

Bron: Stipo (2012); Branchevereniging Kinderopvang (2015)

KRACHTENVELD MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>



Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning



Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 6 KLEINSCHALIGE KANTOORCONCEPTEN

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Er is een aantal trends op de kantorenmarkt die van invloed zijn op het toekomstperspectief voor kantoren in Hoofddorp:

- Toename van kleinschaligheid in de kantorenmarkt. De sectoren die de afgelopen 10 jaar het hardst zijn gegroeid (research&development, ICT, dienstverlening) zijn ook de meest kleinschalige sectoren. De grootschalige sectoren financiële instellingen en overheid zijn juist in die periode gekrompen. Hier staat tegenover dat we door opleving van de economie ook weer grootschalige kantooropnames zien. Deze zullen in Hoofddorp echter eerder incidenteel voorkomen.
- Locatiekeuzefactoren veranderen. Kantoorhoudende bedrijven kiezen in toenemende mate voor multifunctionele gebieden. Bedrijven willen op een dynamische en representatieve locatie zijn gehuisvest. De monofunctionele kantorenparken zijn uit, centrumgebieden zijn in. Daarnaast is er een groeiende voorkeur voor vestiging op o.v. knooppunten. Multimodale bereikbaarheid is een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor.
- Kantoorconcepten veranderen. Het kantoor verandert van bedrijfshuisvesting waar hoofdzakelijk kantoorproductie plaatsvindt naar ontmoetingsplekken waar interactie plaatsvindt. Productieprocessen in kantoorhoudende ondernemingen veranderen als gevolg van automatisering ook meer van standaardisatie naar innovatie. Tot slot zorgen de opkomst van tijd- en plaats onafhankelijk werken en flexibeler arbeidsrelaties (projectmatig werken) voor meer vraag naar open kantoorruimte met veel faciliteiten voor ontmoeting, overleg, en ‘aanlanden’ van kortstondige aanwezigheid op kantoor (ook van externen).