stec
groep



Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp

Stec Groep aan Gemeente Haarlemmermeer

[redacted] en [redacted]

25 september 2020

Inhoudsopgave

0 Samenvatting 3

1 Inleiding 5

1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 5
1.2 Effect- en verzorgingsgebied ... 6

2 Programma 7

2.1 Toelichting op het programma ... 7
2.2 Beoogde plannen leiden tot netto afname van programma aan commerciële functies ... 8
2.3 Groot aantal woningbouwplannen leidt tot een forse toename van het aantal inwoners in de omgeving ... 10

3 Detailhandel 12

3.1 Netto afname detailhandelsmeters ten opzichte van bestaande situatie ... 12
3.2 Beleid zet in op concentratie detailhandel in Stadscentrum Hoofddorp ... 12
3.3 Structuur en functioneren detailhandel ... 14
3.4 Kwantitatieve marktruimte voor detailhandel in Stadscentrum Hoofddorp ... 17
3.5 Geen ruimtelijke effecten door detailhandelsontwikkelingen ... 20

4 Horeca 23

4.1 Netto beperkte toename planologische meters voor horeca ... 23
4.2 Trends en horecabeleid ... 24
4.3 Structuur en functioneren horeca Stadscentrum Hoofddorp ... 26
4.4 Naar verwachting geen ruimtelijke effecten door horecaontwikkeling ... 28

5 Overige functies 31

5.1 Maatschappelijke en commerciële dienstverlening ... 31
5.2 Kleinschalige sport en fitness ... 35
5.3 Kantoorruimte ... 37

Bijlage 41

0 Samenvatting

Voorgenomen ontwikkelingen binnen Programma Stadscentrum Hoofddorp vragen om Laddertoets

De gemeente Haarlemmermeer werkt via het Programma Stadscentrum Hoofddorp aan de ruimtelijk functionele versterking van het stadscentrum. Er zijn nu enkele initiatieven in voorbereiding, waarvan (een deel van) het programma niet past in het geldende bestemmingsplan. Het programma van de beoogde projecten bestaat uit de onttrekking en toevoeging van verschillende functies zoals detailhandel, horeca, commerciële en maatschappelijke dienstverlening. Om te voldoen aan het criterium van goede ruimtelijke ordening is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Binnen deze Laddertoets worden de functies die mogelijk gemaakt worden, getoetst op behoefte en eventuele ruimtelijke effecten. Dit betekent dat we alleen die functies onderzoeken die binnen de plannen voorkomen.

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied van de betreffende ontwikkeling tegen elkaar af te zetten. Om een goed beeld te kunnen schetsen van de behoefte en vooral ook mogelijk ruimtelijke effecten van ontwikkelingen is het van belang de reikwijdte van de (nieuwe) ontwikkelingen in kaart te brengen. We maken hierbij onderscheid tussen het verzorgingsgebied (waar komt de doelgroep vandaan?) en het effectgebied (waar zullen mogelijke ruimtelijke effecten landen). De verschillende functies die mogelijk worden gemaakt zijn gelieerd aan het Stadscentrum Hoofddorp en trekken hoofdzakelijk bezoekers/geïnteresseerden vanuit gemeente Haarlemmermeer (met een zwaartepunt in Hoofddorp zelf). Ruimtelijke effecten zullen zich voornamelijk beperken tot Stadscentrum Hoofddorp.

Beoogde plannen zorgen voor afname in planologische meters

Binnen Stadscentrum Hoofddorp vigeert veelal een centrumbestemming. Deze centrumbestemming maakt planologisch een breed palet aan functies mogelijk, maar deze meters kunnen in de praktijk maar één keer worden ingevuld. Dit betekent dat er planologisch - in potentie - weliswaar veel en verschillende vierkante meters mogelijk zijn, maar in de praktijk maar één keer worden ingevuld (door detailhandel, kantoor/dienstverlening, horeca of wonen). Binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp en de verschillende initiatieven, worden vierkante meters onttrokken aan de voorraad. De beoogde nieuwe ontwikkelingen zullen vervolgens geen onevenredige toevoeging van vierkante meters programma met zich mee brengen maar juist een strategische onttrekking waarbij de kansrijke locaties (kernwinkelgebied tussen de Hoofdvaart en het station) worden versterkt en op kansarme locaties (aan de randen van Stadscentrum Hoofddorp) juist (planologisch) worden onttrokken. Bestemmingsplancapaciteit (leegstand en/of panden die tijdelijk ingevuld zijn) zoals de voormalige V&D-locatie, het PostNL-gebouw en de Hoofdvaartkerk krijgen allen een andere bestemming waarbij minder vierkante meters commercieel programma terug komen. Daarmee spelen diverse ontwikkelingen in op het versterken van het Stadscentrum.

Beoogde ontwikkelingen voorzien in behoefte, leiden niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten en zorgen voor een ruimtelijk functionele versterkingen van Stadscentrum Hoofddorp

Op basis van prognoses, benchmarks en distributieplanologisch onderzoek constateren we dat de verschillende functies ontwikkelingen naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten met zich meebrengen. Belangrijke redenen hiervoor zijn op hoofdlijnen:

- De huidige ‘markt’ functioneert naar behoren, zo blijkt uit onderzoek (pré-corona). De plannen en projecten binnen het Stadscentrum Hoofddorp spelen in op het versterken van de beleidsmatige koers om het winkelgebied compacter te maken, een nieuwe invulling te zoeken voor minder kansrijke plekken en haalt bovendien vierkante meters uit de markt. Er is niet tot nauwelijks een overaanbod aan (de segmenten binnen) de functies die met de plannen mogelijk worden gemaakt. De huidige situatie is een balanssituatie waarbij voor enkele functies nu of binnen de middellange termijn nog sprake is van een (specifieke) latente behoefte. Dit is het gevolg van woningbouwontwikkeling in en in de directe omgeving van het Stadscentrum Hooffdorp.

- De verschillende projecten worden bezien in een totaalontwikkeling van Stadscentrum Hoofddorp. De verschillende projecten zorgen gezamenlijk voor een ruimtelijk functionele versterking van het Stadscentrum en leiden niet tot onnodige leegstand (elders). Sterker nog: naar verwachting zal door de strategische onttrekking de leegstand afnemen.
- Stadscentrum Hoofddorp (inclusief onder andere Hyde Park) staat voor forse woningbouwopgave. In het gebied zullen zich binnen nu en 10 jaar grofweg 9.000 nieuwe inwoners vestigen. Deze nieuwe inwoners vragen om een passende verzorgingsstructuur. Gezien de huidige balans- dan wel onderaanbodsituatie, zorgt groei in woningen (en inwoners) voor een extra vraag waarin zal moeten worden voorzien binnen het verzorgingsgebied.
- De beoogde ontwikkelingen spelen in op huidige beleid van de gemeente Haarlemmermeer waarmee de gemeente wil voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Zo is het beleid van gemeente Haarlemmermeer er bijvoorbeeld op gericht om in te zetten op een compact(er) kernwinkelgebied (inclusief bijpassende voorzieningen zoals horeca en dienstverlening). Gemeente Haarlemmermeer zet in op een compacte binnenstad met een levendige doorloop van het stationsgebied tot en met de Hoofdvaart. Met de onttrekking van vierkante meters detailhandel neemt leegstand af op plekken met een beperkte toekomstwaarde. Juist aan de randen van het gebied worden vierkante meters onttrokken, waardoor er in kan worden gespeeld op de behoefte om te komen tot compactere winkelcentra. Blijven (en mogelijk versterkt) inzetten op deze lijn is essentieel voor een gezonde en levendige winkelstructuur binnen Stadscentrum Hoofddorp.

We concluderen dat er zowel kwantitatief als kwalitatief wordt voorzien in een concrete behoefte. De plannen betekenen een versterking van de structuur van Stadscentrum Hoofddorp. Naar verwachting zal de Coronacrisis op korte termijn zijn impact hebben op het functioneren van verschillende markten (en de marktstructuur) maar naar verwachting zal dit effect op langere termijn afvlakken. Zeker over de periode van het beoogde bestemmingsplantermijn van 10 jaar, zullen deze effecten beperkt zijn. Bovendien spelen de beoogde plannen hier juist al op in: de plannen betekenen veelal een onttrekking van vierkante meters en hebben veelal een afname van de leegstand tot gevolg. Mogelijk zullen er zich op termijn autonoom (door o.a. de coronacrisis) faillissementen (en tijdelijke leegstand) binnen Stadscentrum Hoofddorp voordoen maar dit wordt opgevangen door de onttrekking van vierkante meters en door de autonome groei van het aantal inwoners in het gebied (en de geconstateerde marktruimte). Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zullen zich naar verwachting niet voordoen.

1 Inleiding

De gemeente Haarlemmermeer werkt via het Programma Stadscentrum Hoofddorp aan de ruimtelijk functionele versterking van het stadscentrum. Er zijn nu enkele ontwerpbestemmingsplannen in voorbereiding, waarvan (een deel van) het programma niet past in het geldende bestemmingsplan. Bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen van meer dan 500 m² aan (commerciële) functies moet vanwege landelijke regelgeving (Bro) een Laddertoets worden uitgevoerd.

1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Beoogde plannen maken 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

> 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

We constateren dat een aantal ontwikkelingen in het stadscentrum mogelijk wordt gemaakt buiten het betreffende bouwvlak en dit wordt gezien als een ´nieuwe´ stedelijke ontwikkeling ; en deze van zodanige aard en omvang is dat een afweging op basis van ruimtelijke effecten wenselijk is.

Planontwikkeling is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de plannen een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

> 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Vast staat dat in het bestaande bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' aan het plangebied al diverse stedelijke functies mogelijk zijn (o.a. detailhandel, horeca, andere commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoor, wonen, etc.). Bovendien is het centrum omringd door woningbouw. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor geldt de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet.

1.2 Effect- en verzorgingsgebied

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied van de betreffende ontwikkeling tegen elkaar af te zetten. Dit verzorgingsgebied kan per type functie verschillen en hangt af van het type functie en de omvang van de ontwikkeling. Om een goed beeld te kunnen schetsen van de behoefte en vooral ook mogelijk ruimtelijke effecten van ontwikkelingen is het van belang de reikwijdte van de (nieuwe) ontwikkelingen in kaart te brengen. We maken hierbij onderscheid tussen het verzorgingsgebied (waar komt de doelgroep vandaan?) en het effectgebied (waar zullen mogelijke ruimtelijke effecten landen). We lichten dit hier onder verder toe.

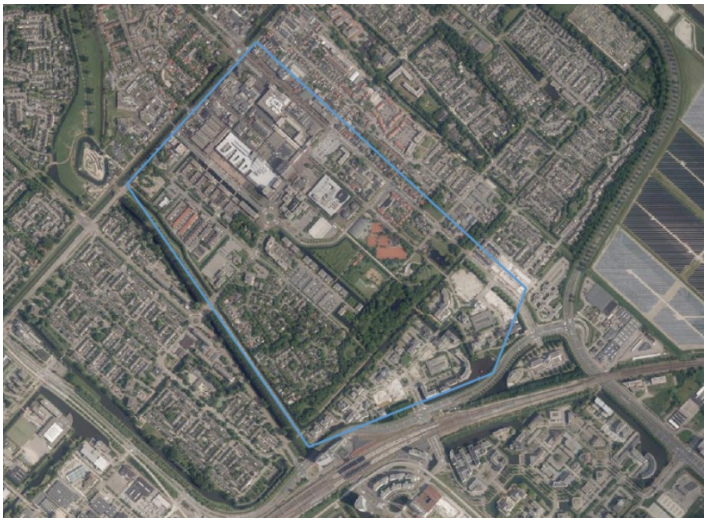
Beoordeling effect- en verzorgingsgebied: Hoofddorp

De verschillende functies die mogelijk worden gemaakt hebben doorgaans ieder een eigen doelgroep en eigen verzorgingsbereik waardoor de functies ook verschillende marktregio's (c.q. verzorgingsgebieden) kunnen omvatten. Tegelijkertijd zijn de verschillende functies die mogelijk worden gemaakt allen gelieerd aan het Stadscentrum Hoofddorp en trekken hoofdzakelijk bezoekers/geïnteresseerden vanuit gemeente Haarlemmermeer (met een zwaartepunt in Hoofddorp zelf). Ruimtelijke effecten zullen zich voornamelijk beperken tot Stadscentrum Hoofddorp. Voor detailhandelsaanbod geldt bijvoorbeeld dat Stadscentrum Hoofddorp specifiek aanbod ('funshoppen') biedt en daarmee publiek met een specifiek bezoekersmotief (meer 'recreatief' dan functioneel) trekt. Ander detailhandel- en/of horeca-aanbod in Hoofddorp richt zich voornamelijk op de dagelijkse bezoeker met een functioneel bezoekmotief en is daarmee veelal enkel wijkverzorgend.

Ditzelfde geldt min of meer voor andere voorzieningen als commerciële dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en sport. De functies zijn onderdeel van het Stadscentrum Hoofdorp en zullen als zodanig mensen trekken. Het gaat hier om kleinschalige centrumvoorzieningen die onderdeel zijn van het gehele Stadscentrum. De functies zijn dan ook gericht op de bezoekers van het stadscentrum en op omwonenden van het centrum.

De vierkante meters 'kantoor'' die mogelijk worden gemaakt binnen het plan ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving, zijn specifiek bedoeld voor gemeente Haarlemmermeer en voegt beperkt commerciële plinten toe die gebruikt kunnen worden door kantoorgebruikers. Het verzorgingsgebied van deze ruimten beperkt zich tot Hoofddorp. Nieuwe vierkante meters voor detailhandel in Hyde Park (onderdeel van het Stadscentrum Hoofddorp), beogen een zeer lokale verzorgingsfunctie (de nieuw te realiseren woonwijk). Onder andere door middel van een maximale omvang en de unitgrootte wordt dit geborgd.

Figuur 1: Projectgebied Stadscentrum Hoofddorp



Bron: Stec Groep, 2020

2 Programma

2.1 Toelichting op het programma

In en om Stadscentrum Hoofddorp staan verschillende ontwikkelingen op de agenda. Deze ontwikkelingen staan zowel markttechnisch als planologisch in verband met elkaar. Zo worden op verschillende plekken vierkante meters programma 'uit de markt genomen' en worden op andere locaties juist vierkante meters programma toegevoegd. Onderstaand geven we een overzicht van de verschillende (geplande) ontwikkelingen en de planologische veranderingen die dit tot gevolg heeft binnen en rond Stadscentrum Hoofddorp. We concentreren ons hierbij primair op de 'niet-wonen'-functies.

Tabel 1: Overzicht plannen en programma

Project/ deelgebied	Bestaande mogelijkheden in bestemmingsplan	(Voorlopig) commercieel & maatschappelijk programma	Fase	Opmerking
Ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving	24.000 m² bvo maatschappelijk (gemeentehuis)	650 m² bvo horeca 17.000 m² bvo kantoor, waaronder 2.200 m² bvo voor een andere kantoorfunctie dan het gemeentehuis 500 m² bvo sport 5.300 m² bvo maatschappelijk (balifuncties, publieksgericht en raadszaal) 250 m² overige commerciële dienstverlening	Voorontwerp bestemmingsplan, nieuw bestemd	
Aprisco/ Treehouse	Geen bouwvlak, in gebruik als parkeerterrein	750 m² bvo detailhandel (geen supermarkt) 1.250 m² bvo horeca	Voorontwerp bestemmingsplan, nieuw bestemd	
Post NL	3.275 m² bvo gemengde centrumbestemming	1.500 m² bvo detailhandel of horeca *Plus optioneel 1.500 m² bvo horeca op bovenste verdieping*	Planvorming, nieuwe bestemmingsplan-procedure zal worden doorlopen	Klein deel buiten bestaand bouwvlak, afname m² t.o.v. bestaande gebouw
Voorzetgebouw	+/- 2.400 m² bvo hotel (specifiek aanduiding)	+/- 2.400 m² bvo hotel (specifieke aanduiding)	Vastgesteld bestemmingsplan	Al mogelijk in bestaand plan
Voormalig V&D en De Deining	V&D = 5.800 m² bvo centrumfunctie (o.a. detailhandel). Van deze 5.800 m² centrumfunctie mag 400 m² bvo als horeca worden ingevuld. De Deining = 2.800 m² bvo (centrumbestemming)	2.200 m² bvo detailhandel 1.600 m² bvo horeca	Planvorming, nieuwe bestemmingsplan-procedure zal worden doorlopen	Afname van het aantal vierkante meters (bijna 5.000 m²) programma t.o.v. oude gebouw. Deel komt waarschijnlijk buiten bestaand bouwvlak te staan.
Hyde Park	-	2.150 m² bvo detailhandel 800 m² bvo supermarkt 2.500 m² commerciële dienstverlening 1.000 m² maatschappelijke dienstverlening 1.000 m² sport/fitness 2.200 m² horeca	Via WABO-procedure en bouwvergunning	Horeca in Gerritshoeve (circa 350 m²) is onderdeel van het maximaal toegestane programma in Hyde Park
Binnenweg e.o.	+/- 4.000 m² bvo kantoor en +/- 1.500 m² bvo gemengd (kantoor, dienstverlening, maatschappelijk)	Nog niet bekend, hoofdmoot wonen, maar mogelijk ook een beperkte commerciële of maatschappelijke plint	Ideefase	

Hoofdvaartkerk	Ca. 1.800 m² bvo horeca	Horecameters volledig geschrapt, transformatie naar wonen	Voorbereidingen bestemmingsplan gestart	
Voormalig D-Reizen kantoorpand (Burg. Van Willigenlaan 50)	-	Nog niet bekend, wonen en mogelijk beperkt commerciële plint	-	
Concourslaan/ Tuinweg (Garden Square)	Gemengde centrumbestemming maakt tussen Concourslaan en Tuinweg circa 2.500 m² bvo mogelijk	NNB, maximaal 2.500 m² bvo gemengde centrumbestemming (huidige planologische rechten)	Vastgesteld BP	Commerciële functies in de plint al mogelijk conform bestemmingsplan

OVERIGE INITIATIEVEN

In het Stadscentrum Hoofddorp (en daarbinnen het winkelgebied) zijn daarnaast nog enkele initiatieven die spelen, maar nog niet dusdanig concreet zijn dat er al procedures gestart zijn. Wel is bekend dat een projectontwikkelaar enkele panden aan de Marktlaan 1-3 heeft verworven (op dit moment een leegstaand winkelpand) om hier appartementen en een commerciële plint te realiseren. Per saldo zal het aantal vierkante meters voor detailhandel hiermee afnemen. Ook zijn er plannen in de maak voor transformatie van een grootschalige winkel in de omgeving van de Hoofdvaart naar appartementen. Ook hierdoor zal het aanbod aan vierkante meters detailhandel afnemen. In het Stadspark komt daarnaast een horeca-paviljoen.

Daarnaast zijn er recent voorbeelden van leegstaande panden in het winkelgebied die gemoderniseerd zijn en waar als gevolg hiervan weer een verhuurtransactie heeft plaatsgevonden.

Al met al zijn er dus, naast de openbare initiatieven, nog diverse ontwikkelingen gaande in het Stadscentrum, die leiden tot een compacter winkelgebied. Het college van B&W heeft bovendien aan de gemeenteraad toegezegd dat er een plan van aanpak komt voor leegstand in het winkelgebied om de transformatie naar wonen (of andere functies) op plekken die minder toekomstbestendig zijn te stimuleren.

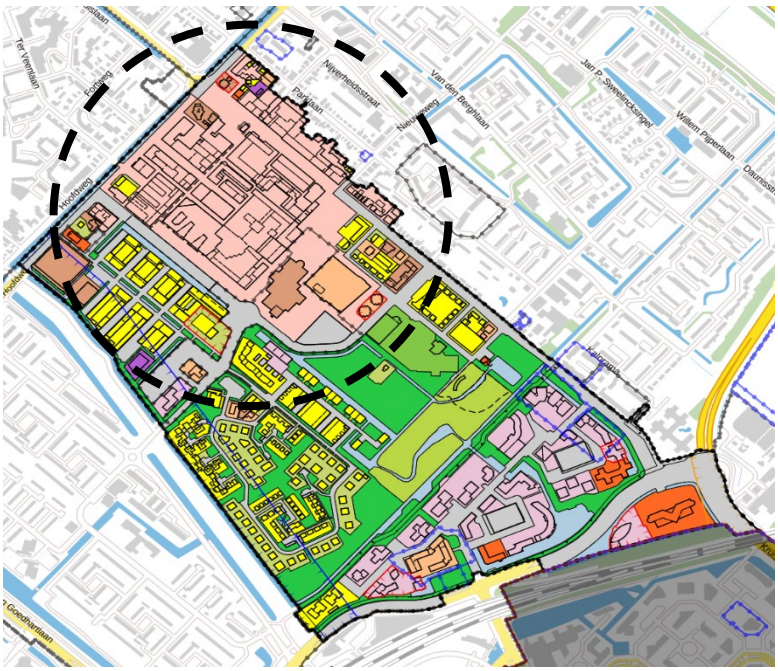
2.2 Beoogde plannen leiden tot netto afname van programma aan commerciële functies

Stadscentrum Hoofddorp: gemengd gebied met ruime planologische mogelijkheden

Stadscentrum Hoofddorp bestaat uit een gevarieerd centrumgebied met in de plint van de gebouwen voornamelijk functies zoals detailhandel en horeca en ook andere commerciële functies zoals kantoor of dienstverlening. De functie wonen is veelal op de verdieping gevestigd en beperkter in de plint. Nagenoeg al deze verschillende functies worden planologisch – in het bestemmingsplan – mogelijk gemaakt onder de functieomschrijving 'centrum' (zalmkleurig en omcirkeld in onderstaande figuur). In totaal is er in het gebied meer dan circa 150.000 m² aan oppervlakte geschikt voor deze gemengde bestemming.[1] Binnen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' is geen maximering in vierkante meters per functie opgenomen. In theorie betekent dit dus ook dat – bijvoorbeeld bij leegstand van een pand met een centrumbestemming – ieder van deze verschillende functies hier in kan worden gevestigd. Een deel van de functies is ook mogelijk op de verdieping en in de kelder van gebouwen.

[1] Het gebied tussen het water de Hoofdvaart en de wegen Kruisweg, Raadhuisplein/Nieuweweg en Burgemeester van Stamplein. Het betreft dan het bouwvlak dat beschikbaar is en daar waar hiervan gebruik gemaakt is de 1e (of 2e) verdieping en de kelder.

Figuur 2: Huidig bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, juli 2020; Stec Groep, 2020

Beoogde plannen krijgen specifieke functieaanduiding en onttrekken vierkante meters uit de markt

De beoogde plannen in Stadscentrum Hoofddorp hebben een specifiek programma voor ogen. Dit specifieke programma zal ook als zodanig worden vastgelegd binnen de gemengde centrumfunctie in het bestemmingsplan. De functies worden via een maximum aantal m² vastgelegd. Dit betekent automatisch dat functies anders dan de benoemde functie, worden uitgesloten.

We geven hier onder per functie een overzicht van de veranderingen per plan (voor zover momenteel bekend).

Tabel 2: Netto ontwikkeling detailhandel en horeca

	Huidige mogelijkheden m² bvo	Toekomstig gebruik m² bvo detailhandel	Toekomstig gebruik m² bvo horeca
Ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving	-	-	650
Aprisco/ Treehouse	-	750	1.250
Post NL	3.275	Of 1.500 detailhandel of 1.500 horeca (optioneel 1.500 horeca extra)	
Voormalig V&D en De Deining	(5.800 + 2.800=) 8.600	2.200	1.600
Hyde Park	-	(2.150 overig detailhandel + 800 supermarkt =) 2.950	2.200
Hoofdvaartkerk	1.800		-
Concourslaan/ Tuinweg	2.500	Of 2.500 detailhandel of 2.500 horeca	
Totaal	**16.175**		**13.700**
Netto verandering vierkante meters detailhandel & horeca	**Afname van circa 2.475 m² bvo**		

In totaal wordt er aan detailhandel en horeca gezamenlijk ruim 2.500 m² bvo onttrokken aan de bestaande voorraad. Onttrekking van programma vindt voornamelijk plaats in het voormalige V&D pand en De Deining. Dit pand staat momenteel leeg, zijn gesloopt en hier zal nieuwbouw voor terug komen. Dit leidt tot een afname van het aantal vierkante meters detailhandel. Dit leidt tot een afname van de leegstand.

Tabel 3: Netto ontwikkeling overige functies

	Huidige mogelijkheden m² bvo	Toekomstig gebruik m² bvo Maatschappelijke Dienstverlening	Toekomstig gebruik m² bvo Sport	Toekomstig gebruik m² bvo Kantoor	Toekomstig gebruik m² bvo commerciële dienstverlening
Ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving	24.000	5.300	500	17.000 Incl. plinten	300
Binnenweg e.o.	5.500	Nnb	Nnb	Nnb	Nnb
Hyde Park	> 100.000	Maximaal 4.500 m² aan (niet-)commerciële voorzieningen en behoud van 25.000 m² aan kantoormeters (naast enkele te handhaven kantoren en hotelmeters)			
Netto verandering vierkante meters overige functies	**Forse afname van vierkante meters in plannen**				

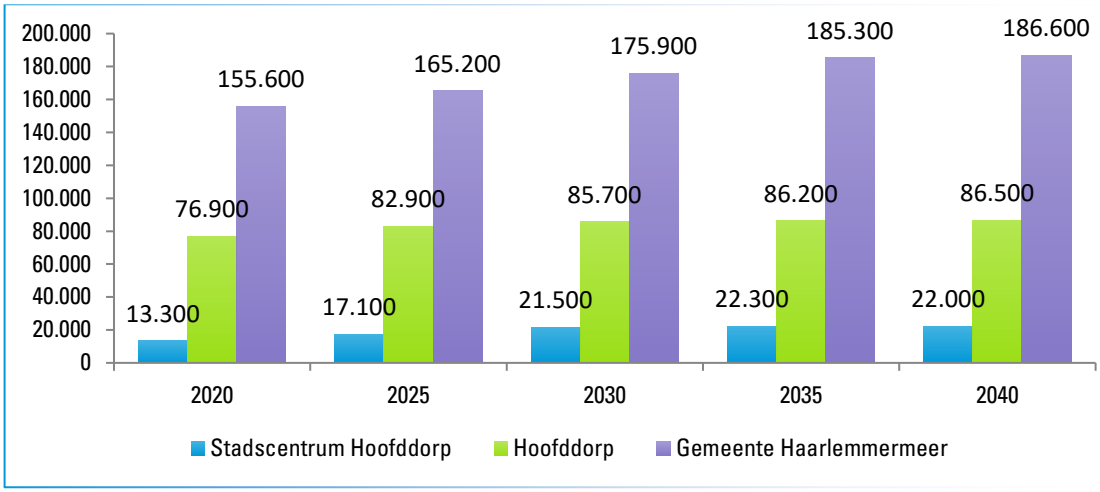
Naast de detailhandel- en horecaplannen voorzien de verschillende projecten ook in een wijziging van het programma van andere commerciële en maatschappelijke functies. Deze ontwikkelingen vinden voornamelijk plaats bij het Raadhuis en bij Hyde Park. Hierbij zal de functie van het Raadhuis behouden blijven (functie gemeentehuis) en wordt de bestemming gewijzigd in (groten)deels kantoor en maatschappelijk. Daarnaast zal er ondergeschikt nog beperkt detailhandel, horeca en sport worden toegevoegd.

Hyde Park zal voornamelijk voorzien in de toevoeging van functies die gericht zijn op de toename van het aantal inwoners (circa + 6.200 inwoners) op en rond de locatie. De beoogde voorzieningen supermarkt, detailhandel en niet-commerciële voorzieningen spelen in op de behoefte aan voorzieningen van deze - met name - toekomstige bewoners. Vanuit een Ladderoogpunt worden er bovendien vierkante meters kantoorruimte aan planvoorraad onttrokken.

2.3 Groot aantal woningbouwplannen leidt tot een forse toename van het aantal inwoners in de omgeving

De bevolkingsprognose van de gemeente Haarlemmermeer gaat uit van een groei van het aantal inwoners met circa 19.900 in de komende 10 jaar. Over een 20-jaarsperiode is de verwachting dat de bevolking zelfs met 30.600 inwoners toeneemt. Zie onderstaande grafiek voor een overzicht van de gemeentelijke prognose.

Figuur 3: Bevolkingsprognose Haarlemmermeer



Bron: Bevolkingsprognose Gemeente Haarlemmermeer 2019-2049

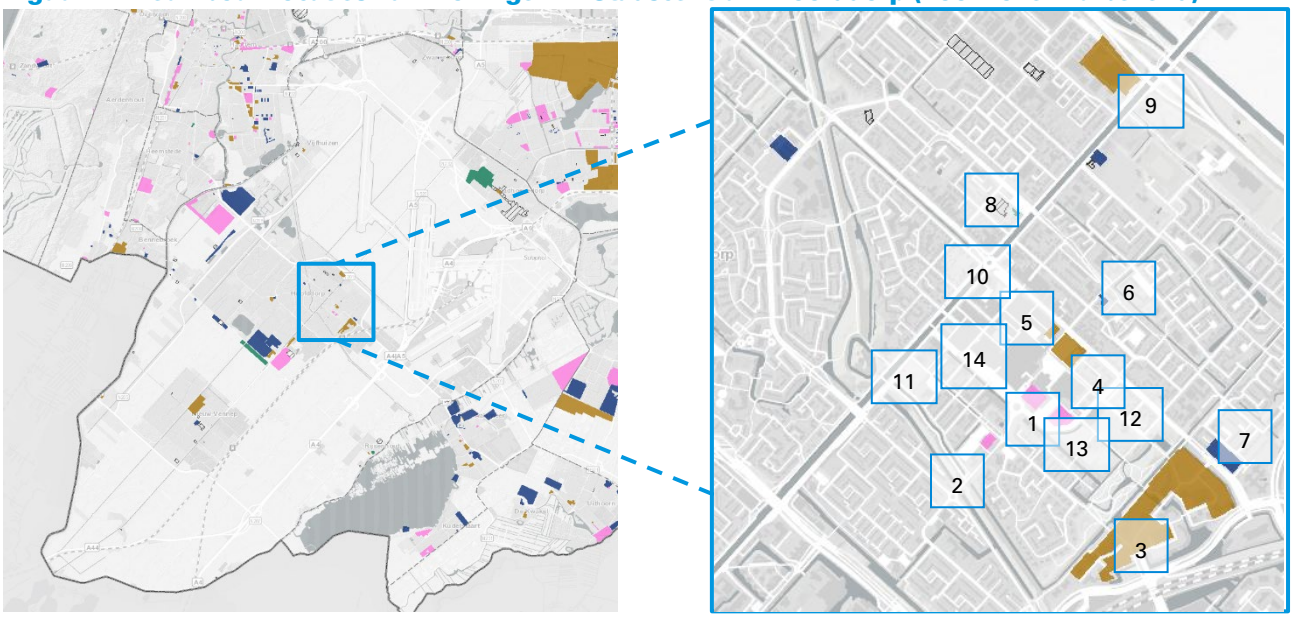
Binnen de gemeente Haarlemmermeer staan meerdere grote en kleine woningbouwplannen op stapel. Een deel van deze nieuwe woningbouwplannen zijn in Hoofddorp gepland; een deel daarvan specifiek in of aan de randen van Stadscentrum Hoofddorp. Wanneer we inzoomen op Stadcentrum worden er circa 5.800 woningen toegevoegd tussen nu en 2030. In onderstaande tabel en op onderstaande kaart is de geografische verspreiding en verdeling over de tijd van de plannen te zien. De plannen leiden op basis van een verwachte gemiddelde huishoudensgrootte tot een toename van het aantal inwoners in en rond het stadscentrum van minimaal 9.000 inwoners tot 2030. De beoogde toevoeging van vierkante meters voor een supermarkt en detailhandel in Hyde Park is gericht op de huidige inwoners van deze omgeving en zal daarnaast vooral ook inspelen op de toekomstige behoefte van de nieuwe inwoners op en rond deze locatie.

Tabel 4: Toevoeging woningen tot 2040

Nummer		2020-2024	2025-2029	2030-2040	Totale toevoeging
1	Centrumzicht & Parkzicht	0	340	0	340
2	Binnenweg	500	0	0	500
3	Hyde Park	1.350	2.250	200	3.800
4	Aprisco	229	0	0	229
5	PostNL (Kruisweg)	160	0	0	160
6	Nieuweweg 6-8	8	0	0	8
7	Kruisweg 835-837	84	0	0	84
8	Stationsweg 10	32	0	0	32
9	Hoofddorp Noord*	333	167	0	500
10	Dik Tromplein	110	0	0	110
11	Hoofdvaartkerk	11	0	0	11
12+13	Burg. van der Willigenlaan (incl tennislocatie)	210	0	0	210
14	The Concourse	40			40
	Totaal	Circa 5.800			

* Hoofddorp Noord is geen onderdeel van het Stadscentrum Hoofddorp. Echter, voor toekomstige inwoners is het Stadscentrum wel het meest nabije voorzieningengebied. Plannen voor Hoofddorp Noord zijn nog niet helemaal uitgewerkt. De aantallen kunnen mogelijk sterk toenemen mits de infrastructuur aangepast wordt. Besluit hierover is nog niet genomen.

Figuur 4: Nieuwbouwlocaties van woningen in Stadscentrum Hoofddorp (voor zover nu bekend)



Bron: Woningbouwlocaties Metropoolregio Amsterdam, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

3 Detailhandel

3.1 Netto afname detailhandelsmeters ten opzichte van bestaande situatie

Planologische mogelijkheden in Stadscentrum Hoofddorp nemen af

De plannen hebben invloed op het aantal vierkante meters voor detailhandel:

- Op de Aprisco-locatie aan de Nieuweweg / Kruisweg wordt een nieuw project gerealiseerd dat horeca en detailhandel gaat combineren (genaamd 'Treehouse'). Hier wordt 750 m² bvo detailhandel voorzien.
- Het voormalige PostNL-pand tegenover de planlocatie van Treehouse zal circa 1.500 m² bvo detailhandel mogelijk maken. Gezien het huidige gebruik (winkel) en de planologische mogelijkheden zal op deze locatie de detailhandelsvoorraad netto afnemen met 1.775 m² bvo.
- De panden van de voormalige V&D en De Deining zijn gesloopt. Door de sloop van de panden is (planologisch) 8.200 m² bvo detailhandel aan de voorraad onttrokken (circa 400 m² was in gebruik als horecaruimte). Vervolgens maakt de nieuwe ontwikkeling op deze plaats maximaal 2.200 m² bvo detailhandel mogelijk (plus horeca, zie hst 4). De detailhandelsvoorraad neemt daardoor met netto 6.000 m² bvo af.
- Ten slotte wordt in het nieuwe plan Hyde Park ruimte gemaakt voor 800 m² supermarkt en 2.150 m² detailhandel, met name gericht op de (nieuwe) bewoners van deze 'eigen' wijk. Gezien de oriëntatie en de doelgroep van het detailhandelsaanbod op deze locatie, zal van concurrentie met het overige deel van het Stadscentrum slechts beperkt sprake zijn (bron: Laddertoets Hyde Park, Bureau Stedelijke Planning, 2019).

In het Stadscentrum Hoofddorp (en daarbinnen het winkelgebied) zijn daarnaast nog enkele initiatieven die spelen, maar nog niet dusdanig concreet zijn dat er al procedures gestart zijn. Zie hiervoor het tekstkader in hoofdstuk 2.1.

Bovenstaande ontwikkelingen zullen gezamenlijk netto leiden tot een afname van 4.100 m² bvo vierkante meter detailhandel. Kwalitatief ontstaat er een verdere concentratie van detailhandelsaanbod binnen Stadscentrum Hoofddorp. Er wordt daarmee bovendien ingespeeld op de ingezette beleidslijn om het gebied tussen het station en de Hoofdvaart verder met elkaar te verbinden.

3.2 Beleid zet in op concentratie detailhandel in Stadscentrum Hoofddorp

Structurele veranderingen op de winkelmarkt zetten door de huidige coronacrisis versterkt door

In driekwart van de stads- en dorpscentra speelt een opgave om het winkelgebied compacter te maken, blijkt uit onderzoek onder ruim 120 gemeenten (Stec Groep, 2019). De coronacrisis versterkt en vergroot deze opgave. Transformatie van leegstaand vastgoed blijft daarom belangrijk de komende jaren.

De structurele veranderingen op de winkelmarkt zetten door de huidige crisis versterkt door. Zeker als de sociale beperkingen lang duren of er een nieuwe opleving komt van het coronavirus. De huidige tijd van onzekerheid bij ondernemers, vastgoedeigenaren en overheid kan een doorbraak betekenen voor samenwerking en nieuwe coalities in centrumgebieden. Zo kan de coronacrisis op de lange termijn de aanzet vormen van een versneld traject richting vitale centra.

Op korte termijn heeft vooral de recreatieve (mode en) non-food detailhandel last van de sterke vraaguitval. Supermarkten, bouw-, huis- en tuinproducten, boeken en online doen het goed. De coronacrisis kan de druppel zijn voor enkele ketens of ondernemers die al in zwaar weer zaten. Doelgroepen die voorheen nauwelijks online aankopen deden, zoals ouderen, raken meer gewend aan online shoppen. We zien ook nieuwe initiatieven ontstaan; creativiteit zit in ondernemers. Denk aan de horecaondernemers die afhaalmaaltijden bereiden en winkeliers in een centrum die samen gaan bezorgen aan huis.

Onderzoek van Colliers International (2020) en Q&A (2020, in opdracht van de Retailagenda) laten zien dat de coronacrisis leidt tot minder bezoekers aan centra, lagere omzetverwachtingen bij MKB en grootwinkelbedrijven en een hogere online aanwezigheid. Dit betekent dat fysieke retailers locaties in centra gaan heroverwegen (en mogelijk gaan sluiten), wat kan leiden tot een afname in vierkante meters en tot meer leegstand. Van belang is dat gemeenten investeren in centrumgebieden en deze aantrekkelijk proberen te maken (aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende parkeren, looproutes, private investeringen uitlokken, etc.).

Gemeentelijk beleid: compacter en levendig centrum

Het gemeentelijk beleid Commerciële voorzieningen; regels en ruimte (2019.0057889) richt zich op concentratie van de winkelvoorraad, wat door de huidige coronacrisis nog urgenter is geworden. Gemeente Haarlemmermeer onderkent dat - hoewel Stadscentrum Hoofddorp momenteel relatief goed functioneert - het Stadscentrum Hoofddorp in de categorie middelgrote steden zit die landelijk onder druk staan (hogere leegstand en teruglopende omzetten). De coronacrisis versterkt deze trend. Dit onderstreept de urgentie voor investeringen in Stadscentrum Hoofddorp. Een kwalitatieve versterking is nodig om de potentie van het Stadscentrum volledig te benutten en te benadrukken. Stadscentrum Hoofddorp is hoofdzakelijk gericht op het midden- en lage prijssegment, passend bij de aanwezige doelgroepen in de omgeving. Hiermee is het Stadscentrum ook onderscheidend ten opzichte van Amsterdam, Amstelveen en Haarlem. Gemeente Haarlemmermeer zet, gezamenlijk met belanghebbenden, in op het compact blijven van het winkelcentrum met ruimte voor detailhandel en aanvullend programma op het gebied van cultuur, horeca en vermaak. Dit betekent o.a. een doorontwikkeling van regionaal koopcentrum naar een stadscentrum met meer ruimte voor ontmoeting en beleving.

Daar waar mogelijk zet gemeente Haarlemmermeer in op lokaal ondernemerschap en diversiteit. Door woningbouw in het Stadscentrum en de omgeving neemt het draagvlak voor commerciële voorzieningen toe. Een attractieve centrumbeleving staat voorop. De projecten die binnen het Stadscentrum Hoofddorp worden gerealiseerd hebben tot doel het gebied te versterken. Zo zorgt de ontwikkeling van het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving (nieuw gemeentehuis, Treehouse, Post-NL-locatie en Voorzetgebouw) voor een aantrekkelijke entree van het centrumgebied en loop vanuit (nieuwe) delen van Hoofddorp. Met de herontwikkeling van het voormalige V&D-pand en De Deining ontstaat invulling van een langdurig leegstaand pand. Ook biedt deze herontwikkeling kansen voor een aantrekkelijk plein (Dik Trom plein). De investeringen die gedaan worden beogen een vitaal en levendig centrum te realiseren, met een aantrekkelijk verblijfsklimaat, heldere looproutes en ruimte voor ondernemerschap. Bovendien blijft de gemeente in gesprek met ondernemers en eigenaren voor verdere transformatie van structureel leegstaande panden of plekken aan de randen van het centrum.

Door de ontwikkelingen van Hyde Park tussen NS-station en het Raadhuisplein komt de nadruk op deze zijde van het centrum te liggen. Nu al zien we deze ontwikkeling. Met name het gebied aan de Hoofdvaart (Hoofdweg Oostzijde en de noordwestzijde van de Concourslaan/Tuinweg) zal op termijn minder gericht zijn op detailhandel. Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren zoekt de gemeente hier naar een toekomstbestendig programma, passend binnen het Stadscentrum Hoofddorp. Dit kan onder andere door te investeren in het verblijfsklimaat in dit gebied. Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren gaat de gemeente in gesprek over de uitwerking van toekomst(visie) voor dit deelgebied. Indien noodzakelijk kan transformatie (en sanering van commerciële meters) een uitkomst bieden voor dit gebied. Initiatiefnemers en gemeente zijn bezig met de ontwikkeling van diverse initiatieven.

Voor de Kruisweg ligt een opgave om deze beter te positioneren binnen het Stadscentrum (en winkelcentrum). De gemeente gaat ook hier samen met ondernemers en vastgoedeigenaren de deelvisie uitwerken voor dit gebied. Welke functies passen hierbij? Welke uitstraling? Welke ontwikkelingen zijn dan noodzakelijk? Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren wil de gemeente dit verder gaan invullen. Transformatie kan hierbij kansrijk zijn. Initiatiefnemers en gemeente zijn bezig met de ontwikkeling van diverse initiatieven.

Provincie doelt op duurzaam ruimtegebruik en versterking van het winkelgebied

De provincie Noord-Holland ziet het centrum van Hoofddorp als een van de hoofdwinkelgebieden van de provincie. Deze winkelgebieden hebben binnen de provincie de prioriteit qua ontwikkelingsruimte. Het gaat met name om kwalitatieve verbetering en geen kwantitatieve toevoegingen. Voor deze hoofdwinkelgebieden geldt dat als een toevoeging van meer dan 5.000 m² detailhandel wordt gepland, deze regionaal moet worden afgestemd. Deze beleidsregel is in lijn met de beleidsdoelen van de provincie, Noord-Holland wil namelijk een detailhandelsstructuur die uit gaat van duurzaam ruimtegebruik. De provincie wil extra leegstand in de winkelgebieden voorkomen.

Voorgenomen ontwikkelingen passen binnen gestelde beleidskaders, omdat ze leiden tot een afname in planologische meters

De verschillende ontwikkelingen binnen Stadscentrum Hoofddorp passen binnen het vigerende beleid van zowel gemeente Haarlemmermeer als provincie Noord-Holland en Stadsregio Amsterdam. Met de ontwikkelingen wordt ingezet op een compact centrum (Stadscentrum Hoofddorp). Netto (planologisch) worden er ruim 4.100 vierkante meters detailhandel uit de voorraad onttrokken. Kwalitatief wordt er vooral ingezet op het onttrekken van kansarme vierkante meters detailhandel uit de voorraad. Kansarme vierkante meters zijn met name te vinden in leegstaande panden waarvan de kans om op korte termijn in gebruik genomen te worden klein is. Deze panden zijn bovendien vooral aan de randen van Stadscentrum Hoofddorp gevestigd. Naast het onttrekken van vierkante meters is het toevoeging van vierkante meters detailhandel op (in potentie) kansrijke plekken (binnen het kernwinkelgebied) iets waar kwalitatief op wordt ingezet. Het gaat om het toevoegen van courante metrages op geconcentreerde (kansrijke) locaties. Op deze manier wordt ingezet op een levendig Stadscentrum Hoofddorp. Bovendien wordt met de beoogde ontwikkelingen een structuurversterking beoogd vanuit Station-Hoofddorp tot en met de Hoofdvaart (gelijk aan het aangewezen Stadscentrum Hoofddorp).

3.3 Structuur en functioneren detailhandel

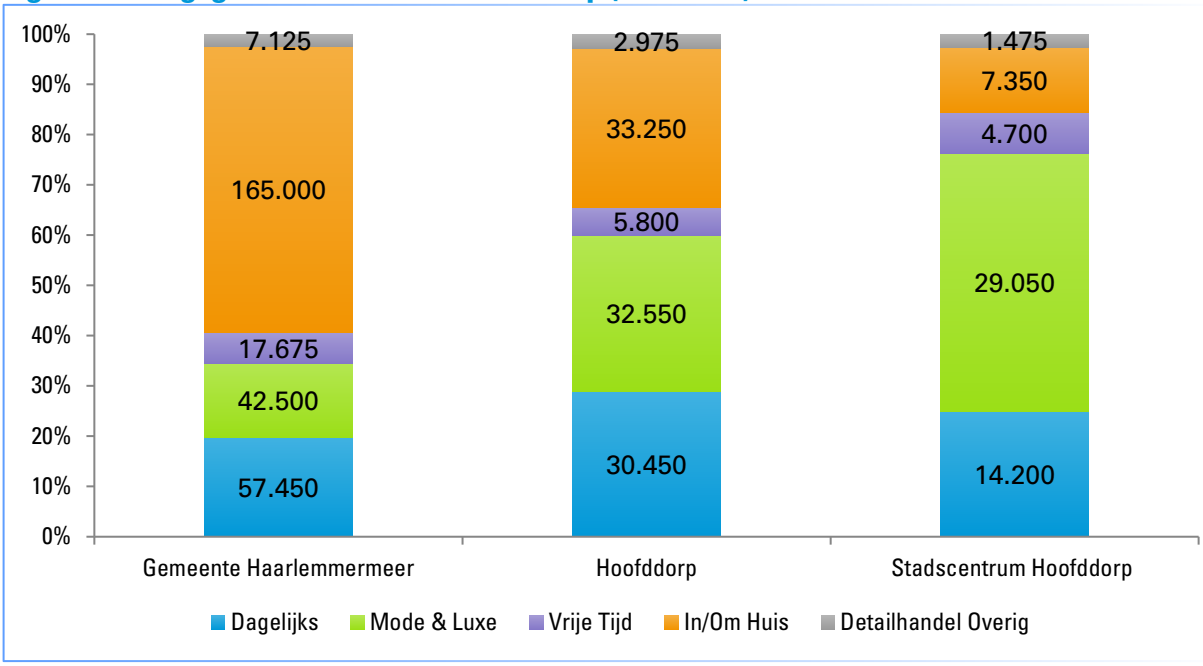
Bij de ontwikkeling van nieuwe detailhandel is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in beeld te brengen. We schetsen de bestaande detailhandelsstructuur in gemeente Haarlemmermeer en focussen ons vervolgens voornamelijk op Hoofddorp en Stadscentrum Hoofddorp in het bijzonder.

Winkelstructuur Haarlemmermeer

Het centrumgebied van Hoofddorp telt op 1 januari 2020 (meest recente meting door Locatus) 57.000 m² wvo detailhandel, het gaat om circa 170 verkooppunten. Circa 14.200 m² wvo betreft dagelijkse winkels (40 verkooppunten). Van het aanbod dagelijks valt circa 10.200 m² wvo (circa 70%) onder de categorie supermarkten[2]. Daarnaast is er circa 42.600 m² wvo aan niet-dagelijkse winkelaanbod gevestigd. In totaal zijn er circa 130 niet-dagelijkse detailhandelsverkooppunten in het centrum van Hoofddorp gevestigd. Deze cijfers zijn exclusief leegstaande panden.

[2] Zowel reform als biologische winkels worden onder de groep ‘overige levensmiddelen’ geschaard.

Figuur 5: Kerngegevens detailhandel Hoofddorp (in m² wvo)



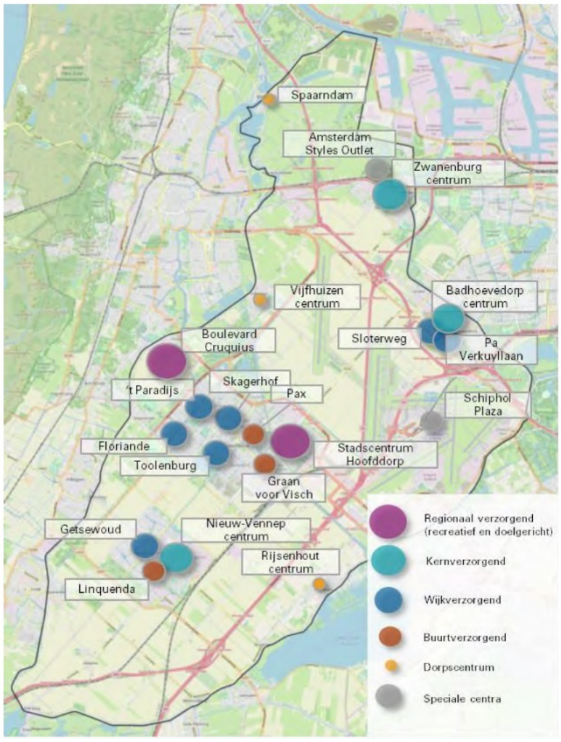
	Gemeente Haarlemmermeer		Hoofddorp		Stadscentrum Hoofddorp	
Totaal aantal vierkante meter detailhandel	**289.800 m² wvo**		**105.000 m² wvo**		**57.000 m² wvo**	
Waarvan niet-dagelijks (o.a. kleding, schoenen, warenhuis, sport, woon- en huishoudelijke artikelen)	232.300 m² wvo		74.600 m² wvo		42.600 m² wvo	
Waarvan dagelijks (o.a. speciaalzaken, supermarkten, drogist en persoonlijke verzorging)	57.500 m² wvo		30.400 m² wvo		14.200 m² wvo	
	Supermarkt: 42.400 m² wvo	Overig: 15.100 m² wvo	Supermarkt: 22.360 m² wvo	Overig: 8.040 m² wvo	Supermarkt: 10.210 m² wvo	Overig: 3.990 m² wvo

Bron: Locatus, 2020 (peildatum: april 2020). We verwijzen naar de bijlage voor een uitgebreide brancheindeling.

Gemeente Haarlemmermeer kent een fijnmazige en complementaire voorzieningenstructuur. Complementair betekent in deze context dat de centra elkaar aanvullen in reikwijdte en aanbod. De centra liggen in of bij de belangrijkste bevolkingsconcentraties in Haarlemmermeer en bovendien vullen de centra elkaar aan in verzorgingsbereik, omvang en functie. Naast detailhandel zijn in de centra ook de meeste horecabedrijven (behalve hotels, mede i.v.m. Schiphol) en commerciële dienstverleners gevestigd. Stadscentrum Hoofddorp (met een veelzijdig recreatief winkel- en overig voorzieningenaanbod) en Boulevard Cruquius (voor doelgerichte aankopen in perifere en grootschalige detailhandel – PDV en GDV) hebben beide een regioverzorgende functie. Het centrum van Nieuw-Vennep heeft een kernverzorgende functie, met uiteenlopende voorzieningen voor bewoners van de kern zelf en het omliggende gebied.

Andere kernen (Badhoevedorp, Zwanenburg, Spaarndam, Rijsenhout en Vijfhuizen) kennen een voorzieningencluster dat gericht is op de kern of het dorp. In de wijken en buurten van Hoofddorp en Nieuw-Vennep voorzien centra in de dagelijkse behoefte (boodschappen en aanvullende voorzieningen zoals ambulante handel en maatschappelijke voorzieningen). Dit zijn de wijkcentra Floriande, 't Paradijs, Toolenburg en Skagerhof en buurtcentra Pax en Graan voor Visch in Hoofddorp. In Nieuw-Vennep zijn dit wijkcentrum Getsewoud en buurtcentrum Linquenda. In Badhoevedorp zijn in nabijheid het centrum de buurtcentra Sloterweg en Pa Verkuijllaan te vinden. Schiphol Plaza en Amsterdam Styles Oulet (Sugar City) zijn bijzondere winkelgebieden. Tot slot is er een aanzienlijk aanbod verspreide detailhandel te vinden in de gemeente Haarlemmermeer. Dit betreft voornamelijk perifere detailhandel, zoals diverse tuincentra, bouwmarkten en keuken-, meubel- en ABC (Auto, Boten, Caravan)-zaken.

Figuur 6: Overzicht centra in Haarlemmermeer



Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2019

Haarlemmermeer heeft een hoge winkeldichtheid in vergelijking met benchmark New Towns

Haarlemmermeer heeft een relatief hoog aantal winkels in zowel de dagelijks als niet-dagelijks sector in vergelijking met de New Towns benchmark[3]. Deze benchmark is opgesteld op basis van gemeenten met een vergelijkbare aantrekkingskracht op het gebied van commerciële voorzieningen. Omdat deze vijf steden gegroeid zijn tijdens de wederopbouw, missen ze een historisch centrum. De gemeenten in de benchmark zijn nabij een grotere stad gelegen die mogelijk een deel van de klandizie uit de gemeente naar zich toe trekt. Het aantal vierkante meters wvo dagelijkse winkels per 1.000 inwoners in Haarlemmermeer ligt ook licht boven het benchmark gemiddelde. Er zijn in Haarlemmermeer naar verhouding dus meer dagelijkse winkels en deze zijn ook gemiddeld groter. Het aantal vierkante meters niet-dagelijkse winkels in Haarlemmermeer wijkt verder af van het gemiddelde in de New Towns benchmark. Per 1.000 inwoners heeft de gemeente Haarlemmermeer meer dan 400 m² wvo winkel meer dan in de benchmark. Dit houdt in dat er niet alleen meer niet-dagelijkse winkels zijn per 1.000 inwoners, maar dat deze gemiddeld ook een stuk groter zijn.

Tabel 5: Aantal winkels en hoeveelheid wvo per 1.000 inwoners

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	Aantal winkels	m² wvo	Aantal winkels	m² wvo
Benchmark New Towns	1,26	339	2,72	1.216
Haarlemmermeer	1,3	369	3,2	1.605

Bron: KSO Randstad, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Economisch functioneren van Stadscentrum Hoofddorp goed

Stadscentrum Hoofddorp functioneert economisch gezien goed. Op basis van het Koopstromen Onderzoek Randstad 2018 (www.kso2018.nl) zien we een verbetering van de detailhandel in de gemeente Haarlemmermeer in vergelijking met 2016. De koopkrachtbinding van de gemeente Haarlemmermeer is sinds 2016 met 1-procentpunt gestegen naar 87% in 2018 voor dagelijkse artikelen. Ook de afvloeiing naar

[3] Benchmark gemeenten New Towns: Almere, Alphen aan den Rijn, Nieuwegein, Zoetermeer en Haarlemmermeer

andere gemeenten voor dagelijkse artikelen is gedaald van 12% in 2016 naar 10% in 2018. In 2018 bestond 17% van de totale bestedingen in de gemeente Haarlemmermeer uit toevloeiing vanuit andere gemeenten, in 2018 was dit nog maar 15%. De koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse artikelen, zoals mode en luxe, vrijetijd en in en om het huis, is tussen 2016 en 2018 gedaald van 56% naar 53%. Deze afname is bestedingen is voor circa twee derde afgevloeid naar online winkels, en een derde naar andere gemeenten. De toevloeiing vanuit andere gemeenten voor niet-dagelijkse artikelen ligt op 52% in 2018. In 2016 was de toevloeiing 51%.

Leegstandniveau is relatief hoog maar vaak al sprake van nieuwe invulling

De detailhandel leegstand in Stadscentrum Hoofddorp was begin 2020 circa 14%. Het huidige leegstandsniveau ligt boven het Randstedelijk gemiddelde van circa 10%. Op onderstaande kaart is de geografische verspreiding van leegstand in het Stadscentrum van Hoofddorp te zijn.

Figuur 7: Leegstand in Stadscentrum Hoofddorp



Bron: Locatus, 2020 (frictie/aanvang <1 jaar), langdurig >1 jaar en verbouw betekent dat er plannen zijn voor verbouwing/transformatie)

Voor een groot deel van de leegstand in Stadscentrum Hoofddorp staat er op korte termijn een nieuwe invulling op de planning. Bijna de helft van de leegstaande vierkante meters behoort namelijk tot het voormalige V&D pand. De herontwikkeling van dat pand en De Deining heeft al een vastgesteld bestemmingsplan. Het pand aan de Tuinweg waarin de BCC gevestigd was, staat al jaren leeg. Gemeentelijk beleid stelt dat er voor dit pand een andere invulling gerealiseerd mag worden. Daarnaast staan er aan de Kruisweg een aantal panden leeg. De gemeente Haarlemmermeer formuleert in het beleid voor commerciële voorzieningen kansen om op deze locatie ruimte te bieden voor andere functies. Kortom, er zijn in Stadscentrum Hoofddorp veel initiatieven om leegstand opnieuw in te vullen. De onttrekking van leegstaande vierkante meters wvo detailhandel zal leiden tot een lager leegstandsniveau.

3.4 Kwantitatieve marktruimte voor detailhandel in Stadscentrum Hoofddorp

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit (conform bestemmingsplanperiode en uitgangspunt van de 'Ladder'). Om de marktruimte te bepalen voor detailhandel in Stadscentrum Hoofddorp is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in Hoofddorp op 76.870 (CBS, peildatum: 1 januari 2020). We hanteren de 'Bevolkingsprognose van de gemeente Haarlemmermeer

2019 t/m 2049' en kijken vooruit tot en met het jaar 2030. Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende jaren. De raming gaat uit van een stijging van circa 9.000 inwoners tot en met 2030. Het inwonerstal in Hoofddorp komt hiermee op circa 85.750. Een groot deel van de woningbouwprojecten in Hoofddorp wordt gerealiseerd in de directe omgeving van het Stadscentrum. Op basis van planontwikkeling en -initiatieven verwachten we dat er nog meer woningen gerealiseerd worden en daarmee een (nog) sterkere groei van het aantal inwoners zichtbaar zal worden de komende tien jaar. In de berekening hanteren we de cijfers van de gemeente. Hierdoor is de inschatting van de marktruimte conservatief.

- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner te bepalen, baseren we ons op de meest recente bestedingscijfers van Panteia (2020). Deze cijfers gaat uit van besteding per hoofd excl. BTW. Voor Nederland ligt de gemiddelde besteding per hoofd in het dagelijks segment op €2.602 en bij niet-dagelijks op € 2.198. We passen een correctie toe voor het feit dat het besteedbaar inkomen in Haarlemmermeer (€47.800) gemiddeld 14% hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde (€41.900) (bron: CBS, 2017). De maximaal te hanteren inkomenselasticiteit is 0,4% voor de groep dagelijks en 0,7% bij niet-dagelijks. De gemiddelde besteding per inwoner ligt daarmee op €2.705 (= 2602 * 1,04) per jaar in het dagelijks segment en € 2.351 (= 2.198 *1.07) per jaar in het niet-dagelijkse segment.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Uit het koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat voor de niet-dagelijkse sector sprake is van een koopkrachtbinding van 30%. Dit betekent dat de inwoners van Hoofddorp redelijk verbonden zijn aan het Stadscentrum en de niet-dagelijkse bestedingen vaak lokaal doen. De binding loopt naar verwachting in verloop van tijd iets terug aangezien online aankopen binnen deze sector steeds meer in trek is en het fysiek doen van aankopen steeds minder. We rekenen met een binding van 28% in 2020 en 26% in 2030. Voor de dagelijkse sector rekenen we met een gelijkblijvende binding van circa 35%. De sector 'dagelijks' is minder gevoelig voor externe effecten dan de niet-dagelijkse sector. Zaken als verruiming van het aanbod of een toename in internetaankopen zijn van beperkte invloed op de dagelijkse sector.
- **Koopkrachttoevloeiing:** De koopkrachttoevloeiing van buiten Hoofddorp bedraagt circa 40% voor niet-dagelijks. De omliggende kernen en gemeenten zijn georiënteerd op Stadscentrum Hoofddorp. Met name ten zuiden van Hoofddorp is de afstand tot een vergelijkbaar winkelgebied groot. Voor plaatsen als Nieuw-Vennep, Hillegom en Aalsmeer is Hoofddorp een natuurlijke locatie voor funshoppen aangezien dergelijk aanbod in die plaatsen ontbreekt. Inwoners van kernen Vijfhuizen, Badhoevedorp en Heemstede zijn – zo blijkt uit het koopstromenonderzoek - meer georiënteerd op Haarlem of Amsterdam voor het niet-dagelijkse winkelen. We verwachten dat de toevloeiing voor niet-dagelijks - door het versterkte en complementaire aanbod elders (bijvoorbeeld online en de realisatie van de outlet Sugar City) – in 2020 gedaald is tot 35% en richting 2030 zal dalen naar 33%. Voor de sector dagelijkse boodschappen rekenen we met een gelijkblijvende toevloeiing van 35% aangezien de dagelijkse sector minder gevoelig is voor externe effecten dan de niet-dagelijkse sector.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m^2 verkoopvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde omzet per m^2 wvo in Nederland ligt volgens de meest recente cijfers (2020) op circa €7.564 voor dagelijks en € 1.783 voor niet-dagelijks (Panteia, 2020).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

Tabel 6: DPO dagelijks en niet-dagelijks segment Stadscentrum Hoofddorp

	Niet-dagelijks 2020	Niet-dagelijks 2030	Dagelijks 2020	Dagelijks 2030
Aantal inwoners Hoofddorp	76.870	85.700	76.870	85.700
Bestedingen per hoofd	€ 2.351	€ 2.351	€ 2.705	€ 2.705
Bestedingspotentieel	€ 180.721.370	€ 201.480.700	€ 207.933.350	€ 231.818.500
Koopkrachtbinding	28%	26%	35%	35%
Totaal gebonden bestedingen vanuit Haarlemmermeer	€ 50.601.984	€ 52.384.982	€ 72.776.673	€ 81.136.475
Koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente (in % totale omzet)	35%	33%	30%	30%
Totale omzet bestaand aanbod Haarlemmermeer	€ 77.849.206	€ 78.186.540	€ 103.966.675	€ 115.909.250
Omvang wvo totaal	43.560	43.560	14.240	14.240
Gemiddelde omzet per m² wvo	€ 1.783	€ 1.783	€ 7.564	€ 7.564
Economisch functioneren in Haarlemmermeer per m² wvo	€ 1.787	€ 1.795	€ 7.301	€ 8.140
Haalbaar aanbod in m² wvo	43.662	43.851	13.745	15.324
Uitbreidingsruimte in Haarlemmermeer (in m² wvo)	102	291	-495	1.084

Bron: CBS, 2019; Primos, 2020; Locatus, april 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

In bovenstaande tabel is nog geen rekening gehouden met de onttrekking als gevolg van herontwikkeling en transformatie. In de beoogde plannen wordt circa 4.100 m² aan plancapaciteit onttrokken aan de voorraad, na realisatie van de nieuwe vierkante meters.

DPO: THEORETISCHE BENADERING, DUIDING VAN(UIT) HUIDIGE PRAKTIJK VAN BELANG

Belangrijk om te beseffen bij de berekening van de marktruimte is dat dit een theoretische benadering is. De notitie 'Omzetkengetallen 2019. Ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek' (Panteia, 2020 en onderschreven door Stec Groep) geeft aan dat *"bij de landelijke gemiddelden voor iedere branchegroep gerekend is met de totale omzet van die groep en de totale winkelvloeroppervlakte. De gemiddelde cijfers houden geen rekening met regionale of lokale omstandigheden en/of de omvang van bedrijven."* De cijfers (DPO) voor Haarlemmermeer schetsen een positief saldo in het jaar 2030 en zijn bovendien conservatief gelet op de mogelijk grotere bevolkingsontwikkeling in Hoofddorp.

Onttrekking van vierkante meters zorgt voor gezonde marktspanning

Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat er richting 2030 een relatief evenwichtige situatie zal ontstaan binnen dagelijkse en het niet-dagelijks segment in Stadscentrum Hoofddorp. Voor het niet-dagelijkse segment is er nog circa 300 m² wvo marktruimte terwijl in het dagelijkse segment tot 2030 een latente behoefte zal ontstaan van circa 1.100 m² wvo.

Wanneer we de beoogde ontwikkelingen meenemen in de analyse zien we dat door onttrekking van meters er een extra behoefte zal ontstaan aan niet-dagelijkse detailhandel (een kleine 4.000 m²). In het dagelijkse segment zal een evenwichtige situatie ontstaan door de toevoeging van circa 720 m² wvo supermarkt. De onttrekking van niet-dagelijkse detailhandel zal theoretisch leiden tot enige behoefte.

Stadscentrum Hoofddorp heeft in de toekomst daarmee een omvang van circa 55.000-60.000 m² inclusief corona-impact. Rekenen we met een gezonde leegstand (circa 5 tot 10%) dan gaat om circa 60.000-65.000 m². De plannen zorgen uiteindelijk voor het schrappen van leegstaande meters (bijvoorbeeld het voormalige pand van V&D), maar hier komt (beperkter) wel nieuw aanbod voor terug. Het huidige aanbod is circa 58.000 m², plus 8.000 m² leegstand. Dit totaal komt op circa 66.000 m². Met de onttrekking van vierkante meters komt het totaal aantal vierkante meters in Stadscentrum Hoofddorp op circa 62.000 m², passend bij de toekomstige passende omvang van Stadscentrum Hoofddorp.

De beoogde ontwikkeling zal geen onevenredige toevoeging van vierkante meters detailhandel met zich mee brengen maar juist een strategische onttrekking waarbij de kansrijke locaties (kernwinkelgebied tussen de Hoofdvaart en het station) wordt versterkt en op kansarme locaties (aan de randen van Stadscentrum Hoofddorp) juist detailhandelsmeters worden onttrokken. Daarbij wordt bovendien rekening gehouden met een forse groei in het aantal inwoners, in het bijzonder in en rond Hyde Park. Naar verwachting zullen de beoogde ontwikkelingen een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de winkelstructuur betekenen.

CORONACRISIS VOORAL OP KORTE TERMIJN VAN INVLOED OP FUNCTIONEREN KERNWINKELGEBIED

Door de coronacrisis zijn de bestedingen en omzetten binnen kernwinkelcentra teruggelopen. Naar verwachting zet deze trend zich op de korte termijn nog voort. CBS-cijfers van 31 juli 2020 tonen een omzetdaling van circa 7 tot 10% binnen de modebranche. Dit heeft mogelijk extra leegstand tot gevolg. Op basis van omzetontwikkelingen in de modebranche wordt er op korte termijn een krimp van circa 2,4% aan winkeloppervlak verwacht (Colliers, juni 2020). Dit betekent op de korte termijn een afname van de winkelvoorraad in Hoofddorp van circa 1.000 m² wvo (circa 1.500 bvo). Op de langere termijn zal de coronacrisis vooral zorgen voor een versnelling van de al ingezette trend van teruglopende 'fysieke' bestedingen en een teruglopende omzet in 'stenen winkels'. De precieze omvang van het effect van de coronacrisis op een winkelgebied is momenteel nog moeilijk te duiden. Rekening houdend met een blijvend omzeteffect van minus 7 tot 10%, betekent dit ook op lange termijn een afname van de winkelvoorraad. Wanneer we het omzeteffect direct omzetten naar een procentuele afname van de voorraad, betekent dit – indicatief - een afname van circa 3.000 tot 4.500 m² wvo (circa 4.000 tot 6.500 m² bvo).

De beoogde plannen leiden tot een afname van de winkelvoorraad van circa ruim 4.100 m² bvo. Deze onttrekking van vierkante meters detailhandel is van belang om de te verwachten afname van de 'stenen' winkelvoorraad op te kunnen vangen. Met de plannen speelt gemeente Haarlemmermeer dan ook in op de huidige en de te verwachten ontwikkelingen op korte en lange termijn. Deze concentratie speelt ook in op mogelijke ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Sugar City. Hoewel we verwachten dat er geen ruimtelijke effecten in Stadscentrum Hoofddorp zullen optreden als gevolg hiervan, is het goed om winkels en overige voorzieningen te concentreren en niet uit te gaan van groei in vierkante meters. Op basis van de ontwikkelingen in het Stadscentrum is hier dan ook geen sprake van.

De dagelijkse detailhandel toont vooralsnog geen afname van bestedingen. Sterker: gedurende de eerste maanden van de Corona-crisis was er een forse stijging in de omzet dagelijkse winkels te zien. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door een toename in de omzet van supermarkten. De omzet in de dagelijkse branche steeg met circa 6,5 tot 10% (CBS, 31 juli 2020). Wanneer we deze procentuele omzetstijging direct verbinden aan een procentuele stijging van de ruimtevraag betekent dit – indicatief - voor Haarlemmermeer een toename van circa 900 tot 1.400 m² wvo (circa 1.300 tot 2.000 m² bvo). Met de toevoeging van de supermarktmeters bij Hyde Park wordt hierdoor niet enkel ingespeeld op een inwonersgroei maar ook op de huidige toename van de omzet binnen de dagelijkse branche.

3.5 Geen ruimtelijke effecten door detailhandelsontwikkelingen

Ten slotte beoordelen we de ruimtelijke effecten voor detailhandel die de plannen met zich meebrengen. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de detailhandelsstructuur in de gemeente en specifiek binnen Stadscentrum Hoofddorp.

Beoogde plannen zorgen voor afname in planologische meters

Binnen Stadscentrum Hoofddorp vigeert veelal een centrumbestemming. Deze centrumbestemming maakt planologisch een breed palet aan functies mogelijk, maar deze meters kunnen in de praktijk maar één keer worden ingevuld. Dit betekent dat er planologisch - in potentie - weliswaar veel vierkante meters detailhandel mogelijk zijn, maar in de praktijk veelal ook door andere functies zijn ingevuld (denk aan kantoor/dienstverlening, horeca en deels ook wonen). In totaal is er binnen het compacte centrum van

Hoofddorp[4] planologisch zo'n 150.000 m² bvo aan centrumbestemming mogelijk. Naast de genoemde leegstand en concrete (of latente) plannen voor herontwikkeling zijn deze vierkante meters grotendeels in gebruik. De beoogde ontwikkeling zal geen onevenredige toevoeging van vierkante meters detailhandel met zich mee brengen maar juist een strategische onttrekking waarbij de kansrijke locaties (kernwinkelgebied tussen de Hoofdvaart en het station) wordt versterkt en op kansarme locaties (aan de randen van Stadscentrum Hoofddorp) juist detailhandelsmeters worden onttrokken. De beoogde onttrekking van 4.100 m² bvo (gelijk aan circa 3,5% van de totale voorraad) zorgt voor een daling van de leegstand.

Huidige winkelstructuur in balans

Op basis van distributie planologisch onderzoek constateren we dat er op korte termijn een beperkte uitbreidingsbehoefte (marktruimte) aan niet-dagelijkse detailhandel in Stadscentrum Hoofddorp is (dit is exclusief leegstand, zie de volgende paragraaf). Op de middellange termijn (10 jaar) zal vraag en aanbod nagenoeg in balans zijn. De beoogde onttrekking van vierkante meters detailhandel zal er op lange termijn bovendien voor zorgen dat leegstand in het gebied afneemt. Voor de dagelijkse detailhandel is er op basis van distributie planologisch onderzoek op korte termijn overaanbod te verwachten. Op de middellange en langere termijn zal er juist vraag en een tekort aan meters ontstaan. Deze vraag wordt voornamelijk ingegeven door de groei van het aantal inwoners binnen gemeente Haarlemmermeer en rondom Stadscentrum Hoofddorp in het bijzonder. De toevoeging van dagelijkse detailhandel (supermarkt) bij Hyde Park speelt expliciet op deze ontwikkeling in en zal voorzien in de behoefte naar voorzieningen van de huidige én toekomstige inwoners van dit gebied.

Onttrekking van vierkante meters detailhandel beperkt winkelleegstand

De huidige leegstand binnen Stadscentrum Hoofddorp is momenteel een kleine 12.000 m² wvo. Het leegstandspercentage ligt daarmee momenteel op 14%. De leegstand is hierbij gebaseerd op gegevens van Locatus uit begin 2020. Na het onttrekken van vierkante meters ligt dit eerder rond frictieniveau. Naar verwachting zal door de coronacrisis de leegstand binnen het kernwinkelgebied binnen nu en een jaar verder oplopen, het is dus van groot belang om hier op in te blijven spelen. Het beleid van gemeente Haarlemmermeer om in te zetten op een compact(er) kernwinkelgebied vormt hierbij een belangrijk instrument. Blijven (en mogelijk versterkt) inzetten op deze lijn is essentieel voor een gezonde en levendige winkelstructuur binnen Stadscentrum Hoofddorp.

De beoogde plannen spelen hier al op in. Met de beoogde plannen wordt planologisch een kleine 5.000 m² bvo, uit de winkelvoorraad onttrokken. Met de onttrekking van deze meters zal de leegstand direct of indirect afnemen: leegstaande winkelpanden worden uit de voorraad onttrokken of huidige gebruikers van de panden hervestigen zich (deels) in nu nog leegstaande panden elders binnen Stadscentrum Hoofddorp. De leegstand komt hiermee dichter bij het gewenste frictieniveau van circa 5 tot 7%. Frictieleegstand is de gewenste leegstand in een gebied om mogelijke verplaatsers, groeiers en starters ruimte te kunnen bieden binnen de huidige winkelstructuur. Door de onttrekking van het aantal vierkante meters detailhandel wordt de detailhandelsstructuur van het gebied versterkt.

Kwalitatieve versterking van het kernwinkelgebied

De beoogde ontwikkelingen spelen in op een kwalitatieve behoefte. Gemeente Haarlemmermeer zet in op een compacte binnenstad met een levendige doorloop van het stationsgebied tot en met de Hoofdvaart. Met de onttrekking van vierkante meters detailhandel neemt leegstand af op plekken met een beperkte toekomstwaarde. Juist aan de randen van het gebied worden vierkante meters detailhandel onttrokken, waardoor er in kan worden gespeeld op de behoefte om te komen tot compactere winkelcentra. Door detailhandel toe te voegen op strategische plekken in het kernwinkelgebied neemt de levendigheid van het gebied toe. Daarnaast wordt er een passend voorzieningenniveau geboden aan de huidige en toekomstige bewoners van Hyde Park.

[4] Het gebied tussen het water de Hoofdvaart en de wegen Kruisweg, Raadhuisplein/Nieuweweg en Burgemeester van Stamplein. Het betreft dan het bouwvlak dat beschikbaar is en daar waar hiervan gebruik gemaakt is de 1e (of 2e) verdieping en de kelder.

We concluderen dat er zowel kwantitatief als kwalitatief wordt voorzien in een concrete behoefte. De plannen betekenen een versterking van de structuur van Stadscentrum Hoofddorp. Naar verwachting zal de Coronacrisis op korte termijn zijn impact hebben op het functioneren van de detailhandelsmarkt en detailhandelsstructuur maar naar verwachting zal dit effect op langere termijn afvlakken. Zeker over de periode van het beoogde bestemmingsplantermijn van 10 jaar, zullen deze effecten beperkt zijn. Bovendien spelen de beoogde plannen hier juist al op in: de plannen betekenen een onttrekking van vierkante meters detailhandel en hebben een afname van de leegstand tot gevolg.

4 Horeca

De plannen binnen en rond Stadscentrum Hoofddorp maken verschillende horecafuncties mogelijk. Zo blijft de huidige hotelfunctie bij het Voorzetgebouw gehandhaafd en worden er op verschillende plekken hotels en andere horeca mogelijk gemaakt. Aangezien de hotelfunctie niet verandert; focussen we ons in dit hoofdstuk op het 'reca' deel van horeca: restaurant en café.

4.1 Netto beperkte toename planologische meters voor horeca

Planologische mogelijkheden: toename van circa 3.200 m² bvo

Het pakket aan plannen in het centrum van Hoofddorp heeft invloed op het aantal vierkante meters programma voor horeca dat planologisch in het centrum van Hoofddorp mogelijk wordt gemaakt:

- In het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving wordt voorzien in een toename van 650 m² bvo horeca.
- Op de Aprisco-locatie aan de Nieuweweg wordt een nieuw project gerealiseerd dat horeca en detailhandel gaat combineren (genaamd 'Treehouse'). Op dit moment wordt deze plek gebruikt als parkeerplaats. In totaal wordt er een horeca-programma mogelijk gemaakt van 1.250 m² bvo.
- Het voormalige PostNL-pand tegenover de planlocatie van Treehouse heeft een centrumbestemming die momenteel planologisch ruimte biedt aan 3.275 m² bvo horeca. In het beoogde (concept) programma zal er 1.500 m² bvo aan horeca óf detailhandel worden toegevoegd. Daarnaast wordt er optioneel 1.500 m² bvo horeca toegevoegd op de bovenste verdieping. In totaal gaat het dus om maximaal 3.000 m² bvo horeca. Dit betekent een onttrekking van circa 275 m² bvo,
- De panden van de voormalige V&D en De Deining zijn gesloopt. Met de nieuwe ontwikkeling op deze plaats wordt het bestemmingsplan gewijzigd en wordt 1.600 m² bvo horeca mogelijk gemaakt. In de 'oude' situatie was er 400 m² horeca in de V&D aanwezig (La Place). Dit betekent een netto toevoeging van 1.200 m² bvo horeca.
- De ontwikkeling Hyde Park voorziet in maximaal 2.200 m² bvo horeca. Het vigerende bestemmingsplan maakt deze vierkante meters horeca nog niet mogelijk, het gaat daarmee om een netto toevoeging van 2.200 m² bvo. Onderdeel van deze vierkante meters is de ontwikkeling van horeca in de Gerritshoeve (350 m²).
- Ten slotte wordt (aan de rand van het centrum) de horecabestemming à 1.800 m² bvo van de Hoofdvaartkerk geschrapt. De bestemming voor de Hoofdvaartkerk wordt gewijzigd in 'wonen', hier komen 11 appartementen. Er wordt daarmee 1.800 m² bvo horeca onttrokken.

In Stadscentrum Hoofddorp wordt met de beoogde plannen in de toekomstige situatie in totaal 8.700 m² bvo horeca mogelijk gemaakt. In de huidige bestemmingsplannen is op deze locaties al 5.475 m² bvo horeca mogelijk. Netto (planologisch) zorgen de plannen dus voor een toevoeging van circa 3.225 m² bvo horeca binnen Stadscentrum Hoofddorp. De netto toevoeging van horecameters is beperkt en de kans dat er wordt ontwikkeld voor leegstand is daarmee klein. Tegelijkertijd kan het onttrekken op de ene plek en het toevoegen op een andere, er wel voor zorgen dat de horecastructuur binnen Stadscentrum Hoofddorp verandert. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening zinnig om de ruimtelijke impact van deze ontwikkelingen in beeld te brengen. Hier gaan we in dit hoofdstuk op in.

Figuur 8: Overzicht mutatie vierkante meters wvo horeca

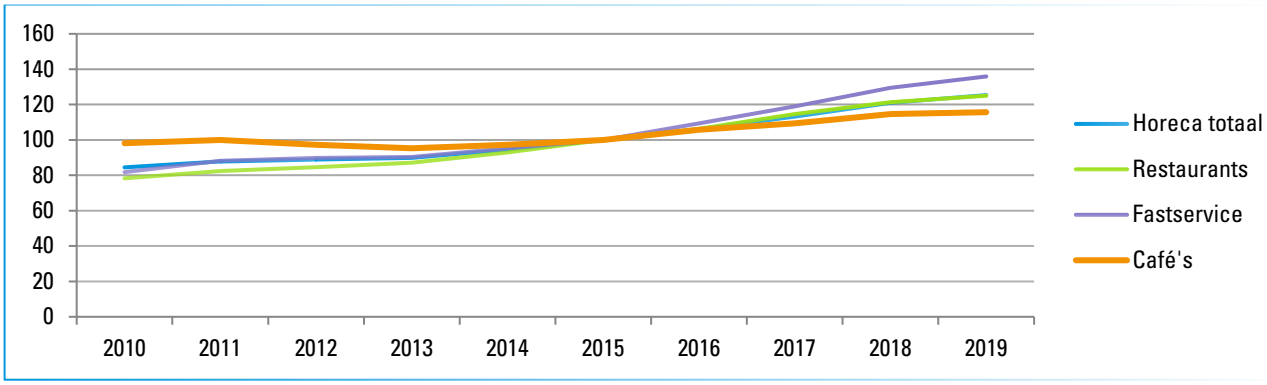


4.2 Trends en horecabeleid

Trends en ontwikkelingen

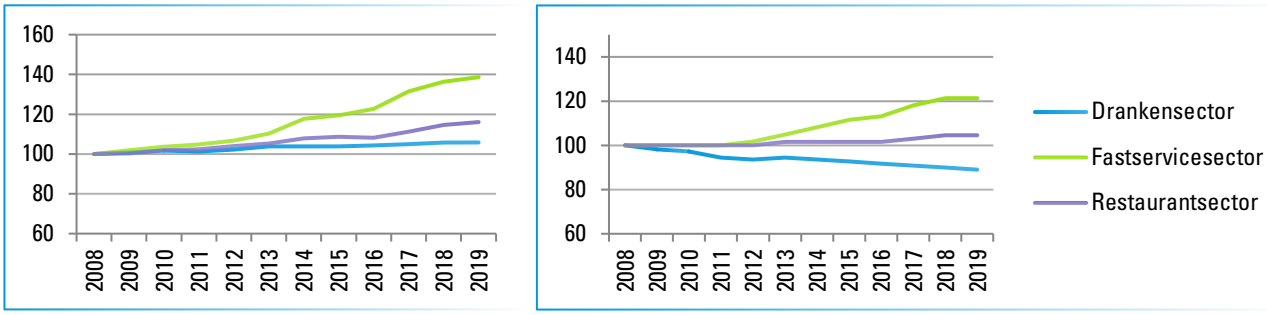
De horecasector is – bekeken over een langere periode – een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. We zien dat de afgelopen vijf jaar de omzet in de horecasector hard is gegroeid (zie figuur hieronder). Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met ruim 25% gestegen in 2019 (CBS, 2020). Binnen de sector zien we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastserviceconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

Figuur 9: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2015 = 100)



Bron: CBS, 2020. * Betreft voorlopige cijfers.

Figuur 10: Ontwikkeling horecasector Nederland (links: in m² vvo, rechts: in aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners, 2008 = 100)



Bron: HorecaDNA, 2019, bewerking Stec Groep 2020

Corona van invloed op omzet van en vraag naar horeca

Door de gestegen bestedingen en trends waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Het tijdelijk sluiten van horecazaken en de sterke belemmeringen in het gebruik van horeca die daar op volgde leidt tot een krimpende markt op korte termijn. Ook het uitstellen/afstellen van zomerse evenementen en de onzekerheden op de langere termijn hebben een negatief effect op de horecamarkt. Op korte termijn heeft dit geleid tot een forse omzetdaling en vraaguitval. Dit leidde tot een stijging van het aantal faillissementen in de branche. In de maand mei gingen 31 horecazaken in Nederland failliet, in de maand juni waren dit er 36. Ter vergelijking: in dezelfde maanden een jaar geleden, waren dit in beide maanden 20 faillissementen. In het gehele eerste half jaar van 2020 gingen landelijk 187 horecagelegenheden failliet, in dezelfde periode in 2019 waren dit nog 138 gevallen. Een stijging van circa 29%. ING (31 juli 2020) verwacht daarbij dat het aantal faillissementen pas echt fors toeneemt vanaf het moment dat de huidige steunmaatregelen stoppen. ING verwacht dan ook dat de omzet die pré-corona werd gehaald op z'n vroegst eind 2021 pas weer wordt gehaald: 'Over de snelheid van het herstel moeten we echter ook realistisch zijn. Wij verwachten dat een terugkeer naar de omzetniveaus van 2019 nog zeker tot eind volgend jaar kan duren en wellicht nog langer.' Rabobank gaat er van uit dat dit herstel pas in 2023 of 2024 wordt behaald. Uitspraken over verwachtingen op de lange termijn doen specialisten niet.

Voor Hoofddorp verwachten we daarom op korte termijn zeer zeker ook een vraaguitval. Op korte termijn is de hoge groei weg gevallen en zal er juist een forse krimp ontstaan. Uitgaande van een omzetdaling van 30 tot 40% (CBS, juni 2020), verwachten we dat de ruimtevraag binnen Stadscentrum Hoofddorp met een vergelijkbaar percentage kan afnemen, dit zou een afname van circa 3.000 tot maximaal 4.000 m^2 betekenen. Echter, dit is sterk afhankelijk van de kostenstructuur van bedrijven en mogelijke reserves.

Horecabeleid gemeente Haarlemmermeer

Gemeente Haarlemmermeer onderkent onder andere in haar beleid commerciële voorzieningen (vastgesteld eind december 2019) dat Stadscentrum Hoofddorp een regionale trekker is. De gemeente geeft aan te blijven investeren om deze positie te versterken. "Een groot deel van de inwoners van Haarlemmermeer ziet Stadscentrum Hoofddorp als belangrijkste voorzieningencluster. Hoewel Stadscentrum Hoofddorp het momenteel relatief goed doet, zit het Stadscentrum Hoofddorp in de categorie middelgrote steden die landelijk onder druk staan (hogere leegstand en teruglopende omzetten). Dit onderstreept de urgentie voor investeringen in Stadscentrum Hoofddorp." Gemeente Haarlemmermeer ziet dat een kwalitatieve versterking nodig is om de potentie van het Stadscentrum volledig te benutten en te benadrukken.

Gemeente Haarlemmermeer zet met haar beleidsstuk in op het versterken van divers aanbod binnen de centra, waaronder horeca: 'Diversiteit van centrumgebieden wordt grotendeels bepaald door het aanbod van voorzieningen en de kwaliteit van de openbare en private ruimte. We willen voorkomen dat centrumgebieden monotoon worden en stimuleren dat er naast aanbod van detailhandel ook ruimte is voor andere commerciële (en maatschappelijke) voorzieningen. De rol van de horeca en ontspanning in centrumgebieden wordt steeds belangrijker. Dit verbetert namelijk het verblijfsklimaat en kan een verlenging van de verblijfsduur van consumenten bevorderen. Een langere verblijfsduur staat over het algemeen synoniem voor meer uitgaven in een centrumgebied.' Daarbij wordt als verbeterpunt het volgende benoemd: 'Beleving is steeds dominanter in de afweging van consumenten voor een bezoek aan een centrum. Op dit aspect is nog ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld op het gebied van evenementen, sfeer en uitstraling. Het horeca-aanbod in Stadscentrum Hoofddorp is beperkt. Bovendien bedient de horeca niet alle doelgroepen voldoende, zoals jongeren en studenten. Concentratie van horeca werkt Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte versterkend voor de structuur en profiel van het gebied. Het versterken van dit horeca-aanbod (kwantitatief en kwalitatief) is nodig.'

In het bijzonder wenst de gemeente meer variatie binnen het horeca-aanbod. Dat betekent vooral het horeca-aanbod aanvullen en diversifiëren met kwalitatief hoogwaardiger horeca, onderscheidende horeca en horeca met terras. "Stadscentrum Hoofddorp beschikt over diverse landelijke horeca-formules (zoals De

Beren, Burger King, KFC, Shabu Shabu, Backwerk, Subway). Uitdaging is om onderscheidende horeca met een eigen karakter aan te trekken. Hiermee verbetert het verblijfsklimaat van het centrum, ook buiten winkeltijden. Een groot deel van de marktpotentie wordt ingevuld met de herontwikkeling van het Raadhuisplein. Nieuwe horeca zal primair in (en aan de randen van) het winkelcentrum geclusterd worden, met daarbij als concentratieplekken het Raadhuisplein, Kruisweg (omgeving Dik Tromplein) en het buitenplein van het winkelgebied Polderplein." De beoogde ontwikkelingen spelen hierop in. Binnen Hyde Park wordt horeca ontwikkeld passend en verzorgen voor het gebied.

4.3 Structuur en functioneren horeca Stadscentrum Hoofddorp

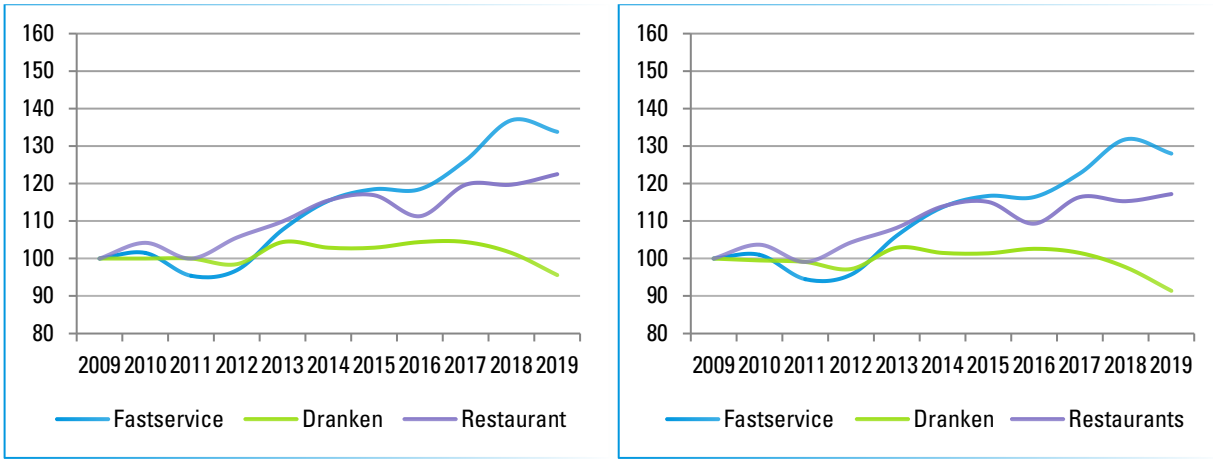
Bij een nieuwe horeca ontwikkeling is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande horecastructuur in beeld te brengen. We schetsen de bestaande horecastructuur in gemeente Haarlemmermeer en focussen ons vervolgens voornamelijk op Hoofddorp en Stadscentrum Hoofddorp in het bijzonder.

Ook in Haarlemmermeer stevige groei van horecagelegenheden

Het aanbod aan horeca is de afgelopen jaren hard gegroeid in Haarlemmermeer. In 2009 bedroeg het totale verkoopvloeroppervlak in de sector nog zo'n 67.900 m². Tien jaar later is dit oppervlak gegroeid naar zo'n 84.400 m² (+30%) (bron: HorecaDNA, 2019). In onderstaande figuur is de toename per sector weergegeven (links in vierkante meters en rechts in aantal bedrijven per 10.000 inwoners). De fastservicesector (o.a. lunchrooms, ijssalons en cafetaria's) is de afgelopen jaren het sterkst gegroeid. Ook de restaurantsector groeide fors. Het oppervlak van de restaurants is ten opzichte van 2009 bijna verdubbeld. De drankensector laat een beperktere afname zien. Het oppervlakte bedrijven in de drankensector nam af met circa 3,5% sinds 2009.

Ook in aantal bedrijven per 10.000 inwoners laten de restaurantsector (+17%) en de fastservicesector (+28%) groei zien in Haarlemmermeer. Momenteel zijn er circa 315 horecagelegenheden in Haarlemmermeer. In Nederland steeg het aantal bedrijven per 10.000 inwoners in de restaurantsector (+4%) en fastservicesector (+22%) minder hard. De horecasector in de gemeente Haarlemmermeer maakt daarmee een sterkere groei door dan het Nederlands gemiddelde. Dit wordt onder andere veroorzaakt door een beperkt aanbod in vergelijking met andere gemeenten en centra (zie volgende paragraaf).

Figuur 11: Ontwikkeling horecasectoren Haarlemmermeer (links: in m² vvo, rechts: aantal bedrijven per 10.000 inwoners, 2009=100)



Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

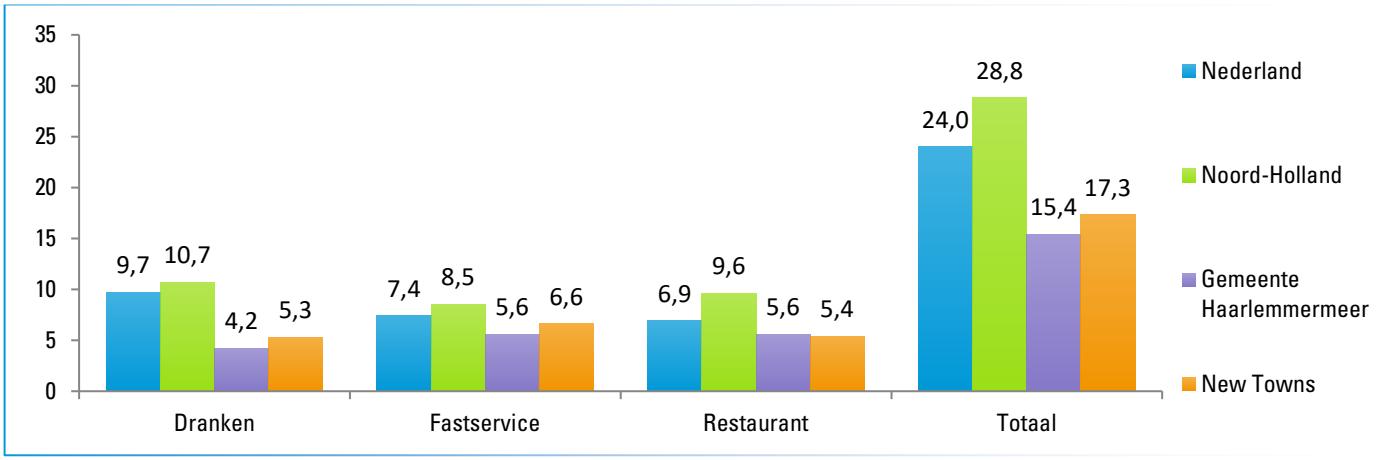
Het Stadscentrum van Hoofddorp telt in april 2020 (meest recente meting door Locatus) circa 75 horecazaken (excl. hotels). Ongeveer de helft van het horeca-aanbod in het Stadscentrum van Hoofddorp bestaat uit restaurants.

Benchmark: relatief beperkt horeca-aanbod binnen Hoofddorp

De gemeente Haarlemmermeer beschikt - in aantallen – over relatief weinig horecagelegenheden, zoals te zien is in onderstaande tabel en grafiek. Per 10.000 inwoners zijn er in Haarlemmermeer 15,4 horecagelegenheden. Dit ligt ver beneden het provinciaal gemiddelde van 28,8 horecagelegenheden per 10.000 inwoners. Ook het landelijke gemiddelde ligt hoger dan het gemiddelde van de gemeente Haarlemmermeer. In Nederland zijn er gemiddeld 24 horecagelegenheden per 10.000 inwoners. Ter illustratie hebben we een benchmark opgesteld van een vijftal vergelijkbare gemeenten[5]. Haarlemmermeer beschikt gemiddeld over 1,9 horecagelegenheden minder per 10.000 inwoners minder dan de benchmarkgemeenten. Een logische verklaring hiervoor is het feit dat Hoofddorp nabij Amsterdam ligt. Het horeca-aanbod in Amsterdam is zeer groot en de trekkracht van Amsterdam is eveneens groot waardoor een deel van de potentiële bezoekers voor Hoofddorp, door Amsterdam wordt 'afgesnoept'.

Tabel 7: Aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners naar sector

	Dranken	Fastservice	Restaurant	Totaal
Nederland	9,7	7,4	6,9	24,0
Noord-Holland	10,7	8,5	9,6	28,8
Benchmark New Towns	5,3	6,6	5,4	17,3
Gemeente Haarlemmermeer	4,2	5,6	5,6	15,4



Bron: HorecaDNA, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

Horecamarkt blijft naar verwachting in balans

De gemeente Haarlemmermeer heeft een beneden gemiddelde horecadichtheid: het aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners ligt 1,9 onder dat van vergelijkbare gemeenten. De horeca dichtheid van Haarlemmermeer ligt ook lager dan het provinciaal en het landelijk gemiddelde. Het aantal horecazaken in Hoofddorp ligt gezien de ligging ten opzichte van Amsterdam logischerwijs lager dan het Nederlands of provinciaal gemiddelde. Tegelijkertijd is het aanbod aan horeca ook iets lager dan in vergelijking met de benchmarkgemeenten en lijkt er in Haarlemmermeer in theorie nog enige marktpotentie te zijn om horecagelegenheden toe te voegen.

Ter indicatie: mocht het aanbod aan horecagelegenheden in Hoofddorp gelijk worden getrokken aan dat van vergelijkbare gemeenten, dan kan er in potentie 1,9 horecagelegenheid per 10.000 inwoners worden toegevoegd. Op basis van circa 75.000 tot 85.000 inwoners (in het jaar 2030), betekent dit een potentieel van circa 14 tot 17 extra horecavestigingen in Hoofddorp, waarvan een groot deel in het Stadscentrum.

Tegelijkertijd zorgt de coronacrisis voor een forse afname van de omzet en klandizie binnen de horecamarkt. Dit zal naar verwachting - zeker op de korte termijn - tot een vraaguitval leiden van naar schatting circa 30% over het eerste half jaar (bron: CBS, 2020). Uitgaande van circa 1,5 tot 2% aan

[5] Benchmark gemeenten New Towns: Almere, Alphen aan den Rijn, Nieuwegein, Zoetermeer en Haarlemmermeer

faillissementen (ING, juni 2020), betekent dit een afname van 5 tot 6 horecagelegenheden. Naar verwachting resteert er dan nog een marktpotentieel van 8 tot 12 horecagelegenheden t/m het jaar 2030. Het bestemmingsplan kijkt daarbij 10 jaar vooruit waardoor naar verwachting de effecten van Corona zullen afvlakken. Mogelijk zal daarmee op de lange termijn de behoefte hoger uitvallen. Als we kijken naar het aantal faillissementen in de eerste zes maanden van 2020 (en 2018 en 2019) dan valt op dat het absolute aantal faillissementen circa 10% hoger ligt dan normaliter. Wat wel ook opvalt is dat in de laatste maanden (mei en juni) juist het aantal faillissementen bij restaurants, fastservice en lunchrooms daalt, terwijl het aantal faillissementen onder cafés stijgt. Er is dus een tweekoppigheid in de markt, die ook al blijkt uit de ontwikkeling in aantal verkooppunten (en vierkante meters) in bovenstaand figuur en al meerdere jaren zichtbaar is. Corona versterkt dit effect mogelijk op korte termijn (minder cafés en dranken). Voor overige horeca is er vooralsnog een beperkt effect zichtbaar.

De huidige plannen en beoogde programma's binnen het Stadscentrum Hoofddorp zorgen netto (planologisch) niet voor een forse wijziging van het aantal vierkante meters programma aan horeca. De nieuwe ontwikkelingen zullen daardoor naar verwachting niet direct leiden tot een toename van de horecaleegstand. Sterker nog: door de strategische onttrekking van vierkante meters op kansarme locaties (buiten het kernwinkelgebied/beleidsmatig gewenste plekken) en toevoeging van vierkante meters programma binnen het kernwinkelgebied/beleidsmatig gewenste plekken wordt de algehele structuur van Stadscentrum Hoofddorp versterkt.

We zien – op basis van de analyse en rekening houdend met onzekerheden naar de toekomst, zoals de corona impact – kans voor circa 8 horecagelegenheden in Stadscentrum Hoofddorp, waarvan een deel van gemiddelde omvang (250-400 m² bvo per unit) en enkele grotere units (500-800 m² bvo)[6].
Op basis van het aantal en de omvang van de te verwachten behoeften verwachten we dat een toevoeging van circa 3.000-3.500 m² bvo mogelijk is, zonder dat dit ruimtelijke effecten met zich mee brengt. Het gaat dan bijvoorbeeld om een grand café, een of meerdere lunchrooms en/of fastservicerestaurants, een vernieuwend loungeconcept en/of horeca met terras. Dit is in lijn met de beoogde netto planologische toevoeging van circa 3.200 m² bvo horeca.

Beperkte leegstand binnen horecamarkt

Naast de verwachting dat er nog enige behoefte zal zijn aan horecagelegenheden op de lange termijn, functioneerde de huidige markt binnen Stadscentrum Hoofddorp tot voor kort goed. De coronacrisis zal op korte termijn zijn weerslag hebben op het functioneren van de horecamarkt maar tot op heden (augustus 2020) worden er slechts twee panden aangeboden als horeca-aanbod (zie onderstaande tabel). Bovendien worden beide panden momenteel weliswaar aangeboden als horecapand, maar zijn momenteel nog wel in gebruik als horecagelegenheid. Leegstand doet zich in deze panden dus nog niet voor, de kans dat zich hier op termijn wel leegstand zal voordoen is aannemelijk.

Tabel 8: Horeca-aanbod stadscentrum Hoofddorp

Adres	Opmerking	Bron	M² wvo
Marktlaan 8	In gebruik als broodjeszaak	Fundainbusiness.nl	134
Concourslaan 5	In gebruik als burgerrestaurant	Horecasite.nl	77
Totaal aanbod			211

Bron: Fundainbusiness.nl, 2020 & Horecasite.nl, 2020 (peildatum: juli 2020)

4.4 Naar verwachting geen ruimtelijke effecten door horecaontwikkeling

Horecamarkt Hoofddorp functioneert t/m begin 2020 goed, op korte termijn mogelijk dip te verwachten op lange termijn weer herstel en meer marktpotentie dan plannen

De horecamarkt binnen Stadscentrum Hoofddorp functioneerde tot de coronacrisis goed. Er is een beperkte leegstand binnen horecapanden en er is op basis van vergelijkbare gemeenten geen overaanbod aan horecazaken binnen de gemeente. Sterker: er is mogelijk nog uitbreidingsruimte voor enkele

[6] Hierbij hanteren we de gemiddelde verhoudingen van horecagelegenheden vanuit de benchmark binnen een stadscentrum.

horecazaken. Voor de plannen kijken we tien jaar vooruit, de bestemmingsplanperiode. Naar verwachting zal de horecamarkt zich op de lange termijn (deels) herstellen van de huidige crisis. Zeker op deze lange termijn is er nog enige behoefte aan horecagelegenheden te verwachten.

Tegelijkertijd hebben we te maken met verschillende onzekerheden binnen de horecamarkt. De coronacrisis lijkt nu pas zijn eerste slachtoffers te maken (generiek, maar zeker onder cafés en dranken). Het merendeel van de horecagelegenheden die in zwaar weer verkeren hebben het tot op heden vol kunnen houden, ondanks de toename in het aantal faillissementen. Deze negatieve tendens zal ook in Hoofddorp merkbaar zijn of worden.

Effectanalyse toevoeging horeca in Stadscentrum Hoofddorp

Hoewel we geen exacte cijfers hebben van de omzet en financiële cijfers van horecabedrijven in Stadscentrum Hoofddorp, kunnen we op basis van kengetallen (via HorecaDNA, 2020) wel een inschatting maken van de effecten in de markt als gevolg van de realisatie van de plannen. We hanteren de meest recente cijfers (voor omzet is dat 2018).

Tabel 9: Ontwikkeling horecakengetallen naar sector

	2014	2019	Ontwikkeling 2014-2018/2019
Omzet horeca totaal (€ * 1.000.000) (2018)	€ 16.666	€ 22.614	+ € 5.948
Omzet drankensector (€ * 1.000.000) (2018)	€ 3.068	€ 3.475	+ € 407
Omzet fastservicesector (€ * 1.000.000) (2018)	€ 3.324	€ 4.506	+ € 1.182
Omzet restaurantsector (€ * 1.000.000) (2018)	€ 6.207	€ 8.677	+ € 2.470
Verkoopoppervlakte horeca totaal m2	7.525.365	7.932.317	+ 406.952
Verkoopoppervlakte drankensector m2	3.852.785	3.926.554	+ 73.769
Verkoopoppervlakte fastservicesector m2	771.207	908.911	+ 137.704
Verkoopoppervlakte restaurantsector m2	1.879.320	2.022.316	+ 142.996
Horecabedrijven, totaal aantal bedrijven	45.318	47.795	+ 2.477
Drankensector, totaal aantal bedrijven	17.098	16.817	- 281
Fastservicesector, totaal aantal bedrijven	11.152	12.871	+ 1.719
Restaurantsector, totaal aantal bedrijven	11.348	11.854	+ 506

Bron: HorecaDNA, 2020, bewerking Stec Groep

Op basis van de cijfers kunnen we concluderen dat in voor de horeca in totaal als in de sectoren een toename te zien is in de omzet per vestiging en per vierkante meter tussen 2014 en 2018. Het gaat om circa 30% groei binnen de horecamarkt als geheel en om 11 tot 34% tussen de branches.

Als we deze cijfers relateren aan de horecasector in Stadscentrum Hoofddorp, dan concluderen we dat de benodigde omzet met het huidige aanbod op circa 35 miljoen euro ligt.[7] Wanneer we uit gaan van een toevoeging van 5 tot 8 nieuwe horecazaken (en 3.000-3.500 m²), dan is een omzetstijging nodig tussen 5 en 10 miljoen euro. Dit lijkt veel, echter in Stadscentrum Hoofddorp is de horecasector nu ondervertegenwoordigd (er is dus marktruimte). Bovendien zal het aantal inwoners in en in de directe omgeving van het Stadscentrum toenemen (met circa 9.000 mensen). Gelet op een gemiddelde uitgave van bijna 1.300 euro per jaar per inwoner in de horeca[8] verwachten we dat deze nieuwe inwoners deze extra omzet genereren (immers € 1.300 * 9.000 = 12 miljoen euro). Voor de bestaande aanbieders blijft er dus voldoende markt over om een normale omzet te realiseren. Er zit bovendien nog rek in de cijfers ten opzichte van de plannen (nog aanvullende marktruimte).

[7] Berekening op basis van aantal vestigingen * gemiddelde omzet per vestiging en/of aantal m² * gemiddelde omzet per m².
[8] Berekening: totale omzet horeca in Nederland / aantal inwoners in Nederland: 22,5 miljard / 17,3 miljoen mensen = € 1.307 per persoon (bron: Horeca DNA en CBS).

Beoogde plannen houden horecamarkt kwantitatief in balans en zorgen voor ruimtelijke versterking
Gelet op bovenstaande verwachten we dat de huidige horecastructuur in Hoofddorp op korte termijn voor een uitdaging staat gelet op de coronacrisis. De huidige plannen zijn hier dan ook goed op afgestemd: het horeca-aanbod neemt beperkt toe. Op basis van de marktanalyse past de aanvullende marktpotentie bij de bekende plannen in het Stadscentrum. Mogelijk zullen er zich op termijn autonoom (door de coronacrisis) faillissementen binnen de horecamarkt van Hoofddorp voordoen. Dit staat los van de huidige horecaplannen voor het gebied. Immers, de effecten die ontstaan worden grotendeels opgevangen door de autonome groei van het aantal inwoners in het gebied (en de geconstateerde marktruimte).

Bovendien zorgen de beoogde ontwikkelingen voor toevoeging van horeca op strategische plekken (horecapleinen en invulling Raadhuisplein) en worden niet rendabele meters juist uit de markt onttrokken (leegstaande panden aan de randen van Stadscentrum Hoofddorp). Er komt op de strategische concentratiepunten ruimte voor kleinschaligere horeca en lokaal ondernemerschap, waardoor de diversiteit in het horeca aanbod stijgt. De beoogde plannen vullen het diversificatie en concentratiebeleid voor horeca (en ook detailhandel) in. De ontwikkelingen dragen bij een levendig Stadscentrum Hoofddorp waarbij de verbinding tussen de Hoofdvaart en het station wordt versterkt. Gezien de beoogde beperkte kwantitatieve veranderingen en de kwalitatieve versterking zullen er zich naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

5 Overige functies

5.1 Maatschappelijke en commerciële dienstverlening

In de projecten en plannen binnen het Stadscentrum Hoofddorp worden zowel in het Raadhuisplein en omgeving en in Hyde Park nieuwe planologische mogelijkheden gerealiseerd voor maatschappelijke en commerciële dienstverlening. Het gaat om toevoeging van circa 2.750 m² bvo aan commerciële dienstverlening en circa 1.000 m² bvo aan maatschappelijke dienstverlening (naast de plannen in het nieuwe gemeentehuis: raadszaal, baliefunctie, etc.).

Gemeentelijk beleid ten aanzien van commerciële en maatschappelijke dienstverlening

Voor commerciële dienstverlening is het beleid *Commerciële voorzieningen; regels en ruimte (2019.0057889)* leidend. Het betreft zowel ambachten, financiële instellingen met baliefuncties, particuliere dienstverlening en verhuur. Het gaat dan onder andere om kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, makelaardij en uitzendbureaus. In reguliere centrumgebieden kan commerciële dienstverlening zich vrij ontwikkelen, op perifere locaties niet. Op locaties zoals recreatiegebieden (Toolenburgerplas, PARK21, Haarlemmermeerse Bos), Expo Haarlemmermeer, Arnolduspark, Recreatiegebied Spaarnwoude, Brugrestaurant A4, Schiphol wordt functiegebonden commerciële dienstverlening (fiets- en bootverhuur, et cetera) onder voorwaarden toegestaan. De afweging wordt gemaakt op basis van een ruimtelijk-economische onderbouwing van de initiatiefnemer.

In de Structuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) formuleert de gemeente Haarlemmermeer haar beleid op het gebied van maatschappelijke functies. Uitbreiding van welzijnsvoorzieningen met instituten, op gezondheid gerichte detailhandel, verpleeghuis, zorg-, kraam- of bevallingshotel wil de gemeente concentreren nabij het ziekenhuis: op het terrein zelf, aan de overkant van de N201 of in de nabijheid. De overige welzijnsvoorzieningen als jeugdcentra, gezondheidscentra, huisartsenposten willen we zo veel mogelijk concentreren in het centrumgebied, wijkcentra of aan knooppunten van openbaar vervoer. Voor huisartsen geldt –vanwege hun specifieke directe zorg aan bewoners- dat deze ook in bestaande wijken aan huis een praktijk kunnen hebben.

Het cultuurbeleid (Actualisatie 2017-2020 (2017.0035360) [beleid wordt op dit moment geactualiseerd], in combinatie met de cultuurvisie tot 2030 (2012/0016382)) en de erfgoednota (2020.0000051) heeft meerdere speerpunten:

- Het Cultuurgebouw heeft een centrale rol in de samenwerking met andere culturele organisaties.
- Uit evaluatie is de noodzaak naar voren gekomen voor Het Cultuurgebouw om zichzelf zichtbaarder te maken. Niet alleen als grootschalige, professionele aanbieder van de ‘eigen’ culturele activiteiten in Het Cultuurgebouw, maar ook buiten de eigen fysieke thuisbasis, ‘op locatie’ in wijken en kernen bijvoorbeeld in dorps- en buurtcentra of in erfgoedlocaties.
- De gemeente stimuleert cultureel ondernemerschap van culturele organisaties.
- De erfgoednota 2020 gaat uit van een meer integrale benadering van erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling met het streven naar meer integraal gebruik, inclusief het waarborgen van archeologische waarden.
- De gemeente stimuleert en faciliteert meerdere (cultuur-, ontmoetings- en zorg-) functies in één gebouw. Zo bevat het Cultuurgebouw Hoofddorp een poppodium, theater, cultuureducatieafdeling en bibliotheek en is in Spaarndam, Badhoevedorp en Zwanenburg de bibliotheek gehuisvest in het dorpshuis.
- Het gemeentelijk beleid voor sociaal culturele- accommodaties geeft dat wijkcentra, dorpshuizen en jongerencentra basisvoorzieningen zijn in een wijk of kern. Deze voorzieningen zijn een plek voor ontmoeting, ontspanning, (talent)ontwikkeling, informatie en advies. Ook kunnen er activiteiten plaatsvinden die gericht zijn op ondersteuning. Daarmee zijn deze accommodaties ook een randvoorwaarde voor onze stevige sociale basis. Met de stevige sociale basis wordt de gemeentelijke

zorgtaak (WMO, Jeugdzorg en participatiewet) zoveel mogelijk verlicht. Welzijnsactiviteiten (waaronder laagdrempelige nuldelijnszorg gericht op lichte ondersteuning waar vormen van zware zorg niet ingezet hoeven te worden) vinden veelal plaats in dorps- en wijkcentra.

Het gemeentelijk beleid voor sociaal culturele- accommodaties geeft dat wijkcentra, dorpshuizen en jongerencentra basisvoorzieningen zijn in een wijk of kern. Deze voorzieningen zijn een plek voor ontmoeting, ontspanning, (talent)ontwikkeling, informatie en advies. Ook kunnen er activiteiten plaatsvinden die gericht zijn op ondersteuning. Daarmee zijn deze accommodaties ook een randvoorwaarde voor onze stevige sociale basis. Met de stevige sociale basis wordt de gemeentelijke zorgtaak (WMO, Jeugdzorg en participatiewet) zoveel mogelijk verlicht. Welzijnsactiviteiten (waaronder laagdrempelige nuldelijnszorg gericht op lichte ondersteuning waar vormen van zware zorg niet ingezet hoeven te worden) vinden veelal plaats in dorps- en wijkcentra. Inwoners nemen in hun buurt of kern, actief deel aan de samenleving. De gemeente stimuleert inwoners, jong en oud, om prettig en zelfstandig te leven in hun woonomgeving en een actieve bijdrage te leveren aan de samenleving. Activiteiten en diensten worden op maat in wijken en kernen uitgevoerd, gebruikmakend van een uitgebreid en divers netwerk van sociaal-culturele accommodaties. De kern van het beleid is wijkgericht werken met inachtneming van de grote diversiteit die Haarlemmermeer zo kenmerkt.

Behoefte aan commerciële dienstverlening

Om de behoefte aan commerciële dienstverlening te bepalen, brengen we de huidige voorraad in beeld en kijken vervolgens naar de verwachte additionele behoefte die gepaard gaat met de ontwikkeling van het gebied en de groei van het aantal inwoners.

Het huidige aanbod aan commerciële dienstverleners in Hoofddorp bestaat uit een kleine 120 commerciële dienstverleners.[9] Het gros betreft dienstverleners in de branche ambacht (46%) en particuliere dienstverlening (31%). Financiële dienstverlening betreft 18% van het aanbod en verhuur 5%. Het huidige aanbod is sterk geclusterd in Hoofddorp-Centrum, in de verschillende wijkwinkelcentra en op bedrijventerreinen (onder andere Graan voor Visch en Hoofddorp-Noord). Het aanbod in de wijkwinkelcentra bestaat voornamelijk uit de sectoren ambacht en financiële dienstverlening. In onderstaande tabel is de dichtheid van commerciële dienstverlening in Hoofddorp weergegeven.

Tabel 10: Dichtheid commerciële dienstverlening

	Hoofddorp	Nederland
Aantal vestigingen in 2020	119	Circa 40.000
Aantal inwoners in 2020	76.900	17.407.600
Aantal commerciële dienstverleners per 1.000 inwoners	1,5	2,3

Bron: Locatus (2020) & CBS (2020)

Op basis van een benchmarkanalyse met het Nederlands gemiddelde, is het aantal commerciële dienstverleners binnen Hoofddorp iets ondervertegenwoordigd ten opzichte van het gemiddelde aantal commerciële dienstverleners in Nederland per 1.000 inwoners. We concluderen dat er op dit moment op basis van het aantal inwoners, geen overaanbod aan commercieel dienstverleners bestaat in Hoofddorp. Sterker, naar verwachting is het aantal commerciële dienstverleners ondervertegenwoordigd, gelet op de verwachte groei in het aantal inwoners.

Additionele ruimtevraag van circa 1.700 tot 2.500 m² bvo aan commerciële dienstverlening verwacht

Op basis van bovenstaande dichtheid kan de toekomstige vraag naar vierkante meters commerciële dienstverlening voorspeld worden. We veronderstellen dat de dichtheid van de commerciële dienstverlening gelijk zal (moeten) zijn aan het Nederlands gemiddelde in de komende tien jaar. Op basis van Locatus gegevens zien we dat de gemiddelde omvang van bedrijven in de commerciële dienstverlening in Hoofddorp tussen de 80 en 120 m² bvo ligt. Uitgaande van een balanssituatie (of zelf

[9] Voor de indeling zie de bijlage.

ondervertegenwoordiging) aan commerciële voorzieningen in het verzorgingsgebied, zal de verwachte additionele vraag komen vanuit een groei van het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied. Binnen het verzorgingsgebied zal het aantal inwoners met circa 9.000 inwoners groeien. De extra verwachte behoefte aan commerciële dienstverleners komt daarmee op circa 21 vestigingen. Op basis van een gemiddelde omvang van 80 tot 120 m² bvo, betekent dit een additionele behoefte van circa 1.700 m² tot 2.500 m² bvo.

Het toevoegen van dienstverleners draagt bij aan de versterking van de positie van Stadscentrum Hoofddorp en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied. Het toevoegen van commerciële dienstverlening draagt bij aan de multifunctionaliteit van het gebied en het hoogstedelijke karakter dat wordt nagestreefd. Daarbij vervullen de beoogde dienstverleners primair een functie voor de inwoners (en werknemers en verblijvers) van Stadscentrum Hoofddorp. Voor commerciële dienstverlening is de nodige marktruimte beschikbaar. Het aanbod in Hoofddorp blijft achter bij het landelijk gemiddelde. Het is logisch om de marktruimte binnen de kern toe te wijzen aan het Stadscentrum, conform het beleid. Voor commerciële dienstverlening zijn in Stadscentrum Hoofddorp vooral de (dagelijkse) gemaksvoorzieningen stomerij en kledingreparatie) en persoonlijke verzorging (kapper, salon, etc.) potentieel interessant. Ook combinaties met horeca of detailhandel zien we steeds meer terug in het straatbeeld.

Behoefte aan maatschappelijke voorzieningen op basis van benchmarkanalyse: circa 4.500 m² bvo

De bestemming 'maatschappelijk' biedt ruimte aan een breed palet aan functies en is voornamelijk gericht op de bewoners van de omliggende wijk. Binnen de bestemming maatschappelijk worden doorgaans functies mogelijk gemaakt zoals onderwijs, dagopvang, zorg-gerelateerde functies, een buurthuis en kunst en cultuur. 'Maatschappelijk' omvat daarmee een breed palet aan functies en een specifieke behoefte bepalen aan de algemene functie 'maatschappelijk' is dan ook niet mogelijk. Wel kunnen we op basis van een benchmarkanalyse een gefundeerde inschatting maken van het aantal vierkante meters dat voor verschillende functies reëel is op basis van het aantal nieuwe inwoners van het gebied. We gaan hierbij in op de functies gezondheidszorg, onderwijs & opvang en kunst & cultuur.

Tabel 11: Dichtheid maatschappelijke dienstverlening

	Hoofddorp	Nederland
Aantal vestigingen in 2020	759	276.000
Aantal inwoners in 2020	76.900	17.407.600
Aantal maatschappelijke dienstverleners per 1.000 inwoners	9,9	15,9

Bron: Vastgoeddata.nl (2020) & CBS (2020)

Op basis van een benchmarkanalyse met het Nederlands gemiddelde, is het aantal maatschappelijke dienstverleners binnen Hoofddorp ondervertegenwoordigd ten opzichte van het gemiddelde aantal maatschappelijk dienstverleners in Nederland per 1.000 inwoners. We concluderen dat er op dit moment op basis van het aantal inwoners, geen overaanbod aan maatschappelijke dienstverleners bestaat in Hoofddorp. Sterker, naar verwachting is het aantal maatschappelijk dienstverleners ondervertegenwoordigd. We bepalen de behoefte op basis van ons Model Maatschappelijke Voorzieningen.

MODEL MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Om de behoefte aan maatschappelijke functies te bepalen maken we gebruik van ons 'Ruimtemodel Maatschappelijke Functies'. Dit model is ontwikkeld om een inschatting te kunnen maken van de behoefte aan nieuwe maatschappelijke functies die horen bij de toevoeging van een groot aantal woningen en inwoners binnen een bepaald gebied. Het model berekent hoeveel vierkante meters van verschillende maatschappelijke functies er nodig zijn om te kunnen voorzien in de behoefte van de betreffende plek en in relatie tot voorzieningen in de omgeving. Het model baseert zich daarbij op een benchmark van Nederlandse steden met een vergelijkbare verstedelijkinggraad en een vergelijkbaar aantal inwoners. Zie de bijlage voor de gebruikte kengetallen en bronnen voor de benchmarkanalyse.

Om de vraag naar maatschappelijke dienstverlening te bepalen, baseren we ons wederom op de inwonersgroei van het verzorgingsgebied. We gaan hierbij uit van een groei van circa 5.800 woningen en 9.000 inwoners binnen het gebied t/m het jaar 2030 (zie paragraaf 2.3). Deze 10-jaarsperiode is gelijk aan de bestemmingsplanperiode. Daarnaast gaan we in de berekening uit van de gemiddelde huishoudsamenstelling van Hoofddorp voor het nieuwe plan en gaan we uit van een gemiddeld voorzieningenniveau in de omgeving van het plan. We houden bij het bepalen van de behoefte rekening met de beoogde schaal van het plan. Zo nemen we bijvoorbeeld de behoefte aan ruimte voor voortgezet onderwijs niet mee in de analyse: dergelijke grootschalige functies zijn niet passend binnen de beoogde plintfunctie. Er zou op basis van de huidige ondervertegenwoordiging van het aanbod nog kunnen worden gerekend met een plus, maar we kiezen er voor om de berekening in eerste instantie conservatief te houden. Dit om ieder 'risico' van (toekomstig) overaanbod te mitigeren.

Figuur 12: Output Ruimtemodel Maatschappelijke Functies

INPUTVENSTER	
Omvang plan (aantal woningen/huishoudens):	5.800
Aantal beoogde inwoners:	9.000
Aandeel gezinnen:	30 tot 40% (gemiddeld)
Aandeel 65-plussers:	15 tot 25% (gemiddeld)
Voorzieningniveau onderwijs omliggende gebied:	Gemiddeld
Voorzieningniveau gezondheidszorg omliggende gebied:	Gemiddeld
Voorzieningniveau welzijnszorg omliggende gebied:	Gemiddeld
Voorzieningniveau kunst en cultuur omliggende gebied:	Gemiddeld
Voorzieningniveau sport en recreatie omliggende gebied:	Gemiddeld

	Functie	Eenheid	Aantal	Metrages (bandbreedte)
Gezondheidszorg	Huisarts	Huisartsen	4	560 tot 645m²
	Apotheek	Apotheken	1	230 tot 345m²
	Tandarts	Tandartsenpraktijken	5	Ca. 510 m²
	Verloskundige	Verloskundige praktijken	2	Ca. 65 m²

	Functie	Eenheid	Aantal	Metrages (bandbreedte)
Onderwijs & opvang	Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijven	4 tot 8	660 tot 1320m²
	BSO	Buitenschoolse opvanglocatie	2 tot 3	900 tot 1800m²
	Basisschool	Klassen basisonderwijs	12 tot 24	1390 tot 2790m²

	Functie	Eenheid	Aantal	Metrages (bandbreedte)
Kunst & Cultuur	Muziek- en creativiteitscentra	Muziek- en creativiteitscentra	0	Ca. 95 m²
	Jongerencentrum/poppodium	Jongerencentra/poppodia	0	40 tot 80m²

Bron: Stec Groep, 2020

Op basis van de benchmarkanalyse is er naar verwachting door de inwonersgroei van circa 9.000 inwoners nog behoefte aan circa 4.450 tot 7.650 vierkante meter aan maatschappelijke voorzieningen. Dit bestaat uit circa:

- Circa 1.365 tot 1.565 m² bvo aan gezondheidszorgvoorzieningen.
- Circa 2.950 tot 5.900 m² bvo aan onderwijs & opvang (uitgaande van combinatiegebruik)[10].
- Circa 135 tot 175 m² bvo aan kunst & cultuur.

[10] We verwachten dat voor de functie onderwijs, de behoefte dichter bij de onderkant van de bandbreedte zal liggen dan aan de bovenkant. Reden hiervoor is dat het (beoogde) woningbouwprogramma relatief veel appartementen mogelijk maakt met een andere doelgroep dan jonge gezinnen. Het aandeel kinderen per huishouden ligt mogelijk daarmee naar verwachting relatief laag.

Op basis van bovenstaande indicatieve bepaling van het aantal vierkante meter aan maatschappelijke voorzieningen dat passend is bij de verwachte groei van circa 9.000 inwoners, is er voldoende behoefte voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen.

Naar verwachting geen ruimtelijke effecten commerciële en maatschappelijke dienstverlening

Er is in totaal vraag naar 1.700 tot 2.500 m² bvo aan commerciële dienstverlening en circa 4.500 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen op basis van de 9.000 nieuwe inwoners. De beoogde plannen voorzien dus in een behoefte en zijn passend bij de totaalontwikkeling binnen het gebied. We verwachten dat er geen onaanvaardbare effecten ontstaan als gevolg van een 'tekort' aan vraag. Gezien de huidige relatieve ondervertegenwoordiging in Hoofddorp en de verwachte geconstateerde additionele behoefte voor het verzorgingsgebied zal er geen overaanbod ontstaan. Er zullen zich naar verwachting daarmee geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

5.2 Kleinschalige sport en fitness

Binnen de initiatieven en plannen in Stadscentrum Hoofddorp worden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van (kleinschalige) sportvoorzieningen in Hyde Park en Raadhuisplein en omgeving.

Duiding planologische uitgangssituatie en toekomstige situatie

Het beoogde ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving maakt circa 500 m² bvo aan sportfuncties mogelijk. De beoogde functie zal in de plint van het pand worden gehuisvest. Gezien het kleinschalige karakter van de functie binnen het ontwikkelgebied Raadhuisplein en de inpassing in de plint gaan we ook hier uit van een invulling met een - kleinschalige - sportschool (of een vergelijkbare kleinschalige overdekte sportvoorziening zoals een bootcampruimte of yogastudio). De voorziening zal voornamelijk gericht zijn op de behoefte van de huidige en toekomstige inwoners in het gebied. Ook in Hyde Park wordt de mogelijkheid geboden voor maximaal 1.000 m² bvo voor kleinschalige sport/fitness (beoogd in blok 29).

Gemeentelijk beleid hecht waarde aan sportvoorzieningen dichtbij de inwoners

Vanuit de Sport- en beweegvisie Haarlemmermeer 2019-2029, de sportvisie "Thuis in de sport" (2007) en ons daaruit volgend sportbeleid "Sport in beweeglijk perspectief" (2009) streeft de gemeente naar een hoogwaardig sportlandschap, dat een positieve bijdrage levert aan het leefklimaat en het imago van de gemeente (dit wort nogmaals bevestigd in de Nota aan B&W 'Uitgangspunten Basissporten' van oktober 2017). Het sportbeleid heeft vier pijlers:

- Sterke en toekomstbestendige infrastructuur. Haarlemmermeer beschikt over een sterke sportinfrastructuur, met een ruim aanbod aan goede sportvoorzieningen en vele vitale sportaanbieders. We vinden het belangrijk om die sportinfrastructuur op peil te houden en uit te bouwen.
- Een uitnodigende beweegomgeving. Met het oog op de (positieve) gezondheid van de inwoners in Haarlemmermeer is het cruciaal dat zij bewegen meer en meer gaan integreren in hun dagelijks leven, bijvoorbeeld door te wandelen of te fietsen naar school of werk (actieve verplaatsing), door vaker de trap te nemen dan de lift en door regelmatig te kiezen voor actieve recreatie in de openbare ruimte (zoals wandelen, fietsen, spelen en ongeorganiseerd sporten) in plaats van voor passieve vormen van vrijetijdsbesteding achter de voordeur.
- Sport- en beweegstimulering, met name gericht op de niet-bewegers. Het is nodig om deze inwoners toe te leiden naar een passend sport- en beweegaanbod. Want ook bij hen zijn er over het algemeen wel degelijk 'latente' sport- en beweegbehoeften en -motieven aanwezig. Ze hebben alleen een zet of zetje in de rug nodig.
- Sport als middel voor maatschappelijke opgaven. In deze vierde pijler richten we ons op de positieve maatschappelijke neveneffecten, die sport en bewegen - mits op de juiste wijze ingezet – kunnen hebben. Het gaat hier dus niet om het bevorderen van sport- en beweegparticipatie zoals in pijler 1 tot en met 3, maar om het benutten van de kracht van sport en bewegen voor buiten de sport gelegen doelen en opgaven.

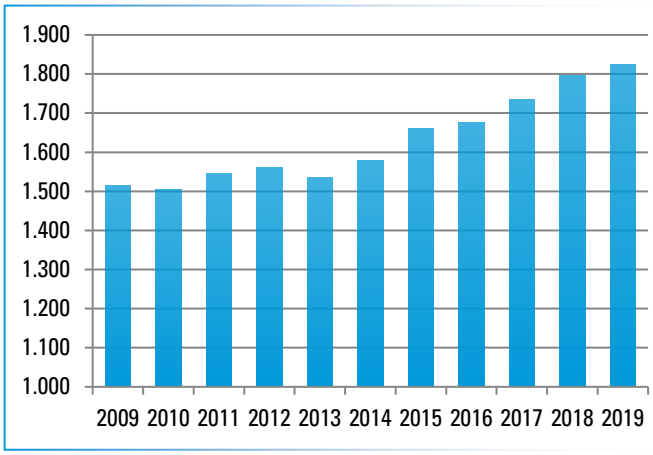
Het Integraal Accommodatie Plan (AIP) heeft een rechtstreekse verbinding met het Integraal Huisvestings Plan (IHP) voor het onderwijs. De reden is dat bij vaststelling van het IHP is besloten dat planning en inzet

van accommodaties voor bewegingsonderwijs (gymzalen) in het IAP worden verzorgd. Dat biedt zowel voor het bewegingsonderwijs als voor georganiseerde sportactiviteiten kansen voor gecombineerd gebruik. Bijvangst is dat er mogelijkheden ontstaan om zowel voor het onderwijs als voor sport een zo optimaal mogelijke accommodaties te realiseren die in ruimte en gebruik aantrekkelijker zijn dan een standaard gymzaal.

Trends en ontwikkelingen

Fitness is al meerdere jaren de meest beoefende sport in Nederland. In 2018 heeft circa 19% van de Nederlanders deze sport beoefend (NOCNSF, 2019). De markt voor fitness is bovendien een groeimarkt. In de periode 2013-2018 is het aantal fitnessbeoefenaars met zo'n 30% gestegen. Ook het aantal fitnesscentra steeg: in de periode 2009-2019 is het aantal fitnesscentra met circa 20% gestegen (zie figuur 13). In totaal zijn er in 2019 circa 1.800 fitnesscentra in Nederland en heeft circa 15% van de Nederlanders een abonnement bij een fitnesscentrum (CBS, 2019). Wanneer we de groei in aantal leden van de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst verwachten we dat in 2030 ruim 20% van de Nederlanders een fitness abonnement heeft. Dit is conform de ontwikkeling die het Mulier Instituut signaleert over de periode 2001-2016; een stijging van de (wekelijkse) fitnessdeelname van 12% naar 21% onder de bevolking tussen 12 en 79 jaar (Fitnessbranche in Nederland, 2018).

Figuur 13: Aantal vestigingen in de branche fitnesscentra (SBI 9313)



Bron: CBS Statline, 2019.

De populariteit van fitness betekent echter niet dat dit uitsluitend in een sportschool gebeurt. Allerlei outdoor activiteiten zoals bootcamps vallen namelijk ook onder deze categorie. Bovendien hebben de meeste sportscholen zich ontwikkeld tot multifunctionele bewegingscentra waarbij ook andere sporten beoefend kunnen worden. Andere trends die we constateren binnen de fitnessmarkt:

- Schaalvergroting en ketenvorming: budgetfitnesscentra breiden hun aantal vestigingen uit. De twee grootste ketens in Nederland (Basic-Fit en Fit for Free) huren vaak grote panden buiten het centrum omdat de huurprijzen op deze locaties lager liggen. Ook in de cijfers zien we schaalvergroting terug: in 2015 bedroeg het gemiddeld vloeroppervlak van een fitnesscentrum nog zo'n 580 m^2. In 2017 is het gemiddelde vloeroppervlak gestegen naar zo'n 630 m^2 (bron: CBS, 2017).
- Ook is er een trend naar multifunctionele fitnesscentra zichtbaar. Daarbij wordt niet alleen fitnessruimte aangeboden, maar ook andere voorzieningen zoals squash, vechtsporten en behandelruimte voor fysiotherapie.
- Fitnesscentra worden steeds meer erkend als partner op het gebied van gezondheidszorg. Als gevolg groeit het aandeel fitnessdeelname van de groep 65 jaar of ouder. Dit komt omdat ouderen steeds vaker fitnessen met ziektepreventie en/of revalidatie als reden. Ook fysiotherapie wordt vaak bij fitnesscentra aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van een zelfstandig professional.
- We constateren een groei in het aantal leden en het 'gebruik' van fitness.

Huidige structuur fitnesscentra

Er zijn in 2020 tien fitnesscentra gevestigd in Hoofddorp, in de gemeente Haarlemmermeer zijn het er 28. In Hoofddorp zijn er 13 fitnesscentra per 100.000 inwoners in 2020. In de gemeente Haarlemmermeer zijn er 18 fitnesscentra per 100.000 inwoners. De fitnesscentra in Hoofddorp hebben gemiddeld een oppervlakte van 280 m² wvo. Geen van de fitnesscentra is gelegen in Stadscentrum Hoofddorp.

Additionele ruimtevraag van circa 1.500 tot 2.000 m² bvo aan indoor sportvoorziening verwacht

Om een inschatting te maken van het aantal potentiële fitnessgebruikers is het gemiddelde aandeel abonnementhouders in Nederland gebruikt. In 2019 bedroeg dit aandeel zo'n 15%. We verwachten dat dit aandeel richting 2030 op zal lopen naar zo'n 18-20%.

Het inwonersaantal in het plangebied zal t/m 2030 met circa 9.000 inwoners groeien: dit betekent op basis van het aandeel fitnessgebruikers een potentiële klantgroep van circa 1500 tot 2.000 personen. Op basis van cijfers van het CBS kunnen we concluderen dat gemiddeld genomen een fitnesscentrum in Nederland zo'n 1.150 leden telt (afhankelijk van de omvang en locatie). In dit cijfer zitten ook grote fitnessaanbieders zoals Basic Fit en Fit For Free. Gemiddeld genomen hebben deze aanbieders circa 1.500-2.000 leden. Deze (budget)ketens hebben – zo blijkt uit de cijfers van het CBS, 2018 – twee keer zoveel leden (en oppervlak) als middelgrote fitnesscentra (gemiddelde genomen tussen 600 en 900 leden). Kleinere centra (personal training of cross fit) hebben een nog beperkter aantal leden, tussen 200 en 400 (op basis van cijfers van CBS Statline, november 2018). Uit cijfers van CBS en diverse fitnessaanbieders blijkt verder dat de omvang in vierkante meters fitnessruimte bepalend is voor het aantal leden dat maximaal in een centrum zou kunnen sporten. Dit omdat het anders te druk wordt en leden moeten wachten om apparaten te gebruiken. Indicatief blijkt dat circa 500 m² fitnessruimte overeenkomt met circa 600-700 leden. Uitgaande van de 1.500 tot 2.000 nieuwe leden betekent dit een ruimtebehoefte van circa 1.000 tot 1.500 m² bvo.

Afgaande op de toekomstige nieuwe potentiële fitnessgebruikers in het gebied (1.500 tot 2.000) concluderen we dat er in 2030 een additionele vraag (marktruimte) is voor 1 tot maximaal 2 fitnesscentra. Ter indictie: op basis van kengetallen van de provincie Noord-Holland (2019) zien we circa 13 fitnesscentra per 100.000 inwoners, gelijk aan 1,3 fitnesscentra per 10.000 inwoners.

Conclusie: voldoende behoefte aan nieuwe sportvoorzieningen

We concluderen dat er binnen het plangebied voldoende additionele vraag is voor de toevoeging van nieuwe sportscholen/fitnessruimtes. Tegelijkertijd functioneert de huidige markt binnen Hoofddorp - en Stadscentrum Hoofddorp specifiek - goed. Er is momenteel geen sprake van grootschalige leegstand in het gebied aan indoor sportvoorzieningen. De toename van het aantal inwoners zorgt voor een additionele behoefte aan sportvoorzieningen. Gezien de huidige structuur en de verwachte behoefte zullen er dan ook geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden door de toevoeging van de sportvoorziening.

5.3 Kantoorruimte

Duiding planologische uitgangssituatie en toekomstige situatie

Binnen het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving krijgt 24.000 m² bvo met de bestemming 'maatschappelijk' een 'nieuwe' bestemming. De specifieke bestemming of functieaanduiding verandert weliswaar maar van een daadwerkelijk nieuwe invulling of compleet nieuw gebruik is geen sprake. De vigerende bestemming maatschappelijk (24.000 m² bvo) verandert namelijk hoofdzakelijk in de functie 'kantoor' (17.000 m² bvo) en komt ook deels terug als functie 'maatschappelijk' (5.600 m² bvo). Het centrum-stedelijke kantooraanbod dat wordt gerealiseerd is een beduidend ander segment dan het 'overige reguliere' kantooraanbod in Haarlemmermeer. Deze kantoorlocaties betreffen voornamelijk grootschalige locaties gericht op reguliere kantooreindgebruikers. Het segment, de invulling en het gebruik van het plan 'Ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving' zal voor het overgrote deel hetzelfde zijn als het huidige gebruik: als kantoor van de gemeente Haarlemmermeer. Daarnaast is de gemeente op dit moment gehuisvest in het gebouw Polderlanden in winkelcentrum Vier Meren. Na realisatie van het nieuwe gemeentehuis, zal deze ruimte leeg komen te staan.

Overige kantoormeters in het Stadscentrum Hoofddorp: Binnen Hyde Park wordt een groot kantoorprogramma verwijderd (>100.000 m² bvo), 25.000 m² bvo van het oorspronkelijke aanbod komt terug als nieuwbouw en enkele kantoren en hotels blijven gevestigd in het gebied. Daarnaast ontstaat ruimte voor commerciële plinten op/aan het Raadhuisplein (niet zijnde ruimte voor het nieuwe gemeentehuis), circa 2.200 m² bvo.

Behoefte aan het plan vanuit langjarig gebruik door gemeente Haarlemmermeer, ruimtelijke effecten beperkt

De toevoeging van 19.200 m² aan kantoorfunctie zoals die op dit moment beoogd wordt, heeft grotendeels al een eindgebruiker. De gemeente Haarlemmermeer zal de langjarige gebruiker van het gemeentehuis worden. De invloed van corona op de behoefte aan kantoormeters en het gebruik hiervan door werknemers laat zich op dit moment nog niet voorspellen. Overigens wordt in de ontwerpen al rekening gehouden met een afname in aantal vierkante meters voor het gemeentehuis en meer flexibele werkplekken. Impliciet sluit dit al aan bij de ontwikkeling die we verwachten als gevolg van corona (minder meters als gevolg van meer thuiswerken). De leegstand in het gebied zal door de ontwikkeling niet toenemen. Een ondergeschikte ontwikkeling is die van de kantoorfuncties in de plint van het gemeentehuis à 2.200 m². Voor deze kleinschalige kantorenunits voeren we een beknopte behoefte toets uit.

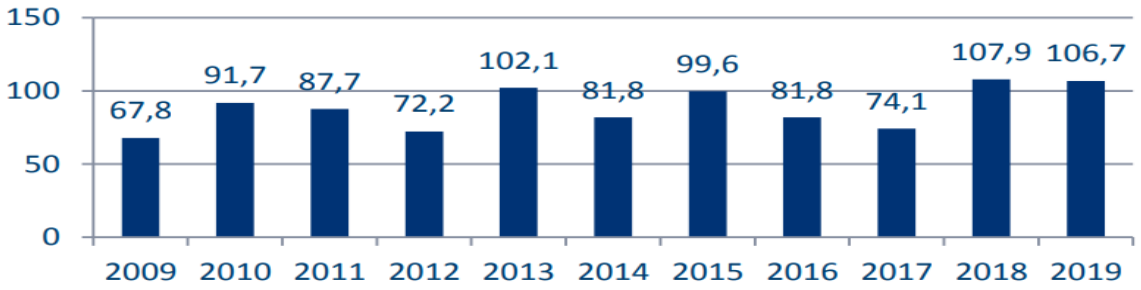
Werklocatiebeleid Haarlemmermeer

De gemeente Haarlemmermeer formuleert in haar meest recente werklocatiebeleid (vastgesteld in juli 2019, 2019.0027561) de belangrijkste opgaven om in Haarlemmermeer een gezond evenwicht te creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. In de afgelopen vijf jaar is het aantal banen gegroeid met 16%. In diezelfde periode is ook het aantal vestigingen met bijna 50% toegenomen. Centraal in het beleid staat het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor de kantorenlocaties Hoofddorp. De toekomstige vraag komt naar verwachting namelijk voor een belangrijk deel vanuit (luchthaven gerelateerde) zakelijke dienstverlening en internationale hoofdkantoren en landt veelal op multimodale locaties en op gemengde, stedelijke milieus. Functiemenging op bestaande kantoorlocaties biedt een kans om meer gemengde werkgebieden te creëren en tegelijkertijd in te spelen op de vraag. Hierbij is de relatie met de MRA essentieel. Centraal in dit segment staat de herprofilering van kantoorlocaties rondom NS station Hoofddorp. Beukenhorst-Zuid en Schiphol-Centrum zijn zeer in trek bij ondernemers. In tegenstelling tot andere locaties, kennen deze kantorenlocaties juist weinig leegstand. De lage leegstand komt door de aantrekkelijke ligging in de nabijheid van Schiphol en station Hoofddorp (Beukenhorst-Zuid) en de hoogwaardige en duurzame kwaliteit van de locaties. De bereikbaarheid per openbaar vervoer legt de basis voor nieuwe activiteiten, waaronder onderwijs. Vandaar dat Schiphol Trade Park Campus in deze strategie integraal wordt meegenomen met de herprofilering van de verschillende kantoorlocaties in Hoofddorp. Beukenhorst Noord en West (Hyde Park) zijn niet in deze strategie meegenomen omdat daar de transitie naar voornamelijk woningbouw al in gang is gezet.

De opname van kantoren daalt in Hoofddorp

Haarlemmermeer kent een relatief constante opname van kantoorruimte. Op enkele uitschieters na is de gemiddelde opname circa 90.000 m². Een groot deel van de opname vindt plaats op Schiphol, zeker in de meest recente jaren. Meer kwalitatief laat de opname van grotere kantoren in Hoofddorp laat sinds 2014 een opwaartse trend zien, maar deze verandert in een daling na 2017. Het meest recente cijfer van de kantorenopname is gepubliceerd in 2019 en gaat over het jaar 2018. Het aantal kleinschalige kantoortransacties is al enkele jaren stabiel.

Tabel 12: Opname van kantoorruimte in Haarlemmermeer per jaar



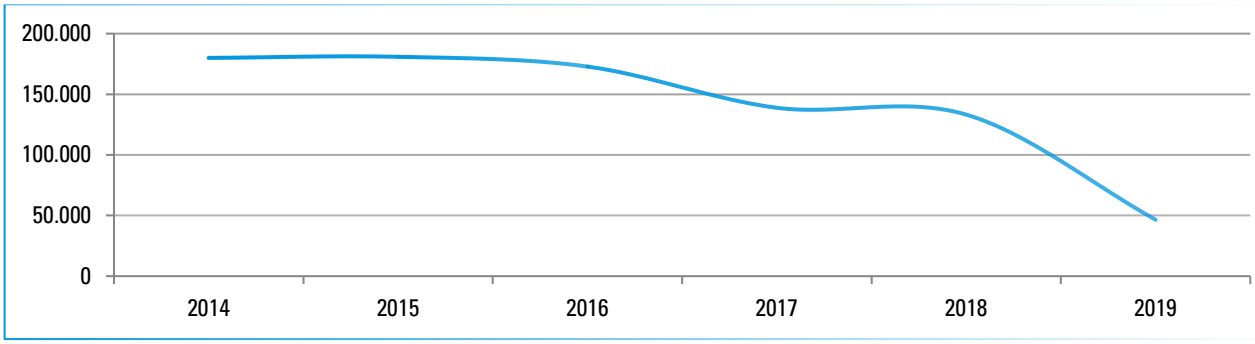
Bron: Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijventerreinen 2019, Bureau Buiten 2020. Bewerking: Stec Groep (2020)

Aanbod van kantoren in Hoofddorp neemt af

Het aanbod van kantoren neemt al jaren af in Hoofddorp. Dit komt deels door de toegenomen opname en door een het uit de markt nemen van de bestaande voorraad leegstaande kantoren. De grote afname van de hoeveelheid aanbod van kantoorruimte wordt bijvoorbeeld veroorzaakt door transformatie op kantorenpark Beukenhorst. Sinds 2016 wordt jaarlijks circa 40.000 m² onttrokken aan de voorraad, terwijl er beperkt nieuwbouw gerealiseerd wordt. In totaal is de voorraad in de gemeente sinds 2016 met circa 8% afgenomen.

In 2019 is in Hoofddorp nog circa 46.550 m² kantooraanbod in units groter dan 250 m² beschikbaar.

Figuur 14: Ontwikkeling aanbod kantoorruimte van >250 m² Hoofddorp per jaar in m²



Bron: Dynamis, 2019. Bewerking: Stec Groep (2020)

Wanneer opname en aanbod van kantoorruimte met elkaar worden geconfronteerd is in kwantitatief opzicht, al jaren sprake van een ruime marktsituatie. Sinds 2019 wordt de markt steeds krapper door de sterke afname van het aanbod. De transformatie van kantoorruimte op kantorenpark Beukenhorst is nog gaande. Daarnaast spelen de beoogde ontwikkelingen hier op in: er worden (planologisch) vierkante meters kantoor uit de markt onttrokken. Echter, de ontwikkelingen binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp zien op een sterke afname in kantoormeters (met name in Hyde Park / Beukenhorst), zijn specifiek bedoeld voor nieuwbouw van het gemeentehuis en betreffen vierkante meters in de plint van gebouwen, met zeer kleine oppervlaktes en een wezenlijk andere doelgroep (kleinschalig) dan de grootschalige panden waar nu veel aanbod is.

Leegstand van kantoorpanden in en om Stadscentrum Hoofddorp is beperkt

De huidige situatie in en om Stadscentrum Hoofddorp bevat bovendien slechts een beperkt aantal leegstaande kantoorpanden. In het Stadscentrum Hoofddorp staan momenteel drie kantoorpanden leeg met een gezamenlijk oppervlak van 2.700 m² bvo. Twee panden staan maximaal twee jaar leeg, het derde pand staat al zeer geruime tijd leeg (sinds 2009). Met 2.700 m² bvo leegstand in drie panden, is er sprake van een beperkte leegstand binnen Stadscentrum Hoofddorp.

De structurele leegstand voor kantoren is bepaald op basis van de eigen database van gemeente Haarlemmermeer van Kantorenmonitor B.V.. Hieruit zijn de panden gefilterd die binnen het Stadscentrum Hoofddorp zijn gelegen. Er is voor kantoren niet alleen naar kantoorlocaties gekeken, maar ook naar solitaire kantoorpanden.

Naast de verspreide kantoorpanden, kantoorruimten op de verdieping en in de plint binnen Stadscentrum Hoofddorp, kijken we ook expliciet naar de werklocatie Beukenhorst. Deze locatie ligt aan de rand van het Stadscentrum Hoofddorp. Het profiel van deze locatie ten opzichte van de beoogde ontwikkeling is wezenlijk anders. De ontwikkeling aan het Raadhuisplein ziet op realisatie van het gemeentehuis en een kleinschalige commerciële plint met ruimte voor kantoor. De doelgroep is dan ook wezenlijk anders en niet vergelijkbaar met grote kantoorpanden en -vloeren in de grootschalige kantoren rondom het station (Beukenhorst) en nabij Schiphol.

Ruimtelijke effecten naar verwachting beperkt

Naar verwachting zijn de ruimtelijke effecten door de beoogde ontwikkelingen van het kantorenprogramma voor de kantorenstructuur in Stadscentrum Hoofddorp, beperkt. De beoogde ontwikkelingen op Hyde Park (Beukenhorst) leiden tot een forse planologische onttrekking van vierkante meters en daarnaast worden de vierkante meters kantoor die mogelijk worden gemaakt binnen het plan specifiek ingevuld door gemeente Haarlemmermeer, de eindgebruiker is bekend. De commerciële plint met circa 2.200 m² bvo kantoorruimte aan het Raadhuisplein betreft een wezenlijk andere doelgroep dan de leegstaande vierkante meters op de grote kantoorlocaties in de gemeente. Gezien de huidige leegstandscijfers en het bestaande ruime planaanbod binnen Hoofddorp is het voor de ruimtelijke structuur een positieve ontwikkeling dat vierkante meters planologisch (blijvend) worden onttrokken uit de voorraad. Door planologisch vierkante meters te onttrekken, zal de aandacht nog verder komen te liggen op herinvulling van bestaand (leegstaand) vastgoed. Op basis van de beoogde ontwikkeling en het huidig functioneren van de kantorenmarkt binnen Hoofddorp, verwachten we dat ruimtelijke effecten beperkt zullen zijn.

Bijlage

Indeling branches Locatus (detailhandel)

LEEGSTAND	NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL	**35.100-Sport & Spel**	**37.150-Bruin & Witgoed**	37.180.440-Keukens/Badkamers
00.000-Leegstand	**22.030-Warenhuis**	35.100.125-Buitensport	37.150.130-Computers	37.180.447-Badkamers
00.000.100-Aanvang/Frictie	22.030.618-Warenhuis	35.100.444-Ruitersport	37.150.231-Huishoud Ond	37.180.579-Verlichting
00.000.200-Langdurig	**22.040-Kleding & Mode**	35.100.486-Speelgoed	37.150.537-Telecom	37.180.630-Parket/Laminaat
00.000.300-Structureel	22.040.114-Bruidskled	35.100.487-Modelbouw	37.150.639-Witgoed	37.180.635-Tegels
DAGELIJKSE DETAILHANDEL	22.040.135-Damesmode	35.100.492-Sportzaak	37.150.642-Electro	37.180.645-Woninginr
11.010-Levensmiddelen	22.040.138-D&H Mode	35.100.591-Hengelsport	**37.160-Auto & Fiets**	37.180.648-Woningtext
11.010.012-Groente/Fr	22.040.216-Herenmode	35.100.627-Watersport	37.160.039-Automaterialen	37.180.651-Woondecorat
11.010.111-Bakker	22.040.258-Kindermode	35.100.950-Sport Speciaalzaak	37.160.043-Car HiFi	37.180.663-Zonwering
11.010.112-Vlaaien	22.040.330-Lingerie	**35.110-Hobby**	37.160.177-Fietsen	**38.200-Detailhandel Overig**
11.010.123-Toko	22.040.360-Modeaccess	35.110.189-Foto/Film	37.160.178-Scooters/brommers	38.200.003-2Eh Diversen
11.010.132-Chocola	22.040.495-Sportkleding	35.110.227-Handvaardigh	**37.170-Doe-Het-Zelf**	38.200.013-2Eh Kleding
11.010.137-Koffie/Thee	22.040.543-Textielsuper	35.110.228-Wol/Handwerk	37.170.096-Bouwmarkt	38.200.153-Partijgoed
11.010.141-Delicatessen	22.040.546-Modewarenh	35.110.372-Muziekinstr	37.170.099-Bouwmateriaal	38.200.154-Legerdump
11.010.261-Kaas	**22.050-Schoenen & Lederwaren**	**35.120-Media**	37.170.100-Sauna/Zwembad	38.200.174-Feestartikel
11.010.309-Minisuper	22.050.321-Lederwaren	35.120.090-Boekhandel	37.170.102-Deur/Kozijn	38.200.225-Paramedisch
11.010.378-Noten	22.050.453-Schoenen	35.120.180-Softwr/Games	37.170.108-Breedpakket	38.200.226-Hoortoestel
11.010.399-Poelier	**22.060-Juwelier & Optiek**	35.120.411-Poster/Kaart	37.170.237-Hout	38.200.905-Odd-Shops
11.010.423-Reform	22.060.252-Juwelier	35.120.750-Boek&Kantoor	37.170.249-IJzerw&Gereed	38.200.910-Haarden/Kachel
11.010.471-Slagerij	22.060.770-Optiek	35.120.760-Inktvullers	37.170.280-Sanitairmat	38.200.920-Natuursteen
11.010.477-Slijter	**22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar**	**37.130-Plant & Dier**	37.170.576-Verf/Behang	38.200.950-Non-Food Ov
11.010.480-Wijnwinkel	22.070.207-Glas/Aardewerk	37.130.027-Aquariums	**37.180-Wonen**	
11.010.519-Supermarkt	22.070.240-Huishoud Art	37.130.087-Bloem/Plant	37.180.054-Babywoonwinkel	
11.010.522-Tabak/Lectuur	22.070.243-Huish linnen	37.130.147-Dibevo	37.180.066-Slaapkam/Bed	
11.010.588-Vis	22.070.264-Cadeau-Art	37.130.555-Tuinartikelen	37.180.291-Keukens	
11.010.657-Zoetwaren	**22.080-Antiek & Kunst**	37.130.558-Tuincentrum	37.180.348-Meubelen	
11.020-Persoonlijke Verzorging	22.080.021-Antiek	37.130.559-Tuinmeubelen	37.180.350-Woonwarenh	
11.020.024-Apotheek				
11.020.156-Drogist				
11.020.393-Parfumerie				
11.020.395-Haarproducten				

Indeling branches Locatus (commerciële dienstverlening)

Verhuur
65.250.048-Autoverhuur
65.250.204-Gereedschap verhuur
65.250.950-Verhuur Ov
Ambacht
65.260.222-Schoenrep/sleutels
65.260.230-Kapper
65.260.235-Tatoe/Piercing
65.260.240-Schoonheidss
65.260.294-Kledingrep
65.260.301-Stoffeerderij
65.260.445-Electro Rep
65.260.470-Fotograaf
65.260.630-Lijstenmaker
Financiële Instelling
65.280.030-Financieel Intermediair
65.280.050-Verzekeringw
65.280.063-Bank
Particuliere Dienstverlening
65.290.340-Makelaardij
65.290.427-Autowasserij
65.290.428-Autopoetsbedrijf
65.290.510-Massagesalon
65.290.624-Stomerij/Wassalon
65.290.865-Reisburo
65.290.878-Uitzendburo

Benchmarkgegevens en bronvermelding Maatschappelijke Functies

Gezondheidszorg						
	Huisarts	Apotheek	Fysio- en oefentherapeut	Tandarts	Verloskundige	
inwoners per eenheid	2.095	7.800	1.100	1.939	1.000	
gemiddelde m² per eendheid min.	130	200	50	110	39	
gemiddelde m² per eendheid max.	150	300	55	110	39	
Bron	Stipo; CBS	Stipo; Nivel; DHV	Stipo; Nivel; DHV	Stipo; DHV; KNMT	Stipo; Nivel; KNOV	
Onderwijs en opvang						
	Kinderdagverblijf	BSO*	Basisonderwijs	Voortgezet onderwijs		
inwoners per eenheid	1.000	1.000	1.000	1.000		
gemiddelde m² per eendheid min.	1.918	525	5.800	4.711		
gemiddelde m² per eendheid max.	2.132	625	5.800	5.720		
gemiddelde m² per kind	9,5	9,5	5	10		
gemiddeld aantal kinderen per klas			23	21		
Bron	Stipo; CBS; VNG	Stipo; CBS; VNG	Stipo; CBS; VNG	Stipo; CBS; VNG		
Kunst en cultuur						
	Muziek- en creativiteitscentra	Poppodium				
inwoners per eenheid	67.000	4.000				
gemiddelde m² per eendheid min.	800	500				
gemiddelde m² per eendheid max.	1.250	500				
gemiddelde m² per jongere		0,125				
Bron	Stipo; CBS;	Stipo				