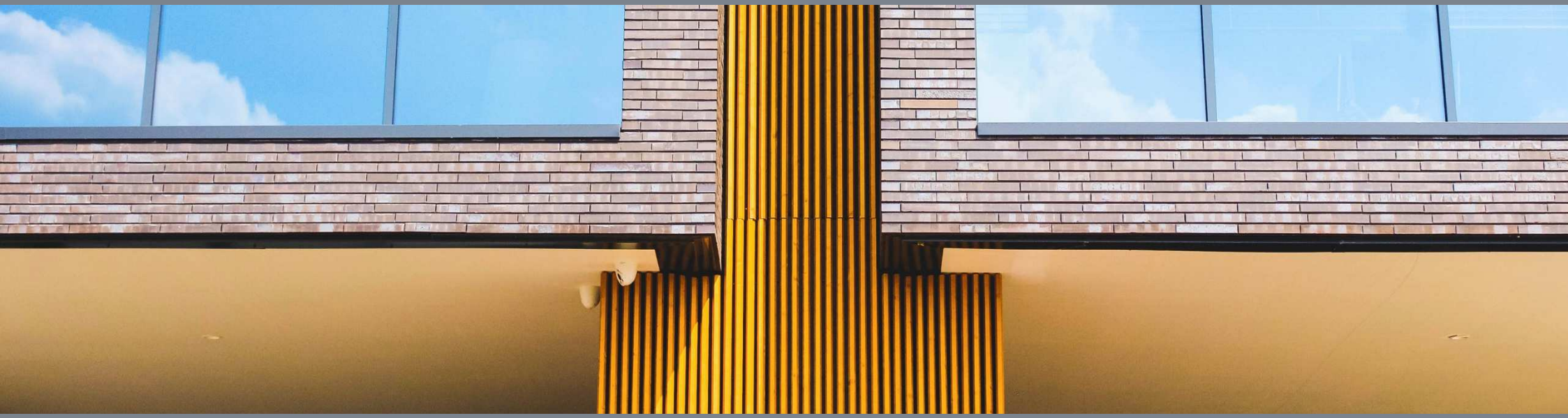
Behoefteonderzoek ontwikkelzone Zuid-West

Gemeente Haarlem

definitief



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Behoefteonderzoek ontwikkelzone Zuid-West

datum
29 september 2022

projectnummer
P05669

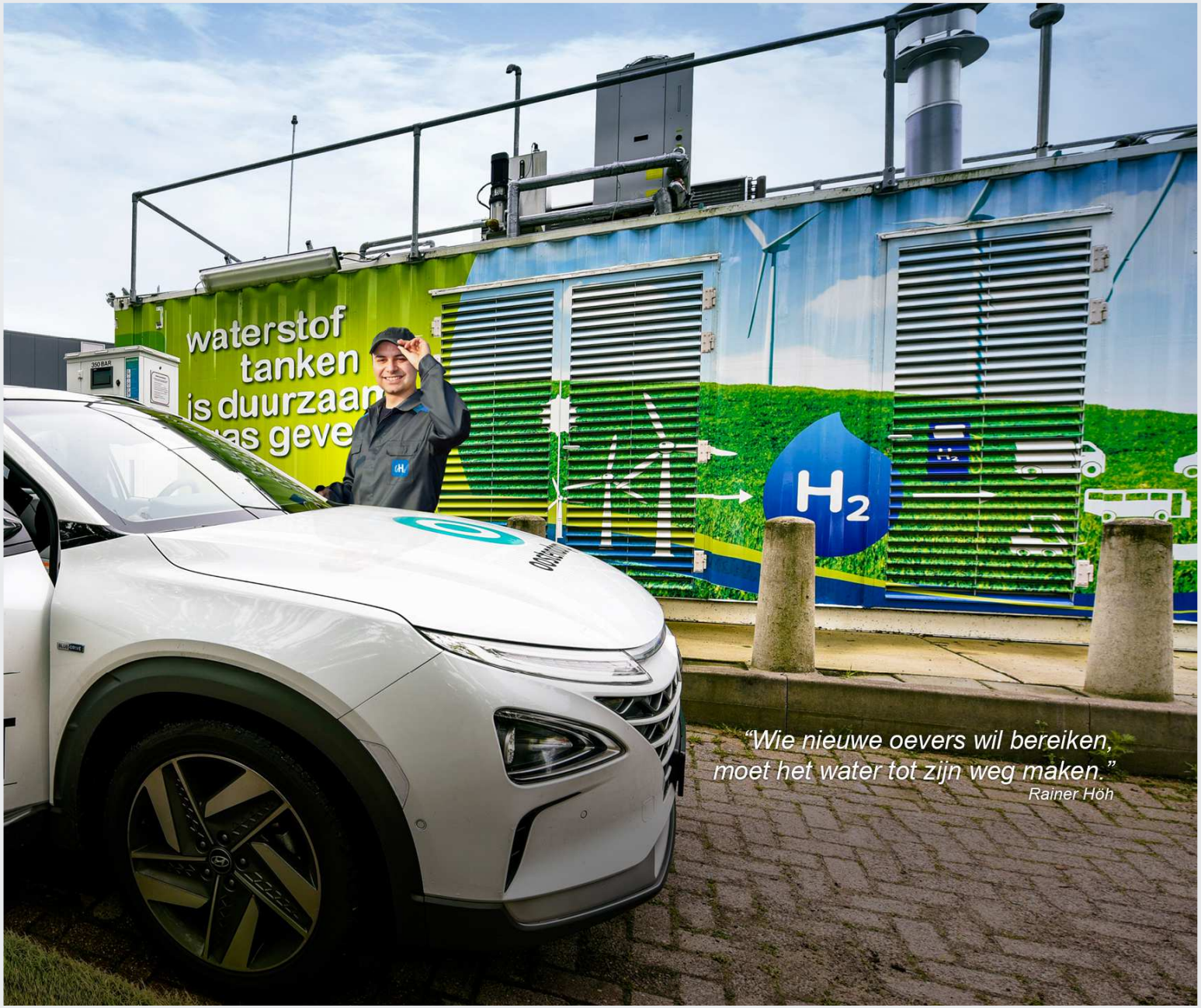
opdrachtgever
Gemeente Haarlem

BRO
projectleider
HdV
projectteam
DBo, TOl, HdV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



"Wie nieuwe oevers wil bereiken, moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Aanpak onderzoek en resultaat 3
1.3 Leeswijzer 3

2 Uitgangssituatie, planlocatie en beoogd programma 4
2.1 Positie Zuid-West binnen Haarlem 4
2.2 Kenschets plangebied 4
2.2.1 Deelgebied 1: Van Leeuwenhoekpark 4
2.2.2 Deelgebied 2: Grijpensteinweg 5
2.2.3 Deelgebied 3: Einsteinpark 5
2.2.4 Deelgebied 4: Stephensonsstraat 5
2.2.5 Deelgebied 5: Pijlslaan 5
2.2.6 Deelgebied 6: Eysinkweg 5
2.2.7 Deelgebied 7: Plaza West 6
2.3 Gewenste koers Haarlem Zuid-West 6
2.4 Beoogd programma commerciële functies per deelgebied 7

3 Marktbehoefte 8
3.1 Het draagvlak groeit de komende jaren 8
3.2 Beroepsbevolking groeit, maar vergrijst 9
3.3 Economie Haarlem ontwikkelt zich sterk 10
3.4 Werken/bedrijven 11
3.5 Detailhandel 12
3.6 Horeca 12
3.7 Maatschappelijk 13

4 Werkgelegenheid 14

5 Aanvangshuren en huuropbrengsten 15

6 Conclusie en advies 17
6.1 Confrontatie behoefte en programma 17
6.2 Advies programma 17
6.3 Werkgelegenheid 18
6.4 Aanvangshuren en huuropbrengsten 18

Bijlage 1 Beleidskaders

Bijlage 2 Onderbouwing bedrijfsruimte en kantoren

Bijlage 3 Onderbouwing detailhandel

Bijlage 4 Onderbouwing horeca

Bijlage 5 Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlem heeft de ambitie om tot 2025 ongeveer 10.000 woningen toe te voegen, verdeeld over acht ontwikkelzones. Haarlem Zuid-West is een van de ontwikkelzones en verandert de komende jaren door de toevoeging van circa 2.000 woningen, de transformatie van de bedrijvenzone 'Stephensonstraat' naar een gemengd woon-werkgebied. Deze transformatie begon met de bouw van ongeveer 600 woningen in het project Plaza West, van waaruit geleidelijk ook de rest van de zone wordt ontwikkeld. Wonen wordt een wezenlijk onderdeel van de wijk. Er worden naast Plaza West nog tussen de 1.200 woningen en 1.600 woningen toegevoegd. Tegelijkertijd is het de wens om de economische functie van het gebied te behouden met meer banen op lagere metrages (m² bvo).

Een groei van woningen en huishoudens vraagt om het toevoegen van voorzieningen en het toezien op de bereikbaarheid van de gebieden. Bovendien is het de ambitie om bedrijven en passende werkgelegenheid in het gebied te behouden en zelfs toe te voegen.

1.2 Aanpak onderzoek en resultaat

In opdracht van de gemeente Haarlem en Ontwikkelsamenwerking West (OSW), bestaande uit HHB Groep en Hoorne Vastgoed, heeft BRO in 2020/2021 onderzoek gedaan naar de doelgroepen waarop de ontwikkelzone Zuid-West zich kan richten én het programma aan wonen, werkfuncties en voorzieningen dat kansrijk is voor het totale gebied en per deelgebied. Resultaat was een afweging van vier scenario's/varianten, waarbij werd ingegaan op welke doelen (conform de Ontwikkelvisie) wel of niet te realiseren zijn voor Zuid-West.
Op dit moment wordt gewerkt aan een concept ontwerp Masterplan. In ieder deelgebied is gekozen voor een andersoortig programma (tabel 1) met een diversiteit aan type functies: gezondheid en welzijn, lichte bedrijven/kantoorachtigen, detailhandel/horeca, bedrijfs- en atelierruimte en sporthal/school.

BRO is gevraagd om als input voor het Masterplan het beoogde programma te onderbouwen. Het gaat om een actualisatie en verdiepingsslag van de informatie uit de eerdere rapportage1 en een toets op haalbaarheid van het beoogde programma. Daarnaast wordt inzicht verlangd in een indicatie van mogelijke toekomstige aanvangshuren.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 start met een beschrijving van de planlocatie en het beoogde programma per deelgebied.
- In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste conclusies uit het behoefteonderzoek opgenomen, uitgesplitst naar functie. De volledige analyse staat in de bijlagen van dit rapport.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de werkgelegenheidsontwikkeling als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.
- In hoofdstuk 4 zijn voor zowel het lage als het hoge programma de mogelijke huuropbrengsten voor de commerciële ruimten berekend voor 2025, 2030 en 2035.
- In het afsluitende hoofdstuk zetten we de resultaten uit de behoefteonderbouwing af tegen het beoogde programma voor Haarlem Zuid-West. We geven een advies over welke type functies/voorzieningen passend zijn in het (deel)gebied en eventuele voorwaarden voor realisatie.

[1] BRO, Toekomstige programma Haarlem Zuidwest, Onderzoek naar doelgroepen, woningen, werkfuncties en voorzieningen, februari 2021.

2 Uitgangssituatie, planlocatie en beoogd programma

2.1 Positie Zuid-West binnen Haarlem

In de **regio Haarlem** is slechts 8% van het totaal aantal bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd zorgen deze bedrijven wel voor 20% van de werkgelegenheid. De meeste vestigingen op bedrijventerreinen behoren tot de sector Groot- en detailhandel en Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening. Gezamenlijk vormen deze twee sectoren bijna de helft van alle vestigingen in de regio. Met betrekking tot het aantal banen is de sector Industrie het belangrijkste, gevolgd door Groot- en detailhandel en Vervoer en opslag.

In **gemeente Haarlem** zijn in totaal **drie bedrijventerreinen** gelegen, allen te definiëren als gemengd.

- De **locatie Waarder- en Veerpolder**, in het Noordoosten van Haarlem aan de N200, is verreweg de grootste en sterkste locatie van de drie met een omvang van 140 hectare. Hier zijn meer dan 1.300 bedrijven en instellingen gevestigd, met ruim 10.800 banen. Het biedt ruimte aan niet mengbare functies en bedrijven met een hoge milieucategorie. Het ligt in de driehoek Haarlem - Amsterdam - Hoofddorp, waar meerdere grote bedrijventerreinen zijn gevestigd.
- De andere twee locaties zijn in de kern Haarlem gevestigd.
  - De **locatie Zijlweg** ligt in het westen van Haarlem op het knooppunt van de N200 en N208. Het ligt slechts enkele honderden meters van het centraal station.
  - De **locatie Haarlem Zuid-West** bevindt zich in het zuidwesten van de stad aan de N208 en is dichtbij het station Heemstede - Aerdenhout gelegen. Deze locatie heeft een omvang van 8 hectare.

2.2 Kenschets plangebied

In Zuid-West ligt gemengd bedrijventerrein ‘Stephensonstraat’, dat door de tijd heen gefaseerd is ontwikkeld met verschillende functies. Het is een langgerekte restzone, bestaande uit een viertal deelgebieden, te midden van woongebieden en biedt ruimte aan 70 bedrijven met 1.030 banen. Dominant aanwezig zijn de functies groothandel en detailhandel, dienstverlening en gezondheids- en welzijnszorg. Een groot deel van de bedrijven hebben hun hoofdvestiging in Zuid-West en zijn al meer dan 20 jaar gehuisvest op deze locatie. Parkeermogelijkheden worden in de huidige zone gezien als een van de grootste problemen. De sectoren Groot- en detailhandel en Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening zijn in aantal vestigingen het best vertegenwoordigd. Kijkend naar het aantal banen zijn dat de sectoren Gezondheids- en welzijnszorg en Groot- en detailhandel. De afgelopen jaren is het gebied zowel in het totaal aantal vestigingen als arbeidsplaatsen gegroeid.

De locatie Zuid-West is verdeeld in zeven deelgebieden (zie figuur 1). In zes deelgebieden zijn werkfuncties gevestigd. Slechts één deelgebied bestaat enkel uit een woonfunctie. Middels een korte kenschets van de verschillende deelgebieden worden de laatste ontwikkelingen en beeldbepalende activiteiten benoemd.

2.2.1 Deelgebied 1: Van Leeuwenhoekpark

Het Van Leeuwenhoekpark, gelegen in het zuidelijk deel van het ontwikkelgebied, is een opmerkelijk groen gebied dat door de **Westelijke Ringweg** wordt doorsneden en daardoor is gefragmenteerd. Met aan de zuidzijde volkstuinen en de overgang naar de Vogelbuurt van de gemeente Heemstede. Aan de noordzijde van het Van Leeuwenhoekpark is een van de weinige hoogteaccenten binnen Haarlem gerealiseerd: het wooncomplex Haarlem Hoog, met daarnaast Haarlem Laag. Het park heeft ter hoogte van deze woontorens een open karakter. Waar de ’s-Gravesandeweg het park doorsnijdt heeft het gebied een zeer gesloten karakter vanwege dichte groenstroken. In combinatie met het gebrek aan functies zorgt dit voor een lage sociaal veilig gevoel en uitstraling.

Het gebied kent de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling in het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen. Het accent ligt met name op advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening, in combinatie met gezondheid– en welzijnszorg.

2.2.2 Deelgebied 2: Grijpensteinweg

Dit gebied wordt gekenmerkt door een **hoge concentratie aan bedrijven** (m.n. groot- en detailhandel en industrie) **en kantoren** (accent op advisering, onderzoek en overige specialistische dienstverlening). In het gebied loopt een spoortalud vanaf de Munterslaan omhoog. Dit zorgt voor een natuurlijke buffer naar de gevestigde bedrijven aan de Grijpensteinweg. Dat komt ook terug in de vestiging van het type bedrijf, waar in het noordelijk deel met name de groot- en detailhandel is gevestigd. Het **karakterverschil tussen deze twee delen** in relatie tot de architectuur en onderhoudsniveau is duidelijk herkenbaar. Het gebied kent de grootste ontwikkeling in het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen. Het is het **belangrijkste deelgebied qua werkgelegenheid**.

2.2.3 Deelgebied 3: Einsteinpark

Dit deelgebied betreft in **hoofdzaak wonen en (openbaar) groen**, dat met name een buurtfunctie heeft, en sterk contrasteert met de noordzijde van het plangebied. Het Einsteinpark is vanaf de wooncomplexen gezien open en luchtig ingericht. Het spoor is niet zichtbaar door de sterke groene buffer. Door de aanwezigheid van bedrijven aan de noord én zuidzijde en de aangrenzende wooncomplexen is er geen verbinding met de omliggende (woon)wijken.

2.2.4 Deelgebied 4: Stephensonsstraat

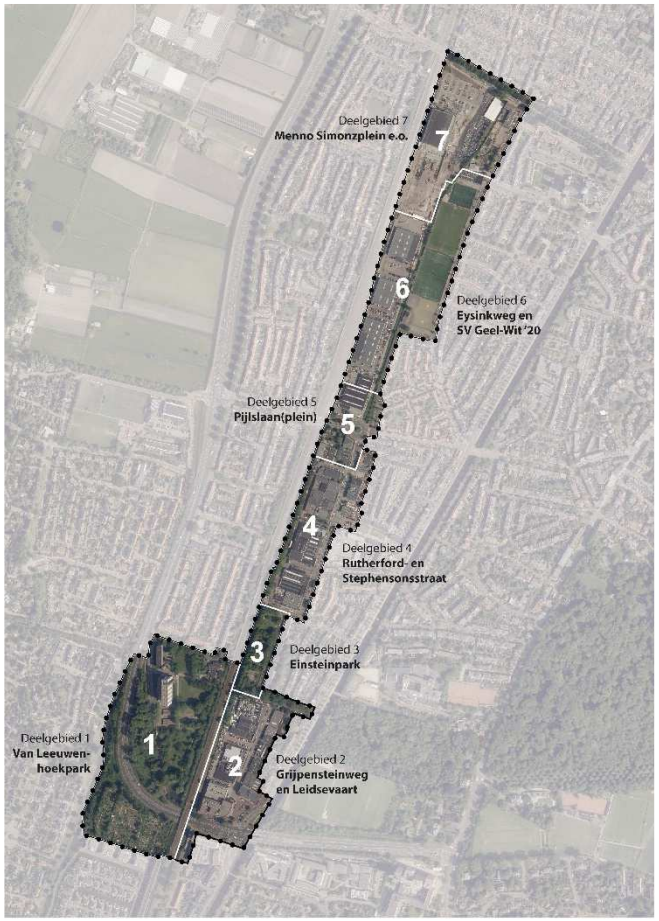
De Stephensonsstraat en Rutherfordstraat liggen in een zeer functioneel ingericht gebied. Hier is een diversiteit aan bedrijven en kantoren gevestigd, met name gericht op groot- en detailhandel (o.a. supermarkt Vomar, drogist Kruidvat, bloemist, vishandel en diverse zaken in bouwmaterialen), onderwijs (sport, cultuur en recreatie) en advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening. Het gebied heeft een smalle groene buffer tussen de openbare ruimte en het spoor. Aan de oostzijde is inmiddels het plan **'De Remise' ontwikkeld met een voorzieningencluster** en nieuwe eengezinswoningen. De ontwikkeling van het gebied in aantal vestigingen en arbeidsplaatsen geeft een diffuus beeld door de jaren heen. In het geheel is het aantal vestigingen gestegen, maar het aantal arbeidsplaatsen afgenomen. Dat komt met name door de vestiging van zzp'ers en kleine bedrijven. In deelgebied 4 zijn **de meeste bedrijven zijn gehuisvest**.

2.2.5 Deelgebied 5: Pijlslaan

De oude structuur van de Pijlslaan heeft bijgedragen aan de gefragmenteerde ontwikkeling van de buurt. In hoofdzaak betreft het een infrastructureel knooppunt (rotonde Pijlslaanplein) en belangrijke oost-west verbinding met de functies gezondheids- en welzijnszorg (kinderopvang/BSO De Stoom), groot- en detailhandel en overige dienstverlening. Bestaand **karakteristiek element in dit gebied is de Pelgrimkerk**. De kerk fungeert ook als afhaallocatie van het 'boerderijwinkelplatform' Buurderij. Het gebied kent de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling in het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen.

2.2.6 Deelgebied 6: Eysinkweg

Dit deelgebied wordt ingevuld met groot- en detailhandel en sport en onderwijs. Het deelgebied wordt feitelijk **in tweeën gesplitst** door een brede sloot. Westelijk van deze sloot zijn diverse autobedrijven en een doe-het-zelf zaak (Karwei) gevestigd aan de Eysinkweg. Deze weg sluit aan op de Pijlslaan die in verbinding staat met de Westelijke Randweg. Oostelijk van de brede sloot, richting de woningen, liggen een BSO en sportvelden van SV Geel-Wit '20, gelegen aan de Van Oosten de Bruijnstraat. Het gebied kent de afgelopen jaren een negatieve ontwikkeling in het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen.



Figuur 1: Deelgebieden Haarlem Zuid-West

2.2.7 Deelgebied 7: Plaza West

De noordelijke entree van het ontwikkelgebied is gelegen tegen de Westergracht en heeft hierdoor een **uitstekende ontsluiting** richting de Westelijke Randweg. Het gebied wordt op dit moment opnieuw ontwikkeld op basis van het plan 'Plaza West'. Met als middelpunt het grotendeels **te behouden expeditiegebouw** van de voormalige PTT. De rest van het gebied transformeert naar een **dynamisch centrum (bovenwijks) met een mix aan functies**. Hierdoor krijgt het met name een profiel van winkelen, vermaak en wonen, met huisvesting van supermarkten (Albert Heijn, Aldi), diverse winkels (o.a. Action, Etos, Gall & Gall), een speelparadijs (Monkey Town), een fitnesscentrum en ongeveer 600 woningen. Het gebied kent de afgelopen jaren een negatieve ontwikkeling in het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen. Dat komt onder meer door het vertrek van de veiligheidsregio.

2.3 Gewenste koers Haarlem Zuid-West

In Ontwikkelvisie Haarlem Zuid-West, inclusief spelregelkaart (2019) zijn kaders en richtingen gegeven ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied. Aan de ontwikkelvisie liggen acht uitgangspunten ten grondslag. Deze zijn in samenspraak met stakeholders benoemd en zijn belangrijk voor de transformatie van en het aantal woningen/voorzieningen in het gebied. De acht punten zijn:

1. **Behoud en versterking van werkgelegenheid**
   Het huidige gebied van de ontwikkelvisie bestaat op dit moment voor een groot deel uit bedrijven. Behoud van werkgelegenheid draagt bij aan het beperken van de grote verkeerstromen de stad uit én geeft mensen de mogelijkheid met de fiets naar het werk te gaan. De huidige bedrijvigheid in de Ontwikkelzone zal van kleur veranderen, waarbij wordt gezocht naar het combineren van de (huidige) bedrijven met woningen en andere voorzieningen.
2. **Stad in balans; voldoende voorzieningen in de hele stad**
   Het gebied moet als een nieuwe, volwaardige gemengde wijk in Haarlem gaan functioneren en daarbij horen ook allerlei andere voorzieningen. De indicatie (uit de Ontwikkelvisie) is dat er circa 31.000 à 38.000 m² aan voorzieningen nodig zijn (eindstand) in de Ontwikkelzone Zuid-West (inclusief benodigde voorzieningen op stadsdeel- of stedelijk niveau). In totaal zou dat ongeveer 1.030 tot 1.790 arbeidsplaatsen genereren (inclusief thuiswerkende zzp'ers). Dat aantal is een optelling van bestaande plaatsen, autonome groei door het toevoegen van woningen en extra groei om de ratio baan per inwoner op peil te houden.
3. **Groen aanzicht**
   Sommige delen van de Ontwikkelzone zijn op dit moment erg 'hard' ingericht en het openbare gebied behoeft aandacht. Andere delen, zoals het Einsteinplantsoen en Van Leeuwenhoekpark, zijn juist erg groen, maar worden nog niet heel goed gebruikt door de omliggende wijken. Het doel is de Ontwikkelzone in zijn geheel een groener en hoogwaardiger aanzicht te geven.
4. **Uitgaan van bestaande kwaliteiten**
   Uitgangspunt is dat de kwaliteit van de bebouwing aansluit op de omliggende wijken. Dit betekent niet dat de bebouwing dezelfde hoogte zal hebben, maar wel dat de hoogte in de Ontwikkelzone zich aanpast aan de context.
5. **Bereikbaarheid op orde; focus op langzaam verkeer en OV**
   In de plannen moeten deze langzame verkeersstormen prioriteit krijgen. Uiteraard zal de autobereikbaarheid van het gebied moeten worden ingepast. Hiervoor zullen andere routes worden bedacht.
6. **Circa 2.000 woningen**
   Het is mogelijk in deze Ontwikkelzone circa 2.000 woningen te realiseren. De circa 600 woningen in Plaza West tellen hierin mee, maar vallen buiten deze ontwikkelvisie. In deze visie gaat het dus over de resterende circa 1.400 woningen. Plaza West en de Ontwikkelzone moeten uiteraard wel goed op elkaar aangesloten worden, vandaar dat we de metrages van de beoogde detailhandel in Plaza West wel meenemen in de analyse.
7. **Duurzame gebiedsontwikkeling**
   Duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie worden meegenomen in de verdere uitwerking van de deelgebieden van de Ontwikkelzone.
8. **50 procent sociale woningbouw**
   Het aantal sociale huurwoningen in de wijk en in het hele westelijk deel van de stad is relatief laag. Door deze sociale huurwoningen in de wijk toe te voegen wordt gewerkt aan de ambitie de stad ongedeeld te laten zijn.

2.4 Beoogd programma commerciële functies per deelgebied

In ieder deelgebied is gekozen voor een andersoortig programma aan commerciële functies.

- Op de locatie **Eysinkweg** is de ambitie om tegen het spoor bedrijfs- en atelierruimtes te creëren voor lokale ruimtevragers. Daarbij kan gedacht worden aan ambachten, kleinschalig, licht productiewerk, creatieve beroepen, etc. Daarnaast wordt aan de kant van de sportvelden nog voorzien in een sporthal en een basisschool.
- Voor de **Stephensonstraat** wordt vooral gericht op detailhandel (versspeciaalzaken) en horeca.
- Het beoogde programma voor de **Grijpensteinweg** (incl. plandeel Efygroep en Leidsevaart 574) voorziet in kantoren/kantoorachtigen en lichte bedrijvigheid zoals flexibele ruimten voor ZZP'ers en een bedrijvenverzamelgebouw.
- Voor het **Van Leeuwenhoekpark** tot slot wordt een programma voorzien dat zich vooral richt op voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn (huisartsen, tandartsen, fysiotherapie, etc.).
- In de deelgebieden 1 t/m 6 (zonder Plaza West) is circa 30.500 – 38.000 m² bvo indicatieve ontwikkelvolume voorzieningen.

*Tabel 1: Beoogd programma Haarlem Zuid-West**

Deelgebied	Functie	Omvang (m²)
1. Van Leeuwenhoekpark	Gezondheid en welzijn	4.000 – 5.000 m²
2. Grijpensteinweg (incl. plandeel Efy Groep en Leidsevaart 574)	Lichte bedrijven/kantoorachtigen	12.000 – 14.000 m²
4. Stephensonstraat	Detailhandel/horeca	3.000 – 4.500 m²
6. Eysinkweg	Bedrijfs- en atelierruimte	6.000 – 9.000 m²
6. Eysinkweg (sportvelden)	Sporthal en basisschool	5.500 m²
Totaal		**30.500 – 38.000 m²**

*Opgave gemeente Haarlem

3 Marktbehoefte

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies uit de behoefteonderbouwing opgenomen, uitgesplitst naar functie. De volledige analyse per functie staat in de bijlagen.

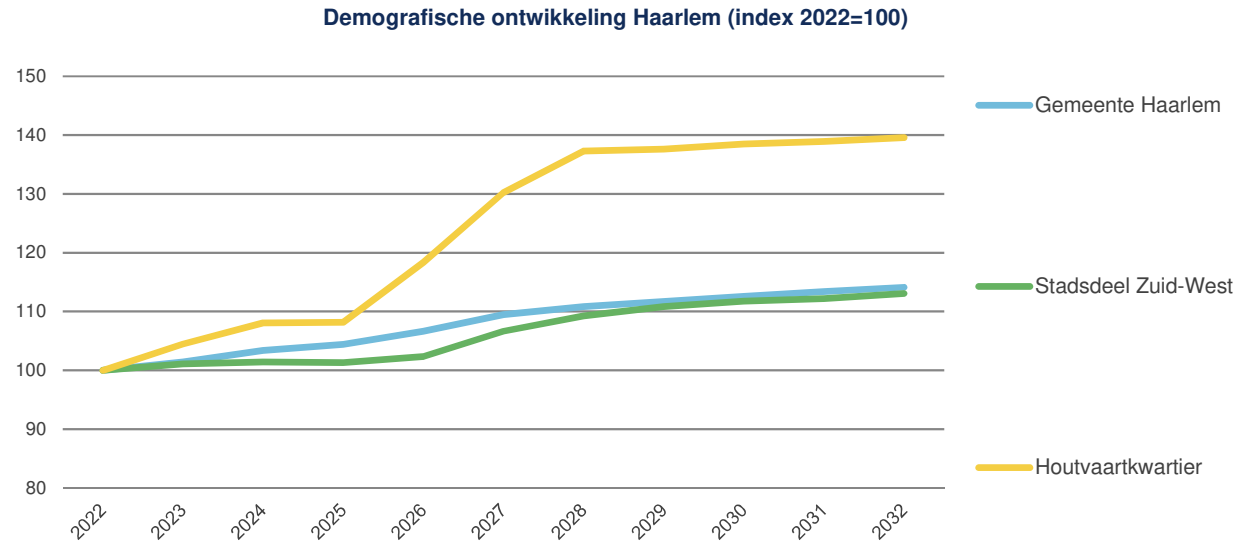
3.1 Het draagvlak groeit de komende jaren

Door de woningbouwplannen in de gemeente Haarlem stijgt het aantal inwoners. Tot 2032 wordt voor de gemeente Haarlem, stadsdeel Zuid-West en de wijk Houtvaartkwartier een aanzienlijke toename in het aantal inwoners verwacht[2].

- Voor stadsdeel Zuid-West is een inwonertal van 40.279 inwoners in 2032 geprognosticeerd. Dit is een stijging van ca. 4.900 personen (14%) ten opzichte van 2022. De stijging vindt vooral plaats in de leeftijdscategorie 20-45 jaar en in mindere mate in 0-20 jaar.
- Voor de wijk Houtvaartkwartier wordt een inwonertal van ca. 12.600 inwoners in 2032 geprognosticeerd. Dit is een absolute stijging van ca. 4.000 inwoners en een relatieve stijging van 46%. Deze sterke groei hangt samen met de ontwikkeling van de Ontwikkelzone. De toename vindt tevens voornamelijk plaats in de leeftijdscategorie 20-45 jaar en in de categorie 0-20 jarige.

Tabel 2: Verwachte demografische ontwikkeling Haarlem, 2022 - 2032

	2022	2032	Verschil
Wijk Houtvaartkwartier	8.637	12.632	+46,3%
Stadsdeel Zuid-West	35.398	40.279	+13,8
Gemeente Haarlem	162.857	187.337	+15,0%

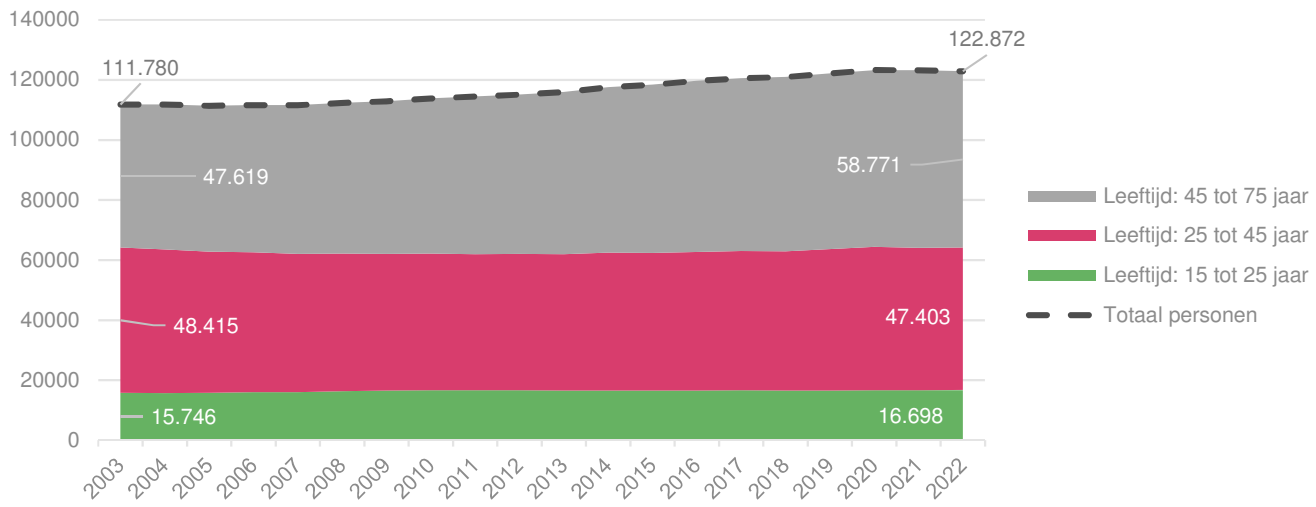


Figuur 2: Verwachte ontwikkeling bevolking Haarlem, Haarlem Zuid-West en Houtvaartkwartier, 2022 - 2032

[2] Haarlem in cijfers (2022), geraadpleegd op 15-6-2022

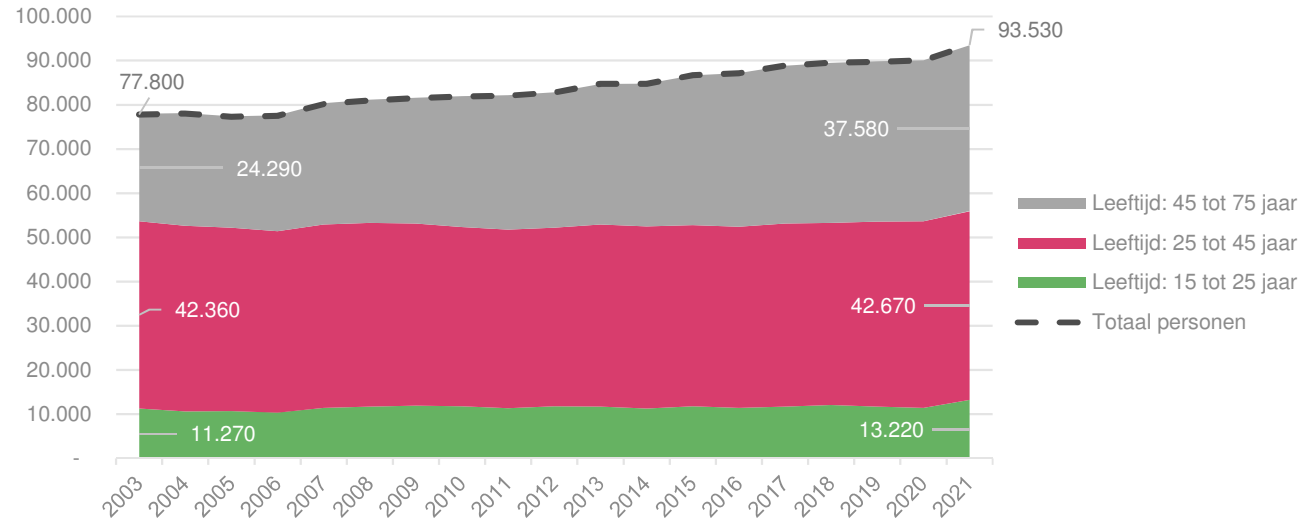
3.2 Beroepsbevolking groeit, maar vergrijst

De beroepsbevolking in Nederland vergrijst, zo ook in Haarlem. De potentiële beroepsbevolking is iedereen tussen 15 en 75 jaar[3]. Deze groep kan onderverdeeld worden in de groep jongeren 15-25 jaar. De middengroep (25-45 jaar) en de groep ouderen (45-75 jaar).
De gehele potentiële beroepsbevolking groeide tussen 2003-2022 met 11.000 personen van 111.780 personen naar 122.870 personen. Dit is een toename met 9,9%.
De groep jongeren groeide met 1.000 personen tussen 2003 en 2022; een groei van 6,0%.
De middengroep nam in omvang met 2,1% af van 48.415 naar 47.403 personen. De groep 45-75 jaar tot slot groeide met 23,4% van 54.010 tot 58.771.



Figuur 3: Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking Haarlem 2013-2022, Bron: CBS

Niet iedereen in de potentiële beroepsbevolking is beschikbaar voor betaald werk. Veel jongeren zitten nog op school of studeren nog en veel ouderen gaan met (pre)pensioen. Anderen weer zorgen voor het gezin, zijn mantelzorger of kunnen vanwege ziekte of handicap niet werken. Het deel van de potentiële beroepsbevolking dat beschikbaar is voor de arbeidsmarkt is de beroepsbevolking.[4] De beroepsbevolking beweegt ook mee met de economie. Als het economisch goed gaat dan bieden zich meer mensen aan op de arbeidsmarkt.
De beroepsbevolking in Haarlem is tussen 2003 en 2021 met 20,2% gegroeid van 77.800 tot 93.530 personen. De groep jongeren groeide van 11.270 naar 13.220 personen met 17,3%, de middengroep bleef nagenoeg stabiel. Er was een bescheiden groei van 0,7% van 42.360 naar 42.670 personen. De grootste groei zat bij de groep ouderen. Niet alleen is de groep 45-75 groter geworden ook de participatiegraad nam toe. In totaal groeide deze groep tussen 2003 en 2022 met 13.290 (54,7%) van 24.290 naar 37.580 personen.



Figuur 4: Ontwikkeling beroepsbevolking Haarlem, 2013 -2021, bron: CBS, EBB

[3] Definitie CBS.
[4] Beroepsbevolking gedeeld door potentiële beroepsbevolking is de bruto participatiegraad.

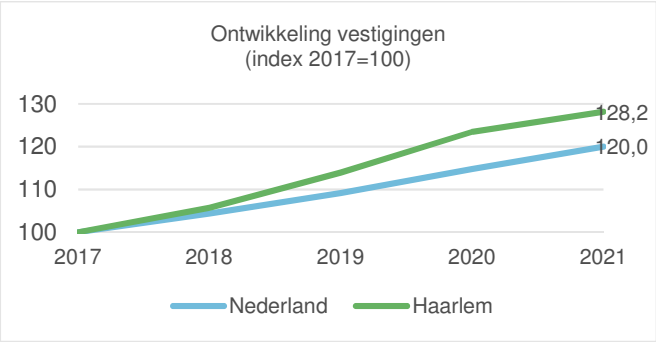
3.3 Economie Haarlem ontwikkelt zich sterk

De economie van Haarlem heeft zich de afgelopen jaren zeer gunstig ontwikkeld. Het aantal vestigingen is tussen 2017 en 2021 toegenomen met 28,2% en het aantal banen groeide met 8,1%. De economie van Haarlem groeide daarmee sneller dan landelijk.

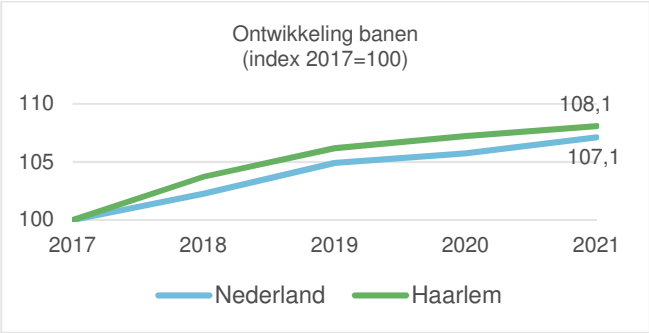
Binnen de werkgelegenheid zijn de Zorg, Handel en Zakelijke diensten de grootste sectoren met alle drie meer dan 11.000 banen. Op gepaste afstand volgen Onderwijs (6.330 banen), Industrie (4.950 banen), Overheid (4.860 banen) en Overige diensten (4.180 banen)

De economie van Haarlem is in vergelijking met de Nederlandse economie sterk in de sectoren ICT, Overheid, Onderwijs, Zakelijke diensten, Zorg, Overige diensten en Horeca. Sectoren die daarbij tussen 2013 en 2021 ook nog eens sterk gegroeid zijn, zijn de ICT, Onderwijs, Zakelijke diensten, Zorg en Overige diensten. De Overheid heeft de werkgelegenheid zien dalen in deze periode.

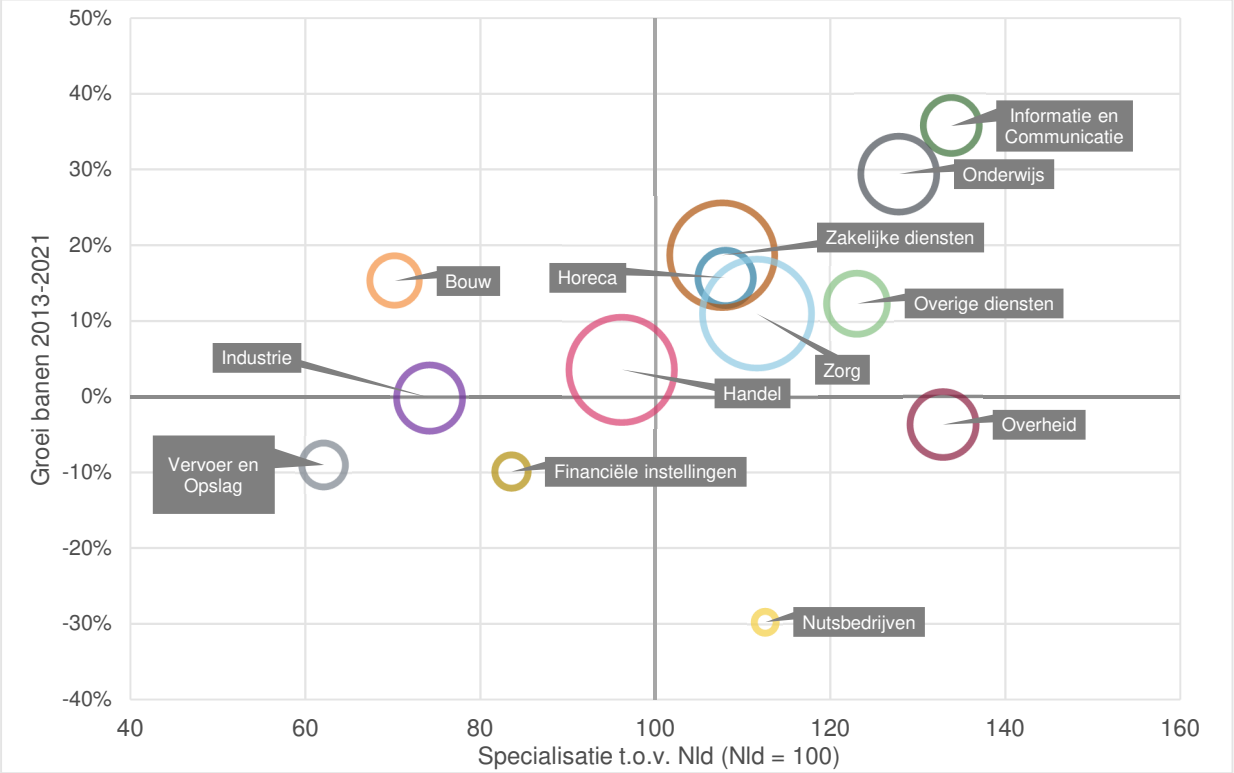
Minder sterk vertegenwoordigd zijn de vervoer en opslag, industrie, bouw, financiële instellingen en handel. De bouw is wel sterk in opkomst in Haarlem met een behoorlijke groei van de werkgelegenheid tussen 2013-2021.
In bijlage 1 is nog meer informatie te vinden.



Figuur 5: Ontwikkeling vestigingen Haarlem en Nederland (Bron: LISA 2021, bewerking BRO)



Figuur 6: Ontwikkeling banen Haarlem en Nederland (Bron: LISA 2021, bewerking BRO)



Figuur 7: Specialisatie werkgelegenheid Haarlem 2021 t.o.v. Nederland 2021 en ontwikkeling banen Haarlem 2013-2021 (bron: LISA 2021, bewerking BRO)

3.4 Behoefte per functie

Hierna gaan we in op de behoefte per functie. Het is van belang om te vermelden dat het schaalniveau van de analyse per functie verschilt. Soms hebben we het over het ontwikkelgebied, andere keren over de wijk Houtvaartkwartier of stadsdeel Haarlem-Zuidwest. Dat heeft 2 redenen:

- Enerzijds hangt het schaalniveau af van het gekozen verzorgingsgebied. Waar detailhandel en horeca met name een wijkverzorgende functie hebben, is de verzorgingsfunctie van bedrijvigheid wijk overstijgend (stadsdeel, gemeente of daarbuiten). Daarom wordt de data op andere schaalniveaus gepresenteerd.
- Daarnaast is het gekozen schaalniveau (verzorgingsgebied) ook afhankelijk van de beschikbare data. Op stadsdeelniveau is veel data beschikbaar, maar hoe meer we inzoomen is data niet altijd meer (in detail) voorhanden. Ook dat heeft dus invloed op het schaalniveau waarop we data (kunnen) presenteren.

3.4.1 Werken/bedrijven

In deze paragraaf wordt de verwachte vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten toegelicht. Een uitgebreide toelichting met onderliggende analyses is te vinden in Bijlage 2.

Hierbij worden met kantoor- en kantoorachtigen (delen van) panden bedoeld met enkel kantoorplekken en ontvangst- en vergaderruimtes. Onder bedrijfsruimten worden verstaan (delen van) panden waarin sprake is van een productieruimte zoals een werkplaats of atelierruimte en/of opslagruimten.

Uitbreidingsvraag

Sterke groei economie en markt voor commercieel vastgoed
De economie van Haarlem kent een grote dynamiek in de afgelopen jaren. Zowel het aantal vestigingen als het aantal banen is over de periode 2013-2021 sterker gegroeid dan landelijk. Deze groei zit vooral in dienstverlenende sectoren als ICT, onderwijsdiensten, (gespecialiseerde) zakelijke diensten, cultuur, sport & recreatie, zorg gerelateerde diensten. Daarnaast loopt deze groei met name parallel aan de opkomst van steeds meer ZZP'ers in de economie en dan met name in deze sectoren.
Het verzorgingsgebied Haarlem Zuid-West en het daarbinnen gelegen Houtvaartkwartier in het bijzonder weerspiegelen deze groei. De groei van commerciële activiteiten is hier tussen 2013 en 2021 zelfs nog harder gegroeid dan in Haarlem als geheel.

Door de bovengemiddelde sterke groei in Haarlem is ook de vastgoedmarkt voor bedrijven en kantoren sterk gegroeid de laatste jaren. De vraag naar bedrijventerreinen en kantoren overtreft dan ook ver de ramingen die voor de MRA zijn gemaakt binnen Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Er is daarom nauwelijks nog bedrijfsgrond op het bedrijventerrein uitgeefbaar en het aanbod aan bedrijfsruimten is minder dan 1% van de voorraad. Er is daarmee sprake van flinke krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Haarlem.
Ook de kantorenmarkt in Haarlem is gezond. De leegstand op de kantorenmarkt is tussen 2018 en 2021 teruggebracht van 11% naar 3%, onder meer door incourant aanbod uit de markt te nemen en een daaraan andere functies te geven. Van alle steden in Noord-Holland heeft Haarlem de snelste opname van kantoormeters. Ruim 50% van het aanbod is korter dan 1 jaar beschikbaar en slechts 10% is 3 jaar of langer beschikbaar.

De positieve ontwikkelingen in Haarlem van de afgelopen jaren, de groei van de bevolking de komende jaren en de beroepsbevolking en de positieve verwachtingen van het Centraal Planbureau rechtvaardigen dat wordt uitgegaan van een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid in Haarlem de komende jaren. De verwachting is dat tussen 2022 en 2032 de werkgelegenheid met 4.000 banen zal groeien tot ruim 75.000 banen.

De vraag naar werkruimten
Bij de werkgelegenheidsraming hoort een aanvullende vraag van 150.000 m² bvo naar commercieel vastgoed tot en met 2032. Het gebied Haarlem Zuid-West is goed van 20% van de economie van Haarlem. Een aanvullende vraag van 30.000 m² bvo voor dit gebied is daarmee te onderbouwen.

Van deze vraag is de inschatting dat 17.000 m² (57,4%) bedoeld is voor kantoorruimten en kantoorachtige ruimten en 4.500 m² (15,2%) voor meer bedrijfsmatige ruimten. De overige 27,4% worden ingevuld met detailhandel en horeca en maatschappelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur).

Voor kantoor- en bedrijfsruimtemarkt moet worden aangetekend dat er binnen sectoren geen keiharde scheiding is tussen het typen huisvesting. Dit loopt steeds meer in elkaar over. Om wat voorbeelden te noemen. Sommige ICT bedrijven (software) kunnen 100% gevestigd zijn in kantoren, maar soms ook in een bedrijfsmatige omgeving als er bijvoorbeeld veel serverruimten nodig zijn of er gewerkt wordt met hardware. Binnen de zakelijke diensten zijn de adviesdiensten in kantoren gevestigd, maar geldt voor de meer facilitaire diensten (schoonmaak, onderhoud) juist dat deze een meer bedrijfsmatige ruimte zoeken. Bedrijven in de branche detailhandel zitten meestal in winkelcentra, maar in toenemende mate ook in bedrijfsruimten (internetwinkels).

In tabel 14 op pagina 34 is voor het verzorgingsgebied een overzicht gemaakt waarin is aangegeven hoe de verdeling naar type bedrijfsruimte naar sector is gemaakt.

Een deel van de bedrijfsruimten zit in woningen
Uit de analyse van de vestigingsplaatsen van bedrijven in combinatie met de BAG (zie bijlage 1) blijkt dat in heel Haarlem ca. 22% van de banen is ingeschreven in een woning. In Haarlem Zuidwest is dit zelfs 30% van de banen. Met name veel ZZP'ers in de zakelijke adviesdiensten, ICT en bouw werken (deels) vanuit huis. Overigens werken veel van hen ook op locatie op bij hun opdrachtgever. Dit kan zijn een kantoor, bedrijf of bouwplaats. Daarnaast werkt een deel van de ZZP'ers ook in flexibele kantoorconcepten als Spaces, Seats2Meet, Igluu, etc.

Verwachte behoefte aan commerciële kantoor- en bedrijfsruimten
Voor de raming gaan we ervanuit dat 75% van de totale vraag naar ruimten voor kantoren en bedrijfsruimten uit zal gaan naar commerciële kantoor- en bedrijfsruimten. De overige 25% zal plaatsvinden in woningen.
In totaal is er daarmee een vraag van 16.000 m² aan commerciële kantoor- en bedrijfsruimten, waarvan 12.600 m² voor kantoor- en kantoorachtigen en 3.400 m² voor bedrijfsruimten.

Vervangingsvraag
In het Houtvaartkwartier zitten momenteel 860 bedrijven met 2.840 banen. Binnen het plangebied gaat het om 116 bedrijven met 1.300 banen en een bedrijfsoppervlak van 53.500 m² die plaats zullen moeten maken voor de herontwikkeling.[5]
Voor de gemeente Haarlem als geheel leidt dit tot een vervangingsvraag. Ca. 70% van de vervangingsvraag past qua aard en schaal in het ontwikkelgebied. Het gaat dan om 920 banen die in theorie weer terug kunnen keren in het gebied. Voor de overige 30%, ca 400 banen, moet nader gekeken worden of bedrijven passend worden geacht in de ontwikkelzone of een andere locatie binnen of buiten Haarlem.

3.4.2 Detailhandel

De detailhandelsstructuur in Haarlem kent een duidelijke hierarchie, met bovenaan de binnenstad en twee stadsdeelcentra, gevolgd door vijf wijkcentra, waarvan twee in stadsdeel Zuid-West. De wijkcentra zijn primair gericht op de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Verder zijn in stadsdeel Zuid-West vijf kleine winkellocaties in de vorm van kleine (buurt)centra en solitaire supermarkten.

Het Houtvaartkwartier beschikt met Albert Heijn, Vomar en Aldi over een redelijk sterk complementair supermarktaanbod. Het dagelijks aanbod in de wijk is daarmee sterk. Een enkel aandachtspunt is de diversiteit van het (vers)speciaalaanbod.

Op dit moment functioneert het dagelijks aanbod in het stadsdeel naar het landelijk gemiddelde. Hiermee zijn de dagelijkse winkels in staat om gezond te kunnen functioneren, echter is er geen sprake van ruimte voor uitbreiding. Door de groei van het inwonertal stijgt de behoefte aan dagelijkse voorzieningen in het stadsdeel. Hierdoor is er sprake van ruimte voor uitbreiding van het dagelijks aanbod. Indicatief ca. 1.300 m² wvo en daarmee 1.625 m² bvo in 2032.

Met name het toevoegen van vers(speciaal)zaken is wenselijk, om zo het combinatiebezoek te versterken. Het supermarktaanbod is al compleet te noemen. Door de sterke supermarktstructuur is het aannemelijk dat met het toevoegen van vers(speciaal)zaken het dagelijks aanbod nog steeds boven het landelijk gemiddelde kan functioneren. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

3.4.3 Horeca

Het huidige horeca-aanbod in Zuid-West heeft een functioneel karakter met een wijkondersteunende functie. Tussen 2013 en 2021 heeft de horeca zich positief ontwikkeld in Haarlem. De horeca is ook bovengemiddeld vertegenwoordigd. Zelfs in de afgelopen coronaperiode is het horeca-aanbod toegenomen met name in de sectoren drankverstrekkers/cafés en restaurants. Het aantal fastservice is stabiel. Ondernemers investeren dus nog steeds graag in deze sector.

In Zuid-West ligt er een sterke horecaconcentratie op en rondom winkelclusters Houtplein en Zijlweg. Het overige aanbod is veelal verspreid gelegen.

In 2032 is sprake van een autonome marktruimte van circa 2.500 – 3.200 m² vvo (3.125 - 4.000 m² bvo) in het stadsdeel. Het betreft vooral marktruimte in de recreatieve horeca (drankenverstrekkers en restaurants). Ook op wijkniveau (Houtvaartkwartier) is sprake van marktruimte naar de toekomst toe, namelijk 1.400 – 1.600 m² vvo (1.750 - 2.000 m² bvo) richting 2032. Ook voor de marktruimte in de wijk Houtvaartkwartier geldt dat deze voornamelijk recreatieve horeca betreft. De berekening is gebaseerd op de omzetcijfers van voor de coronacrisis. Tegen deze achtergrond is van belang dat de ontwikkeling van het plangebied een langere scope behelst dan de komende 4 waarin wordt verwacht dat nog de nodige bedrijven alsnog zullen stoppen als gevolg van de eerder corona lockdowns. Bij de ontwikkeling van nieuwe horeca moet vooral worden getoetst op kwalitatieve gronden.

[5] BRO (2020) Toekomstige economisch profiel Kansrijke werkfuncties en voorzieningen voor Haarlem-Zuidwest

Vanuit kwalitatief oogpunt is voornamelijk toevoeging van ondersteunende horeca in of nabij de aanwezige winkelclusters gewenst, met de nadruk op Plaza West. Daarbij kan gedacht worden aan 'daghoreca' welke aansluit op de wensen van het winkelend of werkend publiek, denk bijvoorbeeld aan een lunchroom of een koffiezaak. Dit type horeca-aanbod heeft tevens een positief effect op het verblijfsklimaat van het winkelcluster. Ook in het winkelgebied Stephensonstraat is het wenselijk om horeca toe te voegen zeker vanwege de transformatie die het gebied ondergaat de komende jaren. Een combinatie van wonen, werken en recreëren kan horeca zeker versterken.

Bovendien wordt er een versmelting voorzien van werkruimten en horeca. Aan de ene kant kunnen restaurants zich meer gaan ontwikkelen tot werkhub, aangezien kantoren en bedrijven vanwege risicospreiding en flexibel werken steeds meer mogelijkheid bieden om te werken waar en wanneer we willen. Aan de andere kant ontstaat er meer behoefte aan levendige ruimtes waar werken, ontspannen, sporten, eten en drinken samengaan.

3.4.4 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen die hier aan de orde komen zijn: onderwijs (specifiek basisschool), sporthal en gezondheid/welzijn.

Onderwijs
Het Houtvaartkwartier telt twee basisscholen: Openbare Basisschool de Zuidwesters en International School Haarlem. Ook net buiten de wijk zijn er basisscholen aanwezig. Door de toevoeging van 2.000 woningen is er indicatief behoefte aan één extra basisschool. Deze opgave wordt opgelost door de bouw van een 16-klassige basisschool (4.086 m², footprint gebouw incl. ruimtebehoefte buitenruimte en fietsenstalling), waarin ruimte wordt geboden voor zowel vervanging van de Bavoschool als uitbreiding voor toekomstige toename van het aantal leerlingen (+8 lokalen). Een deel van het primair onderwijs wordt vormgegeven als Integraal Kind Centrum (IKC). Hierdoor is op locatie mogelijk extra ruimte nodig voor bijvoorbeeld een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf of andere ondersteunende functie voor kinderen (consultatiebureau e.d.). Dit vraagt naar verwachting een ruimteclaim van 350 tot 450 m² bvo aan kinderopvang (2-3 locaties) en 350 tot 450 m² bvo aan buitenschoolse opvang (2 locaties). In totaal behoefte aan 700 tot 900 m² bvo als IKC.

Sporthal
Het Houtvaartkwartier telt twee sportscholen en vier sportvelden van SV Geel-Wit '20. In het zuidelijk deel van de buurt ligt een park (inclusief ruimte voor basketbal en een skate park).

In Zuid-West is een tekort aan zaaldelen welke geschikt zijn voor modern bewegingsonderwijs (voldoet aan KVLO-richtlijnen). Ook zijn er onvoldoende zaalsporteenheden voor de georganiseerde sport in Zuid-West (22 aanwezig en 25-26 nodig). De zaalsporteenheden zijn ook niet erg geschikt voor de georganiseerde sport (te klein). Vergroten/nieuwbouw van gymzalen en/of sportzalen is dan ook wenselijk. De ontwikkeling van een sporthal in de Ontwikkelzone zou ook voor VO scholen een uitkomst zijn, omdat zij ook kampen met een tekort aan geschikte zaaldelen. De bouw van bovengenoemde sporthal kan gekoppeld worden aan de plannen voor een 16-klassige basisschool in het noordelijk deel van de zone Zuid-West.

Gezondheid/welzijn
Gemiddeld bevinden eerstelijnszorgvoorzieningen in Haarlem zich op korte afstand van inwoners: huisartsenpraktijk 0,6 km, apotheek 0,6 km, fysiotherapeut 0,3 km. In het zuiden van het Houtvaartkwartier is gezondheidscentrum Zuid-West aanwezig, met o.a. een huisartsenpraktijk, apotheek en mondhygienist. Binnen het plangebied is nog een tweede huisartsenpraktijk aanwezig en net buiten het plangebied zit ook een huisarts. Het Houtvaartkwartier telt daarnaast twee tandartspraktijken en twee fysiotherapiepraktijken.

Op basis van de verwachte groei van het inwonertal ontstaat extra behoefte aan eerstelijnszorgvoorzieningen. Op basis van kengetallen blijkt dat aan extra gezondheidscentrum van minimaal 1.430 m² bvo gewenst is, met huisarts, tandzorg, fysio en apotheek (eventueel alleen afhaalpunt) en aangevuld met enkele andere eerstelijnszorg, medische dienstverleners en flexruimten voor partners zorg/welzijn.

Bij de werkgelegenheidsraming hoort een aanvullende vraag van 24.000 m² bvo naar zorgvastgoed tot en met 2032 in geheel Haarlem[6]. Het gebied Haarlem Zuid-West is goed van 20% van de economie van Haarlem. Een aanvullende vraag van 4.800 m² bvo voor dit gebied is daarmee te onderbouwen. Deze behoefte ligt tussen het lage en hoge programma in.

[6] Het ruimtebeslag per werknemer in de zorg- en welzijnssector verschilt sterk. Bij eerstelijnszorg als huisartsen, tandartsen en fysio's is deze relatief hoog. In verzorg- en verpleeghuizen en ZZP'ers is deze juist relatief lag. Er is in de berekening uitgegaan van een gemiddelde.

4 Werkgelegenheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid die als gevolg van de wijkvernieuwing in het Houtvaartkwartier gaat plaatsvinden. Hiervoor is gekeken naar het soort banen in het Houtvaartkwartier in 2021. In 2021 waren er in het Houtvaartkwartier 2.850 banen, waarvan 1.440 banen buiten en ca. 1.300 banen binnen het herontwikkelingsgebied.

Met de herontwikkeling zullen 116 bedrijven, met 1.320 banen en 53.500 m² bvo uit het gebied moeten vertrekken.[7]
Dit levert voor de gehele gemeente Haarlem een potentiële vervangingsvraag op. Dit zal dan ook zorgen voor druk op de bedrijfshuisvestingsmarkt elders in de stad.

Ongeveer 30% van de huidige banen en het bedrijfsvloeroppervlak past straks qua aard en schaal niet meer binnen het plangebied. Denk daarbij aan productie- en bouwbedrijven, de grotere groothandelsbedrijven, auto en garagebedrijven en grotere bedrijven in de facilitaire diensten. Deze vervangingsvraag drukt vooral op de bedrijventerreinen in Haarlem. Dit gaat daarmee om ca. 400 banen en 16.000 m² bvo.

Voor ongeveer 70% van de bedrijven en banen die zullen verdwijnen in het plangebied geldt dat deze zich prima laten mengen met wonen. Daarbij gaat het om aan financiële, zakelijke en ICT diensten, ambachten, (internet) detailhandel en diensten op het gebied van zorg, educatie, sport en cultuur. De potentiële vervangingsvraag van deze bedrijven zal met name terechtkomen in andere delen van de stad en zal daar druk opleveren op de bedrijfsruimtemarkt.

De potentiële vervangingsvraag uit deze branches zal daarom op termijn ook weer terechtkomen in het plangebied. Dit zijn niet één op één dezelfde bedrijven, maar het is wel additionele vraag uit dezelfde branches. In totaal gaat dit om 920 banen.

Daarnaast komen er als gevolg van uitbreidingsvraag naar verwachting 1.060 tot 1.750 nieuwe banen binnen het Houtvaartkwartier De totale werkgelegenheid in het Houtvaartkwartier neemt daarmee toe van 2.850 banen in 2021 naar 3.510 tot 4.200 banen in 2032. Dit is een toename van 23,2% tot 47,4%.

Werkgelegenheidsbalans Houtvaartkwartier

Totaal Houtvaartkwartier 2021: 2.850 banen	
Waarvan: Overig houtvaartkwartier 1.530 banen	Waarvan: plangebied: 1.320 banen
	Herontwikkeling: -1.320 banen
	Potentieel terugkeer vervangingsvraag: + 920 banen
	Nieuwe banen (uitbreidingsvraag) + 1.060 – 1.750 banen
Overig houtvaartkwartier: 1.530 banen	Plangebied: 1.980 – 2.670
Totaal Houtvaartkwartier 2032: 3.510 – 4.200 banen	

[7] BRO (2020) Toekomstige economisch profiel Kansrijke werkfuncties en voorzieningen voor Haarlem Zuidwest

5 Aanvangshuren en huuropbrengsten

Voor zowel het lage als het hoge programma zijn de mogelijke huuropbrengsten voor de commerciële ruimten berekend voor de afzonderlijke jaren 2025, 2030 en 2035. Daarbij is uitgegaan van prijsindexatie van de huurprijzen.

Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de opbrengsten is aangenomen is dat alle ruimten worden verhuurd;
- Uitgangspunt zijn de gemiddelde huurprijzen over de periode 2018-2022 per type vastgoed gemeten over heel de gemeente Haarlem;
- Voor kantoren is deze over de periode 2018-2022 €140 per m²/jaar, voor bedrijfsruimte € 95 per m²/jaar en voor detailhandel/horeca € 295 per m² per jaar.
- Commerciële ruimten voor zorg/welzijn en kantoorachtigen zijn gewaardeerd tegen de huurprijs van kantoren;
- Commerciële ruimten voor horeca en detailhandel zijn gewaardeerd tegen de huurprijs voor detailhandel;
- Voor de school en sporthal is geen berekening gemaakt;
- Voor de prijsindex is gerekend met een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,03%. Dit is de gemiddelde jaarlijkse inflatie over de periode 1992-2021;
- De jaar-op-jaar indexatie is berekend over de gemiddelde huurprijzen tussen 2018-2022;
- We houden rekening met een programma laag (25.000 m²) en programma hoog (32.500 m²), o.b.v. het beoogde programma in tabel 1 (hoofdstuk 2) exclusief school en sporthal.

Huurprijzen

De gemiddelde huurprijzen waren tussen 2018 en 2022 niet constant. Deze prijzen hangen uiteraard samen met vraag en aanbod op de vastgoedmarkt. Bij een ruime markt dalen de prijzen en bij krapte dan stijgen de prijzen. De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimten schommelde de afgelopen jaren tussen € 86 en € 95 per jaar. In 2022 ligt de gemiddelde huurprijs vooralsnog een stuk hoger op € 112 per jaar. Het aanbod aan bedrijfsruimte is momenteel ook laag in Haarlem. De gemiddelde huurprijs van kantoorruimten fluctueerde tussen 2018 en 2022 tussen € 127 per m²/jaar en € 157 per m²/jaar. In 2022 is er vooralsnog een daling naar gemiddeld € 136 per m²/jaar.
Voor detailhandel en horeca schommelt de gemiddelde huurprijs de afgelopen jaren tussen € 258 en € 318 per m²/jaar.

Aanvangshuurprijzen 2025, 2030 en 2035

De gemiddelde jaarlijkse inflatie over de periode 1992 – 2021 was 2,03% per jaar. Wanneer de huurprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd dan zijn de gemiddelde aanvangshuren in 2025: € 101 per m²/jaar voor bedrijfsruimten, € 149 per m²/jaar voor kantoor en praktijkruimten en € 313 per m²/jaar

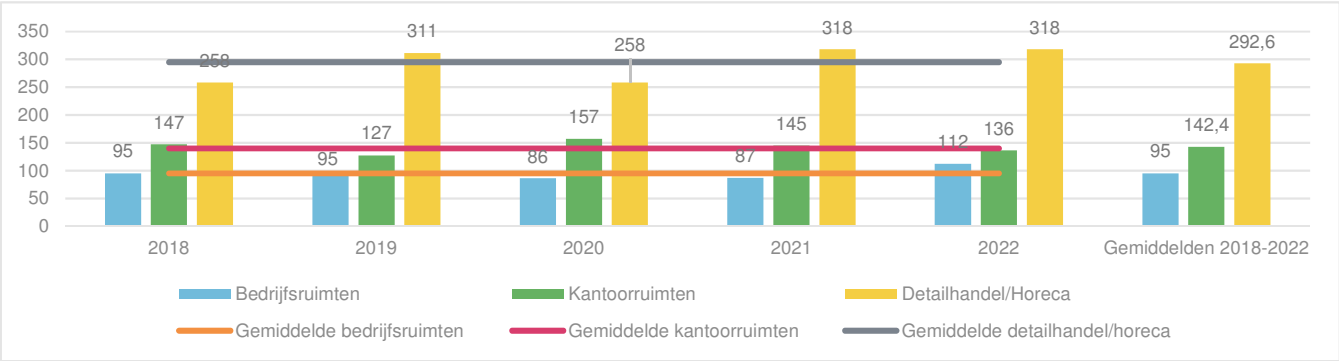
Huuropbrengst lage programma: 2025, 2030, 2035

In het lage programma wordt er 25.000 m² aan commercieel vastgoed ontwikkeld, waarvan 6.000 m² bedrijfsruimten, 16.000 m² kantoor-/praktijkruimte en 3.000 m² aan winkelruimte.
De totale huuropbrengst in het lage programma bedraagt dan € 3,92 miljoen in 2025, € 4,34 miljoen in 2030 en € 4,80 miljoen in 2035

Huuropbrengst hoge programma: 2025, 2030, 2035

In het hoge programma wordt er 32.500 m² aan commercieel vastgoed ontwikkeld, waarvan 9.000 m² bedrijfsruimte, 19.000 m² kantoorruimte en 4.500 m² winkelruimte.

De totale huuropbrengst in het hoge programma bedraagt dan € 5,14 miljoen in 2025, € 5,69 miljoen in 2030 en € 6,29 miljoen in 2035.



Figuur 8: Gemiddelde jaarlijkse huurprijs per type commerciële ruimte per m² per jaar. Bron: Vastgoeddata 2022

Tabel 3: Verwachte huurprijzen en huuropbrengsten in Haarlem, 2025, 2030 en 2035

Gemiddelde inflatie 1992-2021: 2,03%	**Gemiddelde huurprijzen in € met indexatie**			
	2022	2025	2030	2035
Bedrijfsruimte	95	101	112	123
Kantoorruimte	140	149	164	182
Winkelruimte	295	313	346	383
Huuropbrengst in dat jaar in programma laag in €				
	2022	2025	2030	2035
Bedrijfsruimte	-	605.400	669.400	740.200
Kantoorruimte	-	2.379.200	2.630.700	2.908.800
Winkelruimte	-	940.000	1.039.400	1.149.200
Totaal	**-**	**3.924.600**	**4.339.500**	**4.798.200**
Huuropbrengst in dat jaar programma hoog in €				
	2022	2025	2030	2035
Bedrijfsruimte	-	908.100	1.004.100	1.110.300
Kantoorruimte	-	2.825.300	3.124.000	3.454.200
Winkelruimte	-	1.410.000	1.559.000	1.723.800
Totaal	**-**	**5.143.400**	**5.687.100**	**6.288.300**

6 Conclusie en advies

In dit afsluitende hoofdstuk zetten we de resultaten uit de behoefteonderbouwing af tegen het beoogde programma voor Haarlem Zuid-West. We geven een advies over welke type functies/voorzieningen passend zijn in het (deel)gebied en eventuele voorwaarden voor realisatie.

6.1 Confrontatie behoefte en programma

Op basis van een confrontatie van de behoefte (hoofdstuk 3) en het beoogde programma voor de deelgebieden blijkt:

- Gezondheid en welzijn: er is behoefte aan 4.800 m² bvo, waarvan minimaal 1.420 m² voor eerstelijnszorgvoorzieningen, aangevuld met enkele andere eerstelijnszorg, medische dienstverleners en flexruimten voor partners zorg/welzijn. De berekende behoefte ligt tussen het hoge en lage programma voor het Van Leeuwenhoekpark in.
- Lichte bedrijven/kantoorachtigen en bedrijfs- en atelierruimte: er is op basis van de groei van de economie van Haarlem in Haarlem Zuid-West naar verwachting behoefte aan 17.000 m² naar kantoorruimten en kantoorachtige ruimten en 4.500 m² naar meer bedrijfsmatige ruimten. De totale uitbreidingsvraag naar kantoor- en bedrijfsruimten komt daarmee op 21.500 m². Op dit moment is echter 25% van de banen in Haarlem gevestigd in woningen. We gaan er daarom vanuit dat straks 75% van de totale vraag naar commerciële kantoren en bedrijfsgebouwen is. Dit komt neer op in totaal 16.000 m² waarvan 12.600 m² kantoren en 3.400 m² bedrijfsgebouwen.
- De verwachte behoefte ligt net onder het lage programma.
- Naast de uitbreidingsvraag is er ook nog sprake van een potentiële vervangingsvraag. Het gaat hier om werkgelegenheid die tijdelijk plaats moet maken tijdens het vernieuwingsproject, maar daarna eventueel opnieuw ruimte zoekt in het gebied. Dit is nu niet precies te kwantificeren
- Detailhandel/horeca: er is behoefte aan 1.625 m² bvo winkels en 1.750 – 2.000 m² bvo horeca. Dat betekent dat het beoogde programma voor de Stephensonstraat aan de hoge kant is.
- Sporthal en basisschool: er is behoefte aan een basisschool, met op locatie extra ruimte voor een IKC en een sporthal. Het beoogde programma voor de Eysinkweg past binnen de berekende behoefte.

Tabel 5: Beoogd programma t.o.v. behoefte Haarlem Zuid-West

Deelgebied	Functie	Omvang (m²)*	Berekende behoefte Werkgelegenheidsraming 2021-2032 Verzorgingsgebied
1. Van Leeuwenhoekpark	Gezondheid en welzijn	4.000 – 5.000 m²	4.800 m², waarvan 1.420 m² eerstelijnszorg
2. Grijpensteinweg (incl. plandeel Efy Groep en Leidsevaart 574)	Lichte bedrijven/kantoorachtigen	12.000 – 14.000 m²	In woningen: 5.500 m² Commercieel: Kantoren-/kantoorachtigen: 12.600 m² Bedrijfsruimten: 3.400 m² + Vervangingsvraag: ?
6. Eysinkweg	Bedrijfs- en atelierruimte	6.000 – 9.000 m²	
4. Stephensonstraat	Detailhandel/horeca	3.000 – 4.500 m²	1.625 m² winkels en 1.750 – 2.000 m² horeca
6. Eysinkweg (sportvelden)	Sporthal en basisschool	5.500 m²	5.500 m²
Totaal		**30.500 – 38.000 m²**	**35.000 – 35.200 m²**

*Opgave gemeente Haarlem

6.2 Advies programma

Houd rekening met vervangingsvraag en initiatieven in de omgeving

Door de verwachte doorgroei van de economie van Haarlem is er behoefte aan uitbreidingsruimte voor kleinschalige bedrijven en kantoren/kantoorachtigen met een omvang ca. 21.500 m². Hiervan zal naar verwachting 16.000 m² vraag zijn naar commerciële ruimte. De overige bedrijfjes zullen gevestigd zijn in woningen. Daarmee is het beoogde programma nu iets te ruim. Maar bovenop de potentiële uitbreidingsvraag komt nog de vervangingsvraag van banen die tijdelijk plaats moet maken tijdens de transformatie, maar naar verloop van tijd weer een plek zoekt in het gebied. Er is nu niet precies bekend welke omvang deze vraag heeft.

Er is dus marktruimte in de ontwikkelzone, mits niet binnen Haarlem Zuid-West in de aanliggende wijken Duinwijk, Zijlwegkwartier en Haarlemmerhoutkwartier ook op grote schaal allerlei van dergelijke initiatieven ontstaan.

Realiseer bedrijvenverzamelgebouw of-kantoor

Haarlem en het stadsdeel Zuid-West in het bijzonder kent een grote dynamiek in kleinschalige bedrijven in diverse dienstverlenende sectoren als ICT, zakelijke diensten, onderwijs- en zorgdiensten, cultuur, sport en recreatie. Dit type functies laat zich goed mengen met woningen. Een belangrijk deel van deze bedrijven zal dicht bij de woning gevestigd willen zijn.

Een beperktere groep kiest voor een bedrijvenverzamelgebouw of – kantoor. Deze groep wil met name gezamenlijke faciliteiten of in een bepaald concept gehuisvest zijn. In het programma kan hierop worden ingespeeld.

Maximum voor detailhandel en horeca
Uit de confrontatie van de behoefte met het beoogde programma voor detailhandel en horeca volgt als eerste het advies om een maximum m² op te nemen in het Masterplan voor winkels en horeca. Het beoogde programma is aan de ruime kant. Door een maximum op te nemen voor de beoogde m² voor winkels en/of horeca, wordt voorkomen dat het volledige programma aan de Stephensonstraat ingevuld kan worden met enkel winkels dan wel horeca. Daar is onvoldoende marktruimte voor.

Bepaal invulling gezondheid/welzijn
Daarnaast blijkt uit de behoefte voor gezondheid/welzijn dat deze behoefte er wel is (4.800 m² bvo), maar niet zozeer gezocht moet worden in de eerstelijnszorgvoorzieningen (1.420 m²). Het is daarom goed om na te denken welke andere gezondheidsfuncties hier een plek kunnen krijgen.

6.3 Werkgelegenheid

In het Houtvaartkwartier zitten in 2021 2.850 banen. Bij de herontwikkeling van het Houtvaartkwartier zal in de ontwikkelgebieden een belangrijk deel van de bestaande bedrijfspanden worden gesloopt, waarna nieuw vastgoed wordt teruggebouwd. Naar verwachting zullen hierdoor 116 bedrijven met 1.320 banen en een totaal oppervlak van 53.500 m² moeten verdwijnen. De overige bedrijven met 1.530 banen binnen het Houtvaartkwartier zitten buiten de ontwikkelgebieden en kunnen in de wijk blijven.
De bedrijven die moeten verdwijnen zorgen voor een potentiele vervangingsvraag in de gemeente Haarlem.
Ca. 30% van deze vervangingsvraag laat zich qua aard (branche) en schaal niet mengen met wonen en zal definitief elders moeten worden geaccommodeerd. Dat gaat om ca. 400 banen en 16.000 m² bvo. Ca. 70% van de vervangingsvraag laat zich wel goed combineren met wonen. Dit deel van de vervangingsvraag leidt tot druk op de markt voor bedrijfshuisvesting in de stad. Deze potentiële vervangingsvraag zal op termijn ook weer worden uitgeoefend in het Houtvaartkwartier. In totaal gaat dat om een potentiële vervangingsvraag van 920 banen die na verloop van tijd terug zouden kunnen keren binnen het Houtvaartkwartier.
Daarnaast komen er met de toevoeging van commerciële ruimten en woningen in het programma binnen het Houtvaartkwartier naar verwachting 1.060 tot 1.750 banen bij als gevolg van uitbreidingsvraag binnen de economie.

Dat betekent dat er in 2032 binnen het Houtvaartkwartier als geheel in 3.510 tot 4.200 banen zullen zijn. Dit is een toename van 23,2% tot 47,4% ten opzichte van 2019 (2.740 banen).

6.4 Aanvangshuren en huuropbrengsten

De gemiddelde huren in Haarlem fluctueren door de tijd. De hoogte van huren hangt uiteraard af van de stand van de economie en of er sprake is van een krappe of ruime markt voor commercieel vastgoed.

- De gemiddelde jaarlijkse inflatie over de periode 1992 – 2021 was 2,03% per jaar. Wanneer de huurprijzen jaarlijks kunnen worden geïndexeerd dan zijn de gemiddelde aanvangshuren in 2025: € 101 per m²/jaar voor bedrijfsruimten, € 149 per m²/jaar voor kantoor en praktijkruimten en € 313 per m²/jaar

- In het **lage programma** wordt er 25.000 m² aan commercieel vastgoed ontwikkeld, waarvan 6.000 m² bedrijfsruimten, 16.000 m² kantoor-/praktijkruimte en 3.000 m² aan winkelruimte. De totale huuropbrengst in het lage programma bedraagt dan € 3,92 miljoen in 2025, € 4,34 miljoen in 2030 en € 4,80 miljoen in 2035
- In **het hoge programma** wordt er 32.500 m² aan commercieel vastgoed ontwikkeld, waarvan 9.000 m² bedrijfsruimte, 19.000 m² kantoorruimte en 4.500 m² winkelruimte. De totale huuropbrengst in het hoge programma bedraagt dan € 5,14 miljoen in 2025, € 5,69 miljoen in 2030 en € 6,29 miljoen in 2035.

Bijlage 1
Beleidskaders

Beleidskaders

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

De hoofdambitie van de provinciale omgevingsvisie is het welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden door te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Ten aanzien van het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities:

- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
- Vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwalitatief en kwantitatief) die met elkaar in overeenstemming zijn.

Verder wordt aangegeven:

- Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt.
- Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten. De bebouwingsopgave van wonen en werken dient tevens zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd te worden.

Omgevingsvisie 2045 Haarlem (2022)

Er worden zes strategische keuzes gemaakt in de omgevingsvisie, namelijk:

1. mengen en verdichten, door:
2. buurtgericht ontwikkelen
3. vergroenen en vernatten
4. bevorderen gezonde leefomgeving
5. ruimte voor energietransitie
6. mobiliteitstransitie.

Deze keuzes zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de stad om grote onderwerpen zoals energie, klimaat, wonen en werken een plek te geven in Haarlem.

Voor het thema ‘buurtgericht ontwikkelen’ noemt de Omgevingsvisie dat om elkaar te begrijpen en gezamenlijk aan de toekomst van de stad te kunnen bouwen, het belangrijk is om elkaar te ontmoeten. Het fiets- en voetgangersnetwerk en de sociale basisinfrastructuur worden versterkt en beter aan elkaar gekoppeld. Deze sociale basisinfrastructuur bestaat uit clusters van sociale voorzieningen genaamd ‘huis van de wijk’, toegankelijke hulp- en zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen en vrije tijdsvoorzieningen. De ambitie is dat Haarlemmers belangrijke dagelijkse voorzieningen binnen maximaal tien minuten op de fiets, of te voet kunnen bereiken.

Economische Visie Haarlem (2020)

De economische visie (en bijhorende agenda 2020-2024) geeft richting aan het economisch beleid voor de lange termijn en is leidend voor de versterking van het ondernemings- en vestigingsklimaat. De centrale visie voor de gemeente Haarlem is een **creatieve stad van toegepaste innovatie**. Het doel van de visie is het behouden, stimuleren en aantrekken van werkgelegenheid. Om de visie te realiseren zijn er vijf groeibepalende factoren in beeld gebracht (ruimte, talent, innovatie, ondernemerschap en profileren).

<u>Ruimte</u>
Uitdaging: te weinig ruimte voor groeien en vestigen
Ambitie: voldoende aantrekkelijke werkgebieden
Strategie: borgen ruimte voor werken
Uitvoeringslijnen:

- Bestaande werkgebieden behouden en intensiveren.
- Inzetten op nieuwe multifunctionele woon-werkgebieden (rondom OV-knooppunten).
- Versterken economische structuur middels hub-vorming (economische hotspots), proeftuinen en broedplaatsen, gericht op toegepaste innovatie.
- Wonen en werken dichter bij elkaar, waar dat kan.

Er wordt daarnaast aangegeven dat de **huidige woon-werkbalans van 0,43 baan per inwoner behouden** dient te worden. Er wordt daarom gerekend met **een bandbreedte van 0,86-1 baan per te realiseren woning** (uitgaand van gemiddeld twee bewoners per woning).

<u>Talent</u>
Uitdaging: tekorten op de arbeidsmarkt.
Ambitie: inclusieve en toekomstbestendige arbeidsmarkt.
Strategie: talent behouden, ontwikkelen en aantrekken.
Uitvoeringslijnen:

- Verbeteren aansluiting arbeidsmarkt en onderwijs.
- Kwalitatieve match tussen beroepsbevolking en banen. (Nu vooral praktisch geschoold werk, maar een kennisintensieve beroepsbevolking).
- Talent boeien en binden, middels een aantrekkelijk werk- en leefklimaat.
- Inspelen op internationalisering.

<u>Innovatie</u>
Uitdaging: transitie naar een nieuwe economie.
Ambitie: proeftuin voor toegepaste innovatie
Strategie: innovatie aanjagen
Uitvoeringslijnen:

- Impact maken. Er wordt voorrang gegeven aan innovaties die focussen op sociale en maatschappelijke uitdagingen.
- Verbinden bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden.

- Versterken creatieve industrie door te verbinden met innovatieve clusters op het gebied van circulaire en duurzame economie, technologie en duurzame economie.
- Versterken innovatieve clusters op circulaire en duurzame economie, technologie en gezondheid.

Ondernemerschap
Uitdaging: behouden en aantrekken van bedrijven
Ambitie: optimaal ondernemersklimaat in een hoogwaardige stedelijke omgeving.
Strategie: faciliteren, stimuleren en verbinden.
Uitvoeringslijnen:

- Behouden en versterken aantrekkelijke stad.
  Haarlem kent een hoogwaardig voorzieningenniveau, dat behouden blijft, ook wanneer de stad gaat groeien. Daarvoor zijn tot en met 2030 **3.000 tot 5.000 extra banen nodig in de consumentverzorgende economie (detailhandel, horeca, onderwijs, sport, cultuur, sport en recreatie).** Detailhandel en horeca zijn een belangrijk onderdeel van de Haarlemse economie en de leefbaarheid. Daarom faciliteert de gemeente nieuwe winkel- en horecaconcepten en willen ze de samenhang versterken. Hier liggen mogelijkheden voor verdere clustering, samenwerking en duurzame innovatie.
- Benutten en versterken kansrijke sectoren. Hiertoe worden consumentverzorgende sectoren (detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, cultuur, sport en recreatie) gerekend, maar ook de creatieve industrie, kennisintensieve bedrijven en de circulaire economie.
- Stimuleren ondernemerschap en publiek-private samenwerking. Via publiek-private samenwerking wordt ingezet op het behouden van bestaande bedrijven, faciliteren in hun groei, stimuleren van startups en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid.
- Adequaat accountmanagement.
- Gerichte acquisitie.
- Optimaliseren ondernemersdienstverlening.

Profileren
Uitdaging: Haarlem op de kaart als werkstad.
Ambitie: een zichtbaar en dynamisch economisch kerngebied in de MRA.
Strategie: actief positie pakken op uitdagingen in de regio.
Uitvoeringslijnen:

- Versterken samenwerking westkant MRA.
- Haarlem positioneren als creatieve stad van toegepaste innovatie.

Economische agenda 2020-2024

De gemeente geeft de komende jaren uitvoering aan de economische visie, onder meer met de volgende acties:

- Inzetten op nieuwe, multifunctionele woon-werkgebieden met hoogwaardige kennisintensieve werklocaties bij OV-knooppunten. Prioriteit hebben de locaties Oostpoort en het stationsgebied bij NS-station Haarlem Centrum. Daarnaast wordt ingezet op werkgelegenheid rondom HOV Buitenrust Schalkwijk.
- Stimuleren en faciliteren van creatieve en innovatieve clusters waarin bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden samenwerken, gericht op toegepaste innovatie.
- Versterken van creatieve industrie door de sector meer te verbinden aan maatschappelijke opgaven en economische clusters voor toegepaste innovatie.

Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2016-2020

De gemeentelijk detailhandelsvisie vormt het beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen binnen de sector en de gemeente. De visie bestaat uit zes hoofdlijnen:

- *Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden*. De absolute topprioriteit ligt bij maatregelen gericht op versterking van de binnenstad.
- *Stimuleren van detailhandel en nieuwe concepten* die bijdragen aan een aantrekkelijke toekomstbestendige (binnen)stad.
- *Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandel structuur*, met ruimte voor kwaliteit en innovatie inspelend op de toekomstige trends.
- *Behoud van een fijnmazige winkelstructuur*, waarin iedereen op aanvaarbare afstand dagelijkse boodschappen kan doen.
- *Voorkomen van bovenmatige leegstand.*
- *Internet-afhaalpunten situeren in bestaande winkelcentra.*

In deelgebied Zuid-West (binnen de Ontwikkelzone) is één wijkwinkelcentrum gevestigd: **Westergracht**. Voor wijkcentra geldt in algemene zin dat de gemeente streeft naar handhaving van het fijnmazige netwerk van winkels en dat supermarkten zo veel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum geplaatst worden. Specifiek voor de Westergracht wordt aangegeven dat bestaande uitbreidingsplannen de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen op peil brengen en toekomstbestendig maken.

Daarnaast ligt in het deelgebied Zuid-West het **winkelcluster Stephensonstraat**. Dit wordt aangeduid als ‘kleiner winkelcentrum’. Voor dergelijke winkelcentra geldt dat uitbreiding van het winkelaanbod alleen gewenst is indien het de hoofdwinkelstructuur niet aantast.

Actieplan Detailhandel & Horeca 2020-2022 (concept)

Vanwege de coronacrisis is besloten om een actieplan op te stellen voor detailhandel en horeca in plaats van een actualisatie van het detailhandelsbeleid. Door de verwachting dat

voornamelijk de hoofdwinkelstructuur wordt getroffen ligt de focus van het actieplan op de gebieden welke hier deel van uitmaken, waaronder het in de ontwikkelzone gelegen wijkcentrum Westergracht. Het actieplan betreft een conceptversie, waardoor de inhoud nog kan wijzigen.

Westergracht
Vanuit de gemeente is het actiepunt geformuleerd om meer functies aan het gebied toe te voegen (zoals horeca) om zo meer (verschillende) bezoekers te trekken en werkgelegenheid te creëren. Ook is de ambitie uitgesproken om de leegstand in het gebied aan te pakken door gebruik van pop-up initiatieven. Aanvullend is er het actiepunt om de verblijfswaarde van het gebied te vergroten. Om deze actiepunten te bewerkstellen, is er de wens uitgesproken om een ondernemersvereniging, BIZ of een dergelijk samenwerkingsverband te realiseren. Het bestaan en opzetten van een samenwerkingsverband zal de uitvoering van en communicatie over alle actiepunten vereenvoudigen en kracht bijzetten.

B|ЯO

Bijlage 2

Onderbouwing bedrijfsruimte en kantoren

Onderbouwing bedrijfsruimte en kantoren

6.5 Verzorgingsgebied

Als verzorgingsgebied hanteren we de regio Haarlem Zuid-West. Dit betreft de wijken Houtvaartkwartier, Duinwijk, Zijlwegkwartier en Haarlemmerhoutkwartier. In dit gebied zitten enkele formele bedrijventerreinen (Stephensonstraat en Delfstraat) en formele kantoorlocaties (Houtplein, Kamperlaan en Dreef Mr. Lottelaan).

6.6 Trends & ontwikkelingen

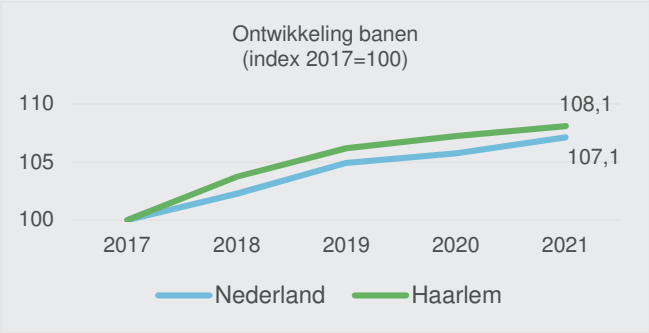
De onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsruimte start bij een korte analyse van de economie van de gemeente Haarlem. Daarbij gaan we in op de sterke en zwak vertegenwoordigde sectoren in de economie en de werkgelegenheid van Haarlem. Aansluitend kijken we nader naar het onderzoeksgebied.

6.6.1 Economie Haarlem ontwikkelt zich sterk

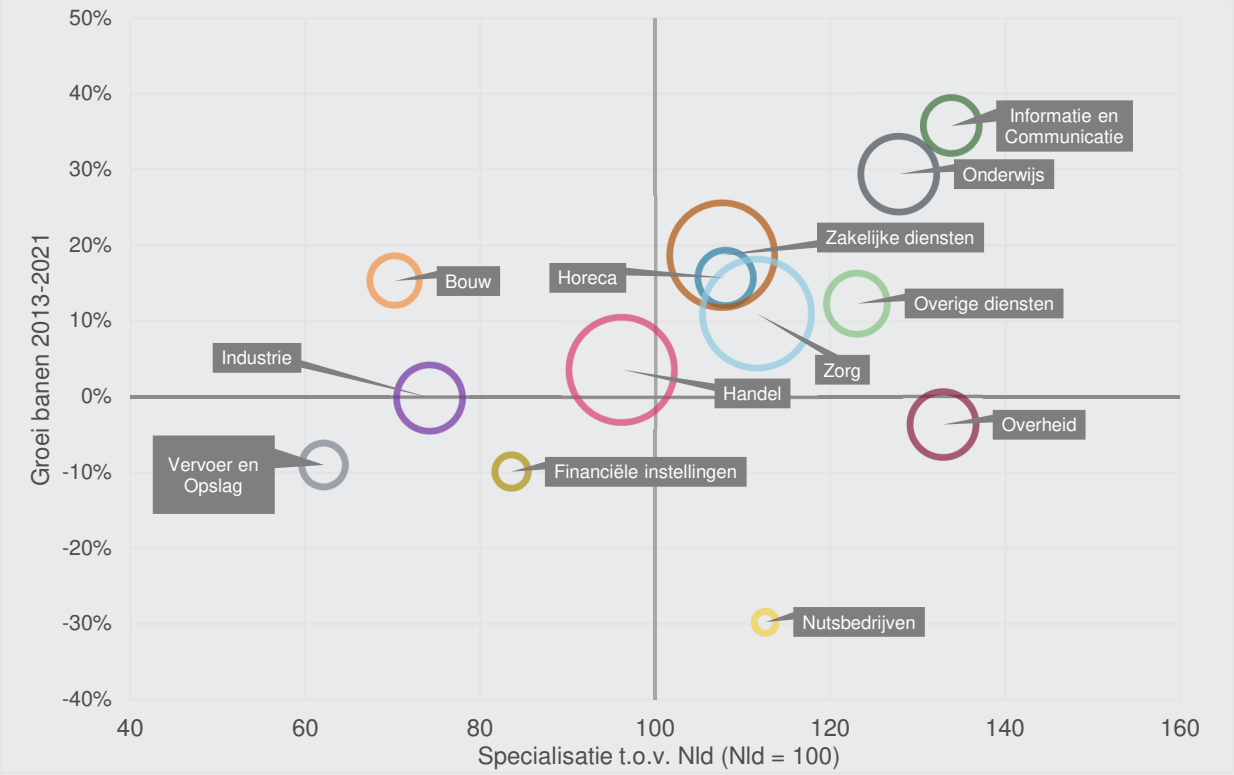
De economie van Haarlem heeft zich de afgelopen jaren zeer gunstig ontwikkeld. Het aantal vestigingen is tussen 2017 en 2021 toegenomen met 28,2% en het aantal banen groeide met 8,1%. De economie van Haarlem groeide daarmee sneller dan landelijk.

Binnen de werkgelegenheid zijn de Zorg, Handel en Zakelijke
diensten de grootste sectoren met alle drie meer dan 11.000 banen. Op gepaste afstand volgen onderwijs (6.330 banen), industrie (4.950 banen), overheid (4.860 banen) en overige diensten (4.180 banen)

Figuur 9: Ontwikkeling vestigingen Haarlem en Nederland (Bron: LISA 2021, bewerking BRO)



Figuur 10: Ontwikkeling banen Haarlem en Nederland (Bron: LISA 2021, bewerking BRO)



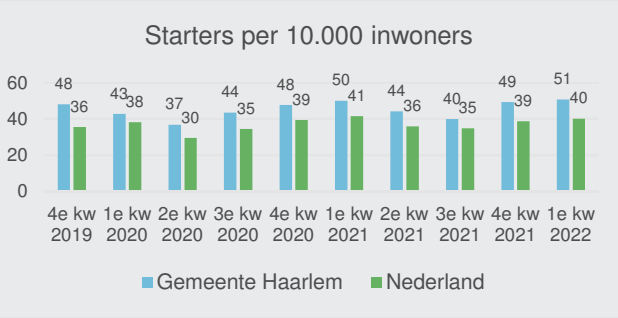
Figuur 11:Specialisatie werkgelegenheid Haarlem 2021 t.o.v. Nederland 2021 en ontwikkeling banen Haarlem 2013-2021 (bron: LISA 2021, bewerking BRO)

De economie van Haarlem is in vergelijking met de Nederlandse economie sterk in de sectoren ICT, Overheid, Onderwijs, Zakelijke diensten, Zorg, Overige diensten en Horeca. Sectoren die daarbij tussen 2013 en 2021 ook nog eens sterk gegroeid zijn, zijn de ICT, Onderwijs, Zakelijke diensten, Zorg en overige diensten. De overheid heeft de werkgelegenheid zien dalen in deze periode.

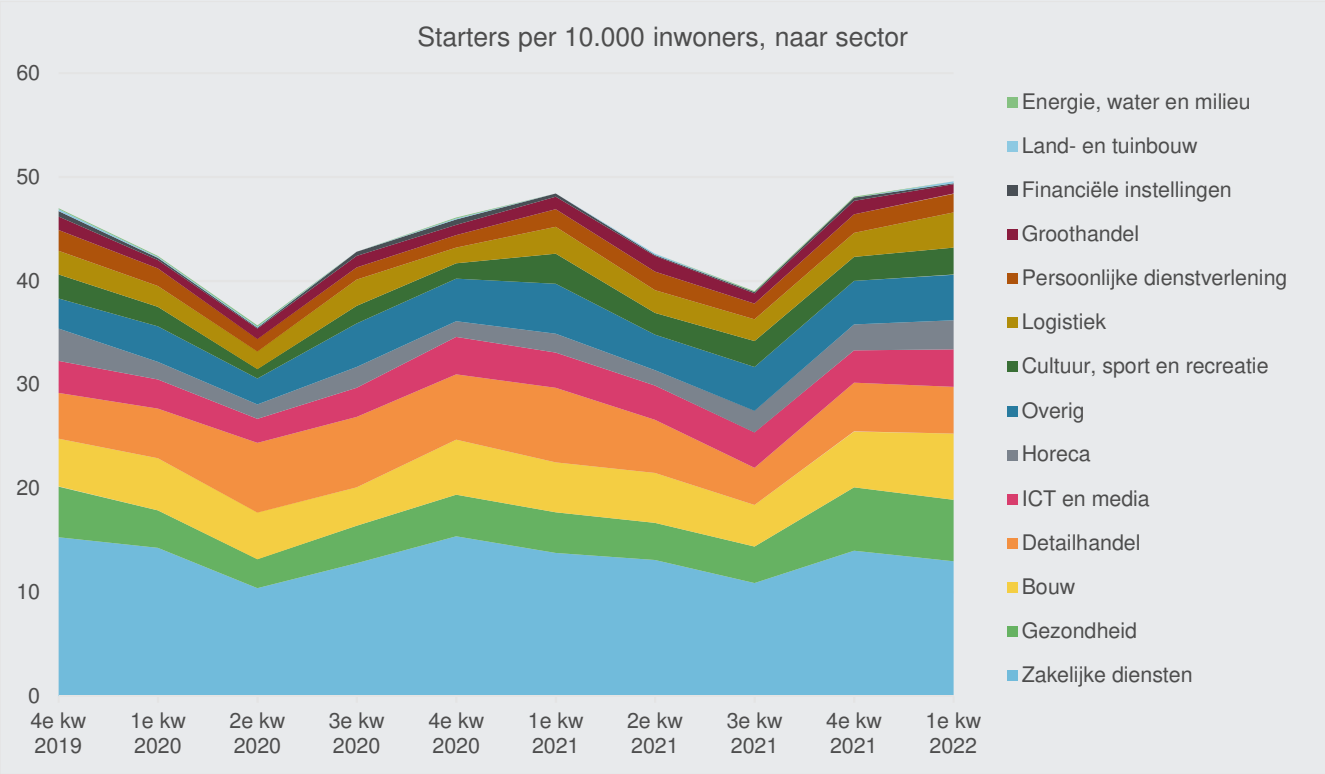
Minder sterk vertegenwoordigd zijn de vervoer en opslag, industrie, bouw, financiële instellingen en handel. De bouw is wel sterk in opkomst in Haarlem met een behoorlijke groei van de werkgelegenheid tussen 2013-2021.

6.6.2 Veel startende bedrijven in de zakelijke dienstverlening

De economie van Haarlem kent veel dynamiek. Vanaf het 4e kwartaal tot en met het eerste kwartaal 2022 zijn er gemiddeld elk kwartaal 45 bedrijven per 10.000 inwoners gestart. Dat is fors meer dan gemiddeld in Nederland. In Nederland waren dat gemiddeld 37 bedrijven in dezelfde periode.



Figuur 12: Starters per 10.000 inwoners, Haarlem en Nederland, Bron: KvK Regiodata, handelsregister, juni 2022



Figuur 13: Starters per 10.000 inwoners in Haarlem, naar sector 4 kwartaal 2019 t/m 1e kwartaal 2022, Bron: KvK Regiodata, handelsregister, juni 2022

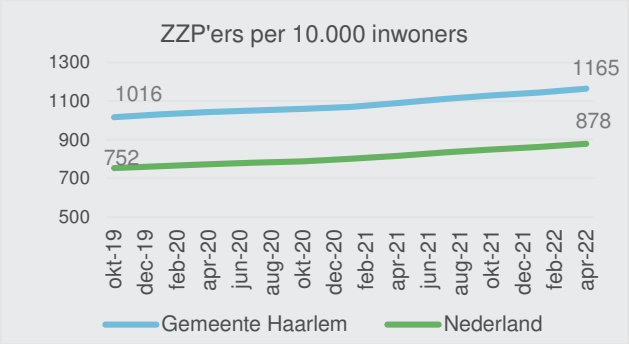
Veruit de meeste startende ondernemers zijn actief in de zakelijke diensten. Op behoorlijke afstand gevolgd door de Gezondheidszorg, Bouw, detailhandel en ICT en Media.

Veel ZZP'ers

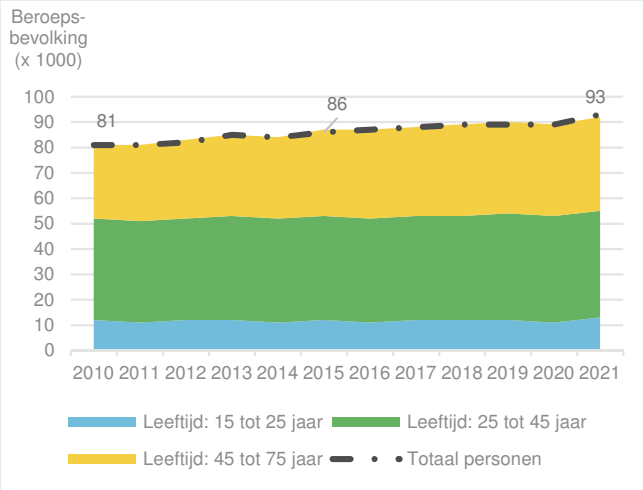
Haarlem telt in april 2022 1.165 ZZP'ers op 10.000 inwoners. Dit is fors meer dan landelijk waar er 878 ZZP'ers op 10.000 inwoners zijn. Het aantal ZZP'ers per 10.000 inwoners stijgt bovendien gestaag door. In Haarlem is tussen oktober 2019 en april 2022 het aantal ZZP'ers per 10.000 inwoners met 14,7% toegenomen. Landelijk was dit 16,7%. In vrijwel alle sectoren groeit het aantal ZZP'ers. De meeste ZZP'ers zijn actief in de zakelijke dienstverlening, bouw, gezondheidszorg en cultuur, sport en recreatie.

Beroepsbevolking in de lift

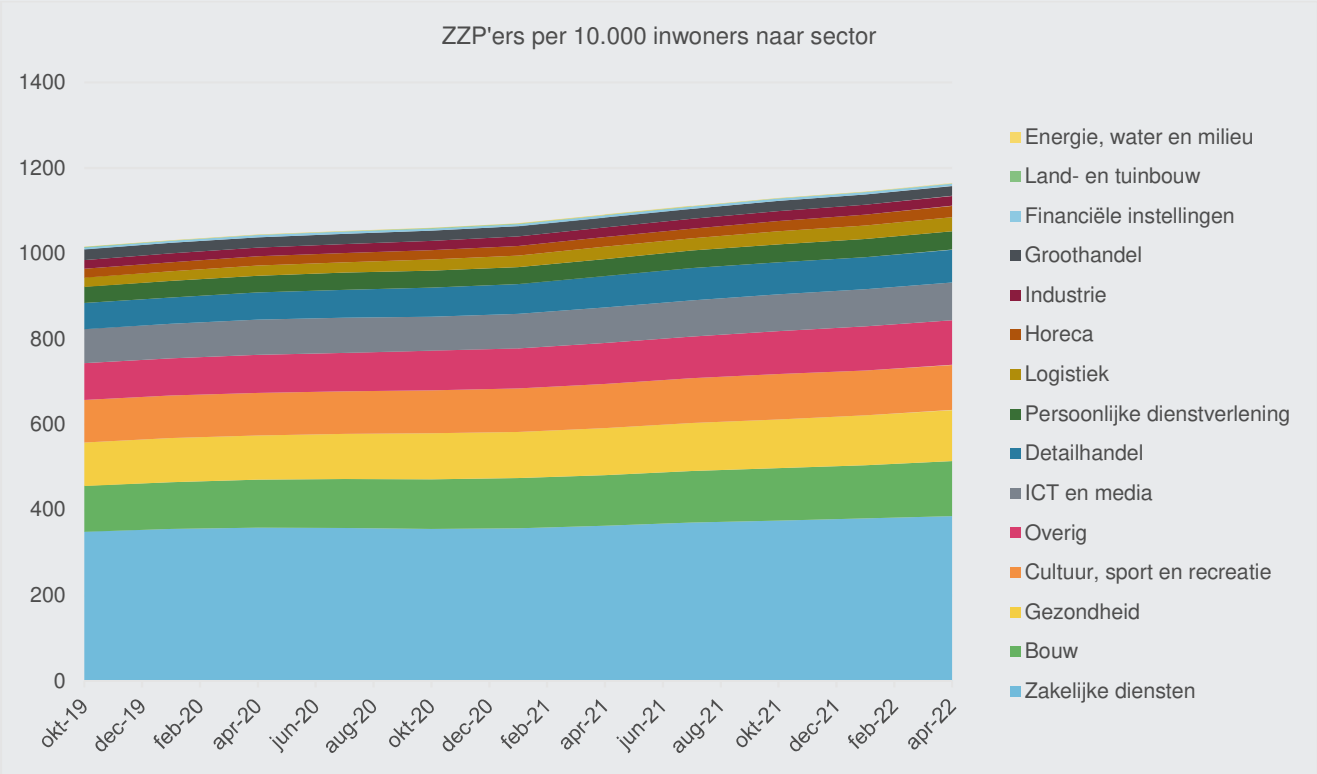
In 2021 heeft de beroepsbevolking van Haarlem een omvang van 93.000 personen. Een toename van 8,1% ten opzichte van 2015. Net als in heel Nederland is er wel sprake van vergrijzing van de beroepsbevolking.



Figuur 14:ZZP'ers per 10.000 inwoners,
Bron: KvK Regiodata, handelsregister, juni 2022



Figuur 15:Ontwikkeling beroepsbevolking, gemeente Haarlem,
Bron: CBS



Figuur 16:ZZP'ers per 10.000 inwoners in Haarlem naar sector oktober 2019 t/m april 2022, Bron: KvK Regiodata, handelsregister, juni 2022

Conclusie

Haarlem kent veel (kleinschalige) bedrijven in zakelijke diensten, de bouw en cultuur, sport en recreatie, ICT & Media waaronder veel ZZP'ers. Bovendien groeit het aantal kleine bedrijven in de gemeente. Daarmee is er in potentie veel markt voor kleinschalige bedrijfsruimten.

Overige trends & ontwikkelingen

Bedrijfsruimten

- Niet alleen in Haarlem, maar ook landelijk neemt de krapte op de markt voor bedrijfsruimten toe. Door aanhoudende hoge vraag, is het aanbod de laatste jaren sterk afgenomen.
- De coronacrisis heeft even voor een terugval in de vraag gezorgd, maar die was van korte duur. Inmiddels is er weer veel vraag naar bedrijfsruimte.

- Er is echter gebrek aan geschikt aanbod. Ruimte voor uitbreiding is schaars en grond is duur, tegelijkertijd is er druk van woningbouw op de bedrijventerreinen. Dit leidt tot extra vervangingsvraag.
- Een belangrijk deel van de vraag is de naar grote logistieke kavels, tegelijkertijd is er veel vraag naar kleinschalig vastgoed.
- Het aantal kleinschalige bedrijven en ZZP'ers groeit, dit betekent ook een grotere vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten.
- Kleinschalige bedrijfsruimten laten zich steeds beter mengen met wonen.
- De oorlog in Oekraïne zet mogelijk een rem op de economische groei. Brandstoffen en bouwmaterialen zijn duurder geworden door toegenomen schaarste en importbeperkingen. Daarnaast is het consumentenvertrouwen sterk gedaald door inflatie en gaan consumenten bezuinigen. Het effect op de economie hangt af van de duur van de oorlog en de sancties. Dit is nu nog erg onzeker.
- Om de hoge inflatie tegen te gaan heeft de Europese Centrale bank in juni 2022 voor het eerst in lange tijd de rente verhoogd en voor juli een nieuwe verhoging aangekondigd. Leningen en hypotheken worden hierdoor duurder. Dit zet mogelijk een rem op de vraag op de bedrijfsruimtemarkt.

Kantoren

- Het hybride werkmodel als optimaal model: als gevolg van de coronamaatregelen zijn veel mensen thuis gaan werken. Nu de coronamaatregelen zijn ingetrokken, blijkt een groot aantal kantoormedewerkers deels vanuit huis te blijven werken. Dit heeft effect op de kantorenmarkt.
- Kantoorruimten krijgen een ander doel; Vooralsnog lijkt het meer thuiswerken nog geen effect te hebben op de opname van kantoren, maar wel op de inrichting ervan. Het aantal werkplekken neemt af en maakt plaats voor ontmoetings- en vergaderruimten.
- Tegelijkertijd is er een groeiende behoefte aan goede thuiswerkplekken. Dit kan zijn een eenvoudige werkkamer, maar ook een kantoor aan huis.
- Grotere kantoorgebruikers kiezen bij voorkeur voor knooppunten van infrastructuur waarbij ze zowel per auto als HOV goed bereikbaar zijn.

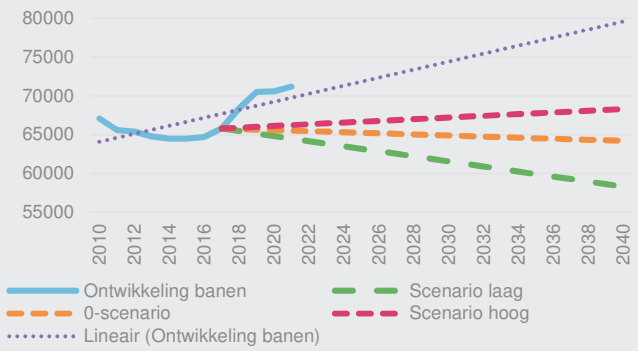
6.6.3 Eerdere prognoses getoetst

De vraag is (veel) hoger dan de prognoses

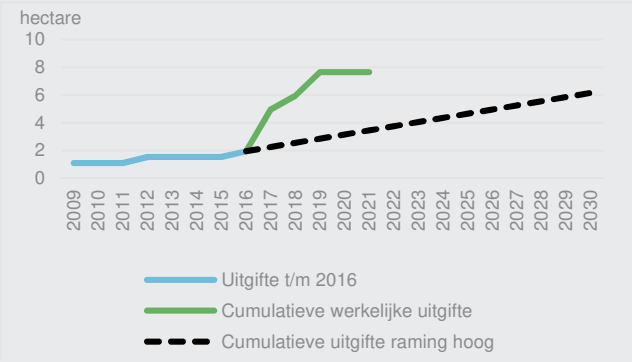
De basis voor een raming naar de vraag naar bedrijfsruimten wordt gebaseerd op de raming voor de werkgelegenheid. Voor het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) zijn in 2019 door Bureau Buiten geactualiseerde ramingen gemaakt voor de vraag naar bedrijventerreinen en kantoren voor de periode 2017-2040 voor de regio's binnen de MRA.
Voor Haarlem is daarbij voorzien dat de werkgelegenheid maximaal zou groeien met 2.500 banen tot en met 2040. De lage scenario's gingen zelf uit van krimp met -1.600 tot -7.500 banen tot en met 2040. Dit was ingegeven door de werkgelegenheidsdaling in Haarlem tussen 2008 en 2016. In werkelijkheid zijn er tussen 2017 en 2021 5.380 banen bijgekomen. Dit is ruim 2x het hoge groei scenario. De economie van Haarlem ontwikkelt zich dus veel beter dan eerder voorzien.

Dit blijkt ook uit de bedrijventerreinuitgifte. Voorzien was dat er tussen 2017-2030 4,2 ha aan bedrijventerrein zou worden uitgegeven. In de praktijk is er tussen 2017 en 2021 al 5,7 ha uitgegeven. Van de oorspronkelijke 7 ha harde plan aanbod per 1-1-2018 is momenteel nog maximaal 3 ha beschikbaar. In de *'Economische monitor 2021 (p. 24)'* geeft de gemeente aan dat er weliswaar vraag naar de resterende bedrijfskavels was, maar dat vanwege een selectief uitgiftebeleid ervoor is gekozen deze kavels niet uit te geven.

Voor wat betreft de kantoormeters in gebruik was de verwachting in de prognoses van Plabeka dat het aantal kantoormeters in Haarlem van 2017 tot en met 2040 zou afnemen met 3.400 m² per jaar (laag scenario) tot en met toenemen met 100 m² per jaar (hoog scenario). Dit was gebaseerd op een forse afname van het aantal kantoormeters in gebruik tussen 2008 en 2017.

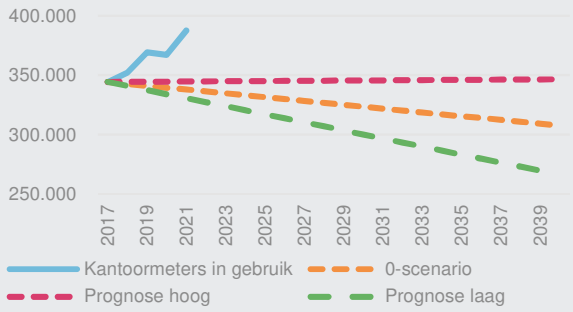


Figuur 17: Ontwikkeling werkgelegenheid (LISA) Haarlem en prognoses Plabeka 2019

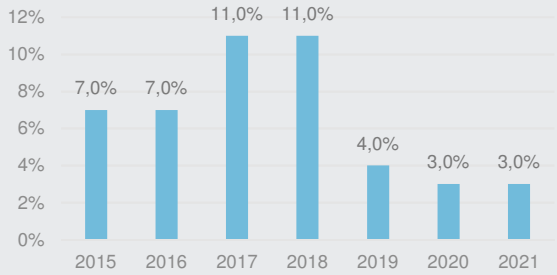


Figuur 19: Uitgifte bedrijventerreinen (IBIS) Haarlem, prognose Plabeka 2019

Van 2016 op 2017 is het aantal kantoormeters ook flink teruggebracht, door incourante panden uit de markt te halen. Sinds 2017 is de vraag naar kantoren in Haarlem weer toegenomen.
In werkelijkheid is het aantal kantoormeters in gebruik tussen 2017 en 2021 in Haarlem toegenomen met gemiddeld 8.680 m² per jaar.
Het leegstandspercentage is flink afgenomen en ligt inmiddels onder een frictieleegstand van 4-6%.



Figuur 18: Kantoormeters in gebruik (CBS) Haarlem, prognose Plabeka 2019



Figuur 20: Percentage leegstand kantoren Haarlem, CBS Leegstandsmonitor

Conclusie

De conclusie is dat de ramingen van Plabeka voor zowel de werkgelegenheid, de vraag naar bedrijventerreinen als de vraag naar kantoren (veel) te laag uitvallen voor Haarlem. De economie van Haarlem heeft zich goed hersteld na de periode t/m 2015 en dit vertaalt zich in een hogere vraag naar commercieel vastgoed.

6.6.4 Prognose vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten

Het verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied beslaat de wijken Haarlemmerhoutkwartier, Zijlwegkwartier, Houtvaartkwartier en Duinwijk. Waarbij het Houtvaartkwartier de wijk is waarin alle ontwikkelingen zullen plaatsvinden.
In 2021 zijn er bijna 4.500 vestigingen en 15.470 banen in het verzorgingsgebied. Dit is ongeveer een vijfde van alle vestigingen en banen in Haarlem.
In het Houtvaartkwartier zijn in 2021 860 vestigingen met 2.850 banen. Dit is bijna 5% van de totale economie van Haarlem.

Zowel het verzorgingsgebied als het Houtvaartkwartier kennen een bijzonder sterke groei tussen 2013-2021. Het aantal vestigingen nam er met respectievelijk 50,9% en 63,5% toe ten opzichte van 53,1% in Haarlem als geheel. Het aantal banen nam in het verzorgingsgebied met 32,6% en in het Houtvaartkwartier met 35,6% toe. Een veel sterkere groei dan in geheel Haarlem (9,8%).

Tabel 6: Vestigingen en banen in Haarlem en verzorgingsgebied (Bron: LISA, Haarlem in cijfers)

	Haarlem	Verzorgings-gebied	Houtvaart-kwartier
Vestigingen	18.875	4.478	860
Banen	71.180	15.470	2.850
Aandeel in vestigingen	100,0%	23,7%	4,6%
Aandeel in banen	100,0%	21,7%	4,0%
Ontwikkeling vestigingen 2013/2021	53,1%	50,9%	63,5%
Ontwikkeling banen 2013/2021	9,8%	32,6%	35,6%

Behoefteraming kantoor- en bedrijfsruimten

De raming die door Plabeka is gemaakt voor de werkgelegenheid en de bedrijventerrein- en kantorenmarkt is te conservatief. We hebben een nieuwe raming gemaakt voor de werkgelegenheid en die vertaalt naar vraag naar bedrijfsruimten en kantoren. De werkgelegenheidsraming is gebaseerd op de ontwikkeling van het aantal banen tussen 2013-2021 naar sector, De UWV arbeidsmarktprognoses voor 2023 naar sector voor Groot Amsterdam en de middellange termijnramingen van het CPB voor de economie en de werkgelegenheid. Daarbij is rekening gehouden met de specifieke werkgelegenheidsstructuur van Haarlem en de ontwikkelingen daarbinnen.

In de werkgelegenheidsraming groeit de werkgelegenheid tussen 2021 en 2032 met 5,5%. De sterkste groei zit tussen 2021 en 2027 (4,5%), daarna vlakt de groei af. Voor de periode 2027 en 2032 neemt ook de onzekerheid in de ramingen toe. De sterkste groeiers in Haarlem zijn de zakelijke diensten, onderwijsdiensten, ICT, bouw, horeca en handel.

Tabel 7: Raming totale werkgelegenheid, Haarlem, (bronnen: BRO op basis van UWV, arbeidsmarktprognose, CPB, LISA)

Sector	Raming banen	Index
2021	71.180	100,0
2027	74.360	104,5
2032	75.100	105,5

In de monitor werklocaties van de provincie Noord-Holland wordt de werkgelegenheid verdeeld over het type werklocaties: bedrijventerrein, kantoren en gemengd. Dit is ook per sector aangegeven. Haarlem heeft relatief veel banen op gemengde locaties (72%) en relatief weinig banen op formele werklocaties als bedrijventerreinen (20%) en kantorenlocaties (8%).

Door de verdeling over de type werklocaties per sector te confronteren met de verwachte ontwikkeling van de banen per sector ontstaat een beeld van de ontwikkeling van het aantal banen per type werklocaties. Het aantal banen per type werklocatie kan vervolgens worden vermenigvuldigd

Tabel 8: Raming behoefte aan ruimte voor werken, Haarlem (bronnen: BRO op basis van UWV, CPB, LISA, Dashboard werklocaties Noord-Holland en Flevoland: kantoorlocaties: gemengde werkmilieus 2021, Buck/Tymphaan)

	Banen 2021	Banen 2032	Ontwikkeling Banen 2021-2032	gemiddeld m² per baan	Aanvullende ruimtebehoefte
Bedrijventerrein	13.830	14.340	510	160	8,9 ha
Kantoorlocaties	5.390	5.610	220	25	5.470 m²
Gemengde locaties	51.950	55.160	3.200	20[8]	64.050 m²
Totaal	**71.170**	**75.110**	**3.930**		**150.390 m²**

[8] In het gemengd gebied is het ruimtegebruik per baan heel gevarieerd en daarom over de hele linie moeilijk in te schatten. Ongeveer 30% van de banen is gevestigd in woningen met een laag ruimtebeslag per baan, ook in verzorgings- en verpleegtehuizen is het ruimtebeslag laag. In andere bedrijven is het weer aanmerkelijk hoger.

met het aantal m² ruimte dat er per baan nodig is. Hieruit volgt de benodigde groei aan commerciële ruimtes.

Daarbij is het van belang te melden dat niet is gerekend met een ontwikkeling in de locatietypevoorkeur of het ruimtebeslag per werknemer. Beide zijn constant verondersteld.

Op basis van de werkgelegenheidsraming wordt tot en met 2032 een uitbreidingsvraag verwacht van 8,9 ha bedrijventerrein, 5.470 m² aan kantoren op formele kantoorlocaties en 64.050 m² op informele locaties.

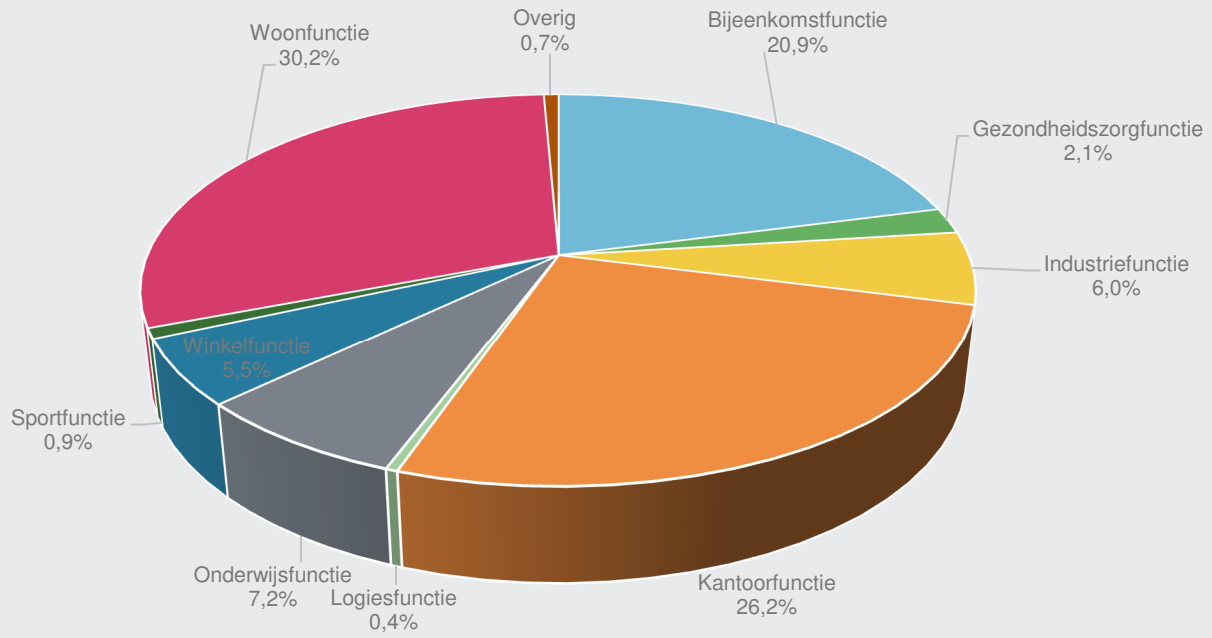
Ruimtebehoefte in het verzorgingsgebied
Het verzorgingsgebied is momenteel goed voor 20% van de economie van Haarlem. Dit betekent dat er een uitbreidingsbehoefte is van 30.000 m² (20% van 150.000 m²) aan commerciële ruimten in dit gebied.

Gezien de productiestructuur van het verzorgingsgebied zal er met name veel vraag zijn naar kleinschalige bedrijfsruimten voor de ICT, specialistische zakelijke diensten, zorg gerelateerde diensten, diensten op het gebied van cultuur, sport en recreatie en diensten op het gebied van scholing en educatie.

In tabel 14 op pagina 34 is een verdeling gemaakt van de benodigde uitbreidingsruimte naar sector naar soort werklocatie. In de praktijk is er namelijk voor diverse sectoren geen harde scheiding. Zo maakt de ICT sector bijvoorbeeld hoofdzakelijk gebruik van kantoorpanden waar het gaat om softwareontwikkeling en verkoop, maar deels ook van bedrijfspanden wanneer er bijvoorbeeld veel serverruimte nodig is of er ook sprake is van opslag en reparatie van hardware. Ook de zakelijke dienstverlening zit niet allemaal in een kantoorpand. Dit geldt uiteraard wel voor de adviesdiensten, maar weer veel minder voor facilitaire diensten als schoonmaak- en onderhoudsbedrijven en verhuurdiensten. In de detailhandel en horeca zit het merendeel van de bedrijven in centrumgebieden, maar een deel zit ook op bedrijfslocaties waar het bijvoorbeeld gaat om internetwinkels en catering.
Op basis van de verdeling is ingeschat dat er ca. 17.000 m² aan uitbreidingsruimte voor kantoor(-achtigen) nodig is en ca. 4.500 m² aan uitbreidingsruimte voor bedrijfsruimten.

Verdeling ruimtebehoefte naar type pand
Niet alle banen zijn te vinden op een formele werklocatie. Met de opkomst van de ZZP'er wordt de locatie waarop wordt gewerkt ook steeds diffuser. Veel ZZP'ers werken deels aan huis, maar ook voor een deel op kantoor of werkplaats van een opdrachtgever. Maar een deel werkt ook in een formeel eigen kantoor of in een flexibele concepten als Spaces, Seats2Meat, Igluu, Regus, etc.

Om wat gevoel te krijgen bij het type werkplek is voor het stadsdeel Haarlem Zuid-West het LISA 2019 bestand gecombineerd met het BAG bestand waarin het type pand is opgenomen. Overigens is dit niet helemaal sluitend, want veel panden hebben een dubbele functie. Bijvoorbeeld beneden winkels en boven wonen. Of een industriefunctie en een kantoorfunctie of een zorgfunctie en een bijeenkomstfunctie.



Figuur 21: Verdeling banen naar type pand in Haarlem Zuidwest (2019)

Tabel 9: Aanbod kantoor- en bedrijfsruimte Haarlem, peildatum 28 juni 2022

	Haarlem	Verzorgingsgebied	Houtvaartkwartier
Kantoorpanden/-units	87	26	1
Kantoor oppervlak (m²)	47.600	11.950	3.430
Bedrijfspanden	30	1	.
Bedrijfsoppervlak (m²)	11.840	100	.
Totaal panden	**117**	**27**	**1**
Totaal oppervlak (m²)	**59.440**	**12.050**	**3.430**

In totaal zijn er in Haarlem Zuid-West 53 verschillende combinaties in panden waarin ook gewerkt wordt. Om die reden is gekeken naar de hoofdfunctie van het pand.

Uit de analyse blijkt dat over heel Haarlem ongeveer een vijfde van de banen te vinden is in een pand met de belangrijkste functie 'kantoor'. Daarnaast 18% van de banen in een pand met als hoofdbestemming 'industrie'. Circa 22% van alle banen is te vinden bij vestigingen die zijn ingeschreven in een pand met alleen een woonfunctie. Dit zijn dus hoofdzakelijk bedrijven aan huis. Maar ook banen in de zorg zijn voor een deel te vinden in een pand met een woonfunctie. Denk daarbij aan verzorgings- en verpleeghuizen.

Veel ZZP'er werken wel vanuit huis. Ongeveer 80% van de ZZP'ers heeft de vestiging op het thuisadres ingeschreven. Maar zoals gezegd wordt er door ZZP'ers ook veel bij de opdrachtgever gewerkt en ook in flexibele kantoorconcepten. Doordat het wonen integraal deel uitmaakt van de bedrijfsvestiging is het voor de ondernemers die thuis werken heel lastig te bepalen welk deel van de woning wordt gebruikt voor werken. Het gemiddelde ruimtebeslag bij ZZP'ers ligt daarmee erg hoog op 158 m² per baan. Dit is de woning en de werkruimte samen.

Aanbod van commercieel vastgoed

Per juni 2022 zijn er in heel Haarlem 117 kantoor- en bedrijfspanden te huur. Hiervan zijn 30 bedrijfspanden met in totaal 11.800 m² aan bedrijfsoppervlak en 87 kantoorpanden met 47.600 m² aan kantoorruimte.
Binnen dit aanbod zijn er 3 kantoorprojecten met in totaal 9.800 m² die nieuw of na renovatie opnieuw op de kantorenmarkt komen.

In het verzorgingsgebied is het aanbod veel geringer. In totaal zijn er 27 panden te huur met in totaal 12.045 m² vloeroppervlak. Er is slechts één bedrijfsruimte met een oppervlak van 100 m² en 26 kantoorpanden met in totaal 11.050 m² aan kantoorruimte.

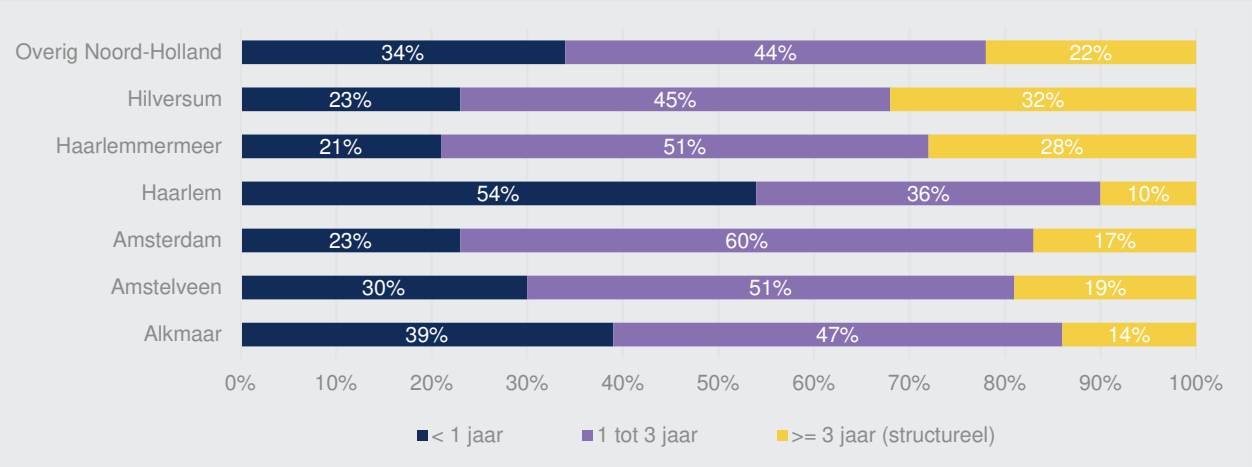
In het Houtvaartkwartier wordt momenteel maar een pand aangeboden. Het betreft een kantoorpand aan de Leidsevaart waarin 3.430 m² aan kantoorruimte wordt aangeboden.

Aanbod is beperkt

Met een oppervlak van 11.800 m² bvo op een totaal uitgegeven oppervlak bedrijventerreinen van 143 ha is er niet of nauwelijks aanbod de bedrijfsruimtemarkt. Het aanbod is minder dan 1% ten opzichte van het totale in gebruik zijnde bedrijfsvloeroppervlak.

Het aanbod op de kantorenmarkt is wat hoger. Het actuele aanbod is ongeveer 7% van het totale areaal aan kantoormeters. Aanbod is overigens wat anders dan leegstand, want in veel gevallen wordt commercieel vastgoed al aangeboden terwijl er nog een huurder of gebruiker aanwezig is, maar waarbij de huurperiode afloopt en niet wordt verlengd.

Haarlem kent een behoorlijk sterke opname van de kantoormeters. Ongeveer 54% van het aanbod is minder dan 1 jaar



Figuur 22: Duur van het aanbod per fase van beschikbaarheid, bron: NVM Kantorenmarkt 2022

beschikbaar, 36% 1 tot 3 jaar en 'slechts'10% staat langer dan 3 jaar leeg. Haarlem is daarmee binnen Noord-Holland de gemeente waarin kantoorruimte het snelst weer wordt opgenomen door de markt.

Conclusie behoefte aan commercieel vastgoed kantoren en bedrijven

Op basis van de werkgelegenheidsprognose wordt verwacht dat er in het verzorgingsgebied Haarlem Zuidwest ongeveer 30.000 m² extra ruimte voor werken nodig zal zijn. Hiervan is ongeveer 17.000 m² kantoor en kantoorachtige activiteiten en 4.500 m² aan bedrijfsachtige ruimten nodig zijn. In totaal gaat het om 21.500 m². Ingeschat wordt dat ongeveer 25% van deze ruimte ingevuld wordt in de woningen van ondernemers. Dit betekent dat 75% van dit oppervlak wordt ingevuld in formele kantoor- en bedrijfspanden.
Er is daarmee een uitbreidingsvraag van ca. 16.000 m² voor commercieel vastgoed. Waarvan 12.600 m² voor kantoren en 3.400 m² aan bedrijfsruimten.

Tabel 10: Ontwikkeling banen en groeivoeten in Haarlem 2021 - 2032
Bronnen: BRO op basis van UWV Arbeidmarktprognose, CPB Meerjarenraming, Historische ontwikkeling LISA.

	Banen			Groeivoeten	
Sector	**2021**	**2027**	**2032**	**2021-2027**	**2027-2032**
Landbouw en Visserij	40	40	40	-0,6%	-0,3%
Industrie	4.950	4.910	4.900	-0,1%	0,0%
Nutsbedrijven	685	680	680	-0,1%	0,0%
Bouw	2.865	3.020	3.055	0,9%	0,2%
Handel	11.915	12.345	12.475	0,6%	0,2%
Vervoer en Opslag	2.260	2.140	2.120	-0,9%	-0,2%
Horeca	3.590	3.730	3.775	0,7%	0,2%
ICT	3.610	3.805	3.865	0,9%	0,3%
Financiële instellingen	1.390	1.420	1.420	0,4%	0,0%
Zakelijke diensten	11.810	12.935	13.225	1,5%	0,4%
Overheid	4.855	4.890	4.890	0,1%	0,0%
Onderwijs	6.330	6.865	6.940	1,4%	0,2%
Zorg	12.695	13.430	13.575	0,9%	0,2%
Overige diensten	4.175	4.150	4.150	-0,1%	0,0%
Totaal	**71.180**	**74.360**	**75.100**	**0,7%**	**0,2%**

Tabel 11: Locatietypevoorkeur Haarlem per sector,
Bron: Dashboard werklocaties Noord-Holland en Flevoland: kantoorlocaties: gemengde werkmilieus 2021, Buck/Tymphaan

	gemengd	bedrijventerrein	kantoor
Landbouw en visserij	100,0%	0,0%	0,0%
Industrie en nuts	34,7%	62,7%	2,6%
Nutsbedrijven	34,7%	62,7%	2,6%
Bouw	73,8%	26,1%	0,1%
Groothandel	37,9%	61,1%	1,0%
Detailhandel	83,5%	15,5%	1,0%
Vervoer en opslag	34,9%	62,8%	2,3%
Horeca	95,2%	4,5%	0,3%
ICT	60,3%	34,1%	5,6%
Financiële diensten	45,7%	14,5%	39,8%
Zakelijk dv	71,4%	19,3%	9,3%
Openbaar bestuur	44,7%	0,2%	55,1%
Onderwijs	95,7%	1,4%	2,9%
Zorg	92,1%	5,2%	2,7%
Overig	95,0%	4,9%	0,1%

Tabel 12: gemiddelde ruimtebeslag per werknemer m²

Sector	Gemengd *)	Bedrijven-terrein	Kantoor-locatie
Landbouw en visserij	20	160	25
Industrie	20	160	25
Nutsbedrijven	20	160	25
Bouw	20	160	25
Groothandel	20	160	25
Detailhandel	20	160	25
Vervoer en opslag	20	160	25
Horeca	20	160	25
ICT	20	160	25
Financiële diensten	20	160	25
Zakelijk dv	20	160	25
Openbaar bestuur	20	160	25
Onderwijs	20	160	25
Zorg	20	160	25
Overig	20	160	25

*) precieze ruimtebeslag per baan is moeilijk in te schatten. Veel bedrijven in gemengd gebied aan huis. Het oppervlak van de woning telt dan mee. In de zorg grote verscheidenheid tussen praktijkruimten van fysio, huisarts en tand-arts met veel m² per baan en verzorgingshuizen met weinig m² per baan.

Tabel 13: Aanvullende ruimtebehoefte per sector gemeente Haarlem 2022 – 2032, in m².

Sector	gemengd	bedrijventerrein	kantoorlocatie	Totaal
Landbouw en visserij	- 40	-	-	- 40
Industrie	- 350	- 5.080	- 30	- 5.460
Nutsbedrijven	- 40	- 650	-	- 700
Bouw	2.740	7.750	10	10.490
Groothandel	1.140	14.680	40	15.850
Detailhandel	6.830	10.120	100	17.050
Vervoer en opslag	- 980	- 14.040	- 80	- 15.100
Horeca	3.480	1.320	10	4.810
ICT	3.070	13.910	360	17.340
Financiële diensten	290	740	320	1.350
Zakelijk diensten	20.220	43.680	3.280	67.180
Openbaar bestuur	290	10	440	740
Onderwijs	11.670	1.340	440	13.450
Zorg	16.230	7.290	600	24.120
Overig	- 500	- 200	-	- 700
Totaal	**64.050**	**80.870**	**5.470**	**150.390**

Tabel 14: Verdeling uitbreidingsvraag modelraming per sector over type huisvesting in het verzorgingsgebied

Type huisvesting	Aantal m²	Aandeel
Kantoor/Kantoorachtig	**17.260**	**57,4%**
Zakelijke diensten: adviesdiensten (80%)	10.750	35,7%
Financiële diensten (100%)	270	0,9%
ICT (80%)	2.770	9,2%
Overige diensten (50%)	-50	-0,2%
Overheid (75%)	110	0,4%
Onderwijs (40%)	1.080	3,6%
Detailhandel: internet (40%)	1.360	4,5%
Zorg (20%)	960	3,2%
Bedrijfsruimten	**4.580**	**15,2%**
Industrie en nuts (100%)	-1.230	-4,1%
Bouw (100%)	2.100	7,0%
Groothandel (100%)	3.170	10,5%
Transport en logistiek (100%)	-3.020	-10,0%
Zakelijke diensten: facilitair (20%)	2.690	8,9%
Overige diensten (50%)	-50	-0,2%
Overheid (25%)	40	0,1%
ICT (20%)	690	2,3%
Horeca: catering (20%)	190	0,6%
Detailhandel/horeca	**2.820**	**9,4%**
Detailhandel fysiek (60%)	2.050	6,8%
Horeca (80%)	770	2,6%
Maatschappelijk	**5.430**	**18,0%**
Onderwijs (60%)	1.610	5,4%
Zorg (0,8%)	3.860	12,8%
Overige diensten (50%)	-50	-0,2%
Totaal	**30.090**	**100,0%**

Bijlage 3
Onderbouwing detailhandel

7 Onderbouwing detailhandel

Verzorgingsgebied

Zoals aangegeven in de Ontwikkelvisie Zuid-West (2019) wordt voor de detailhandel in de ontwikkelzone een wijkverzorgende functie beoogd. Daarom wordt de wijk Houtvaartkwartier (tevens grotendeels het plangebied) afgebakend als het primaire verzorgingsgebied. Het stadsdeel Zuid-West[9] vormt ruimtelijk gezien het secundair verzorgingsgebied.

Beleidskaders

Economische visie Haarlem (2020)
De economische visie (en bijhorende agenda 2020-2024) geeft richting aan het economisch beleid voor de lange termijn en is leidend voor de versterking van het ondernemings- en vestigingsklimaat. De centrale visie voor de gemeente Haarlem is een creatieve stad van toegepaste innovatie. Het doel van de visie is het behouden, stimuleren en aantrekken van werkgelegenheid.

Trends en ontwikkelingen

De effecten van de coronacrisis domineren in hoge mate de trends en ontwikkelingen in de detailhandel. Door de terugloop in bezoekers werd er een toename in het aantal faillissementen verwacht. Door hulp van de overheid in de vorm van de corona noodsteun was het aantal faillissementen in 2021 historisch laag[10]. Echter is deze steun inmiddels komen te vervallen en moeten uitgestelde betalingen (zoals belastingen) nu alsnog worden voldaan. De gevolgen hiervan zullen op de (middel)lange termijn mogelijk effect hebben op winkelgebieden, doordat winkels alsnog de deuren moeten sluiten. Ook de manier waarop de consument naar binnensteden en winkelgebieden kijkt verandert steeds meer van place to buy naar placet to be. Dit heeft op termijn effect op de winkelgebieden.

Lokale supermarkten blijven het goed doen
Supermarkten en versspeciaalzaken lieten de afgelopen jaren (forse) omzetstijgingen zien als gevolg van de corona lockdowns. Met name supermarkten hebben een sterke groei gekend. Een record werd bereikt in 2020 met een omzet van 44,7 mld. euro. Dit record werd geëvenaard in 2021 met een omzet van 44,6 mld. euro. Hiermee lijkt de trend van stijgen van de omzet ten einde te komen en lijkt er een tijd van stabilisatie te komen. Hieruit blijkt dat de detailhandel uit langjarige trends redelijk crisisbestendig is, aangezien de omzet in supermarkten (wat veruit het grootste deel van de omzet in levensmiddelen bepaalt) al jaren gestaag toeneemt en ook op niveau blijft.

Het gaat met name goed met supermarkten in buurt- en wijkwinkelcentra. In binnensteden, high-trafficlocaties en campussen van universiteiten en hogescholen is juist een daling van de supermarktomzet zichtbaar tijdens de eerste maanden van de corona uitbraak in Nederland. De consument gaf de voorkeur aan lokaal winkelen bij (kleinere) centra dichtbij huis (veilig, minder druk, etc.). Nu de coronarestricties zijn opgegeven komt de consument weer in de binnensteden en op de campussen. De verwachting is dat deze supermarkten weer op het niveau zitten van pre-corona.

De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde beiden (service, kwaliteit, beleving) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).

Kansen voor dorps- en wijkcentra
Dorpscentra en wijkcentra, zoals het Plaza West, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

Landelijke trends duiden op het feit dat deze centra transformeren naar meer integrale centrumgebieden. Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).

Flitsbezorging
Tijdens de corona-crisis zat de consument gedwongen thuis en kon hierdoor niet recreëren en spenderen buitenhuis. Hierdoor groeide het aantal euro's dat de consument kon spenderen aan andere goederen. Vanuit deze trend ontstond

[9] Stadsdeel bestaande uit de wijken: Duinwijk, Haarlemmerhoutkwartier, Houtvaartkwartier en Zijlwegkwartier.
[10] CBS (2020), Historisch laag aantal faillissementen in 2021

bij de consument de behoefte naar luxe en gemak. Flitsbezorging deed zijn intrede op de markt en kon snel groeien, omdat de dienst voorzag in de behoefte van de consument. Flitsbezorging heeft een effect op de omzet van de detailhandel. Op basis van de geschatte gemiddelde besteding en het aantal bestellingen per maand is er geschat dat flitsbezorging een omzet had van ca. 500 mln. euro in 2021[11]. Hoe de dienst zich zal ontwikkelen is moeilijk te voorspelen. Wel kan er gezegd worden dat flitsbezorging nadrukkelijk in de behoefte voorziet en daarmee geen rage is.

Veranderend consumentengedrag: meer online
Waar een deel van de fysieke winkels hard getroffen wordt door corona, zijn de online verkopen flink toegenomen sinds corona. Zo werd in juni 2020 online ruim 45% meer omgezet dan in juni 2019 waargenomen. Na de corona crisis zwakt de online omzet af, Er is zelfs sprake van een daling. In april 2022 daalde de online omzet van de pure players met 19,1% t.o.v. het jaar ervoor. De omzet van de multichannels daalde met 22,9%. Naar omstandigheden is dit een logische trend. Mede door het opheffen van de restricties gaan consumenten er eerder op uit. Daarnaast speelt ook de verhoogde inflatie en daarmee het zeer lage consumenten vertrouwen een rol. Hiermee is bereidheid van consumenten om geld uit te geven erg laag. Echter is de online omzet nog steeds hoger dan pre-corona. De online omzet ligt ca. 150% hoger in het 4e kwartaal van 202 dan in het 4e kwartaal van 2019

De verwachting is dat een deel van deze switch naar online winkelen **permanent** is. Uit koopstromenonderzoeken in Nederland blijkt immers dat de online kooporiëntatie in (bijna) alle branches al jaren op rij gestaag toeneemt. Ook oudere generaties hebben online inmiddels gevonden. Dit kan tot gevolg hebben dat winkelketens in de toekomst minder fysieke winkels openen en in plaats daarvan de nadruk verleggen naar hun online aanwezigheid.

Huidig aanbod

Winkelstructuur

De detailhandelsstructuur in Haarlem is hiërarchisch opgebouwd. De binnenstad is het grootste en belangrijkste winkelgebied. Haarlem heeft verder twee stadsdeelcentra: Schalkwijk (Haarlem-Zuidoost) en de Generaal Cronjéstraat (Haarlem-Noord). Daarnaast zijn er vijf wijkcentra, waarvan twee in stadsdeel Zuid-West: Westergracht (Plaza West) en Zijlweg. De wijkcentra zijn primair gericht op de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Verder zijn in stadsdeel Zuid-West vijf kleine winkellocaties in de vorm van kleine (buurt)centra en solitaire supermarkten.

Op basis van Locatus[12] beschikt stadsdeel Zuid-West over vier wijkcentra: Plaza West, Wagenweg, Houtplein en de Zijlweg. Overige centra zijn Stephensonstraat (buurtcentrum) en de Spoorwegstraat (supermarktcentrum). Daarnaast is er sprake van verspreide bewinkeling en solitair gelegen supermarkten.

De bestaande winkelstructuur in de wijk Houtvaartkwartier bestaat uit wijkcentrum Plaza West en buurtcentrum Stephensonstraat. Daarnaast is er sprake van enige verspreide bewinkeling.

Aanbod

In tabel 15 is het detailhandelsaanbod in stadsdeel Zuid-West en de wijk Houtvaartkwartier weergegeven. Het winkelaanbod in het stadsdeel bestaat uit 80 winkels met een gezamenlijke omvang van ruim 25.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Circa 55% van het aanbod betreft niet-dagelijkse winkels, zowel in aantal als in omvang.
Het winkelaanbod in de wijk Houtvaartkwartier bedraagt 24 winkels, met een omvang van ruim 13.000 m² wvo. De verhouding dagelijks/niet-dagelijks is ongeveer gelijk. Toch vallen er een aantal zaken op die hieronder uiteen zijn gezet.

Tabel 15 Winkelaanbod in Haarlem en het verzorgingsgebied (bron: Locatus)

Gebied	Winkelaanbod	Wvo m²
Houtvaartkwartier	24	13.441 m²
Zuid-West	80	25.316 m²
Haarlem	961	224.089 m²

Dagelijks aanbod
De wijk beschikt met Albert Heijn, Vomar en Aldi over een redelijk sterk complementair supermarktaanbod. Albert Heijn (ca. 2.050 m² wvo) en Vomar (ca. 2.500 m² wvo) zijn grote supermarkten met een moderne omvang. Discounter Aldi (ca. 980 m² wvo) is uitgebreid (voormalige omvang 700 m² wvo) en heeft hiermee een moderne omvang gekregen. Verder zijn er zes (vers)speciaalzaken (twee slijters, bakker, slager, visboer en tabak/lectuur) en twee drogisterijen. Het dagelijks aanbod in de wijk is daarmee redelijk sterk. Een enkel aandachtspunt is de diversiteit van het (vers)speciaalaanbod. In de overige wijken van het stadsdeel is het dagelijks aanbod beperkter. Met uitzondering van Albert Heijn aan de

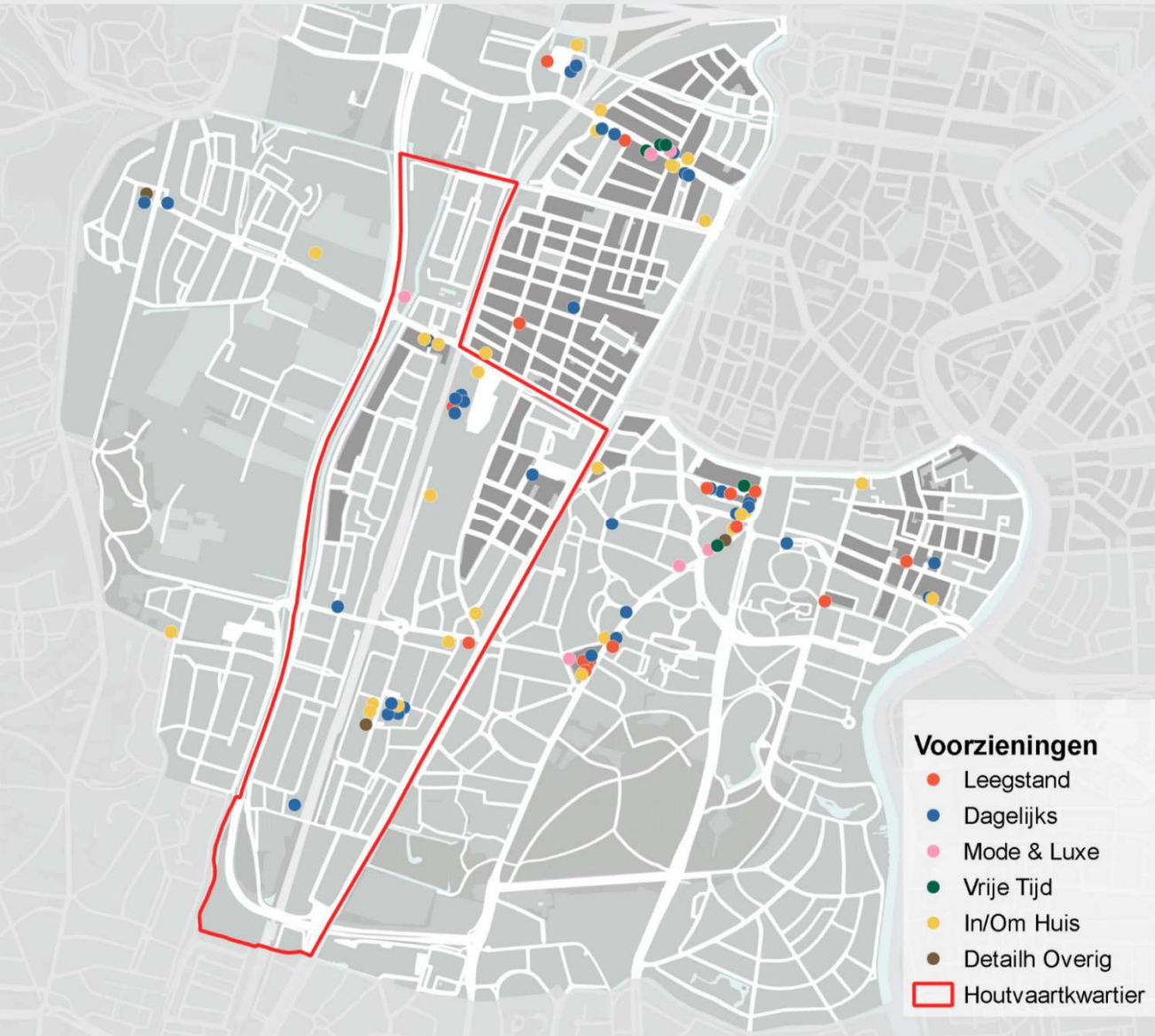
[11] Kantar (10-1-2022), Markt van flitsbezorging groeit onstuimig in Nederland
[12] Locatus (2022), datum van raadplegen 14-6-2022

Spoorwegstraat (1.770 m² wvo), is er geen supermarkt met een moderne omvang. Het aanbod betreft met name kleinere discount formules (DekaMarkt, Vomar) en diverse versspeciaalzaken.

Winkelcentra in stadsdeel Zuid-West
Stadsdeel Zuid-West telt twee winkelgebieden. Het programma beoogt om detailhandel ruimte toe te voegen in het winkelgebied Stephensonstraat. Er zal nader worden gekeken naar beide winkelcentra.

Plaza West
In het winkelgebied Plaza West bevindt zich een Albert Heijn van ca. 2.000 m² wvo. Daarnaast is er een Aldi aanwezig van ca. 980 m² wvo. Verder kent het winkelcentrum een slijterij. Daarmee is het dagelijks vers & speciaal aanbod in het winkelcentrum zeer beperkt. Het toevoegen van vers(speciaal) zaken is daarmee wenselijk. In het winkelgebied zit verder nog een Action, wat een trekker is voor het gebied. Ook is er een dierenwinkel, drogist en een slijterij aanwezig. één pand van ca. 1.000 m² wvo staat voor langdurige tijd leeg. Het winkelgebied kent ook een fitness en een binnenspeeltuin. Dit soort voorzieningen kunnen het combinatiebezoek stimuleren in het winkelgebied

Het winkelcentrum is goed voor ca. 21 mln. euro per jaar aan dagelijkse omzet. Daarmee kent het winkelgebied een marktaandeel in Haarlem van 4,7%[13]. 93% van de bestedingen in winkelgebied Plaza West komt uit de gemeente zelf. 7% komt uit andere gemeenten, met name gemeente Bloemendaal (4%). Consumenten zijn zeer tevreden over de autobereikbaarheid van het winkelgebied. Dit is ook het grootste motief om het winkelgebied te bezoeken. Voor 96% van de



Figuur 23:Spreiding winkelaanbod Houtvaartkwartier en stadsdeel Zuid-West (bron: Locatus, peildatum 14-6-2022, bewerking: BRO)

[13] KSO Randstad (2021), Plaza West

respondenten/bezoekers zijn de supermarkten de belangrijkste reden om dit winkelgebied te bezoeken.

Stephensonstraat
In het winkelgebied Stephensonstraat is een supermarkt (Vomar) aanwezig van ca. 2.500 m² wvo. Ook is er in het winkelgebied een slijterij en een visboer aanwezig. Hiermee is het dagelijks aanbod in winkelgebied Stephensonstraat meer gevarieerd dan in Plaza West, echter nog wel beperkt. Het toevoegen van specialistisch en vers dagelijks aanbod zou daarmee een goede toevoeging zijn. Verder is er relatief veel doelgericht aanbod aanwezig, namelijk een tegelwinkel van ca. 1.300 m² wvo en een badkamerzaak van ca. 100 m² wvo.

Het winkelgebied is goed voor ca. 20 mln. euro per jaar aan dagelijkse omzet. Daarmee kent het winkelgebied een marktaandeel van 4,5%. De omzet in het winkelgebied stijgt de afgelopen jaren, sinds 2016 met 37%. 76% van de bestedingen in winkelgebied Stephensonstraat komt uit de gemeente zelf. 24% komt uit andere gemeenten, met name uit de gemeente Bloemendaal (15%), gemeente Heemstede (7%) en gemeente Velsen (2%). Consumenten zijn zeer tevreden over het winkelgebied op het gebied van bereikbaarheid met de auto en de fiets. Dit is ook het belangrijkste motief om het winkelgebied te bezoeken. 74% van de consumenten van het winkelgebied de Stephensonstraat heeft het motief dichtst bij huis om het winkelgebied te bezoeken. De supermarkt in het winkelgebied wordt door alle consumenten gebruikt. 11% van de consumenten komt voor de versspeciaalzaken, ondanks dat het aanbod beperkt is.[14]
Uit de KSO factsheet voor de Stephensonstraat blijkt verder dat het huidige horeca aanbod zeer slecht wordt gewaardeerd. Er liggen dus kansen dit te versterken.

Plancapaciteit
Voor zover bekend bij BRO is in de huidige situatie in winkelcentrum Plaza West de mogelijkheid om het dagelijks aanbod in het stadsdeel beperkt uit te breiden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is hier nog circa 1.000 m² wvo beschikbaar voor detailhandel (geen supermarkt). Deze ruimte kan worden opgevuld in het leegstaande pand van 1.000 m².

Behoefte detailhandel

Dagelijks aanbod

Om een indicatie te geven van de kwantitatieve behoefte aan detailhandel in het verzorgingsgebied zijn indicatieve berekeningen gemaakt van de marktmogelijkheden, zowel in de huidige als de toekomstige situatie. De berekeningen geven een beeld van het economisch functioneren en eventuele uitbreidingsruimte.

Koopstromen
Op basis van het meest recente koopstromenonderzoek[15] volgt voor de gemeente Haarlem in de dagelijkse sector een gecorrigeerde koopkrachtbinding van 93% en een koopkrachttoevloeiing van 12%. Op buurt- en wijkniveau in Haarlem zijn geen gegevens beschikbaar. Om op dit niveau het functioneren van de detailhandel te kunnen benaderen, is daarom een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis en ervaring van koopstromen en het functioneren van wijk- en buurtcentra. Daarbij zijn onder andere de volgende factoren meegewogen:

- De wijk Houtvaartkwartier kent een sterk aanbod in dagelijkse artikelen. Er zijn onder andere een tweetal supermarkten gevestigd van moderne omvang (Albert Heijn en Vomar) en daarnaast een hard-discountformule (Aldi). Het aanbod in de wijk kent daarmee, naar verwachting, niet alleen een functie voor de wijk, maar voor het hele stadsdeel. Om deze reden wordt **in de berekening uitgegaan van het hele stadsdeel.**
- Mede door het aanbod in de wijk Houtvaartkwartier kent stadsdeel Zuid-West een sterk aanbod. Hierdoor is de verwachting dat de oriëntatie voor de dagelijkse benodigdheden vooral op het eigen stadsdeel ligt.
- In de overige stadsdelen van Haarlem is in eerste instantie voldoende dagelijks aanbod aanwezig van moderne omvang. Echter zijn in de aangrenzende kern Aerdenhout bijvoorbeeld geen dagelijkse voorzieningen aanwezig. Daarnaast kan door de werkgelegenheid in het stadsdeel verwacht worden dat mensen die niet woonachtig zijn in het gebied, er wel (kleine) dagelijkse boodschappen doen. Hierdoor is sprake van enige toevloeiing.
- Ook wordt meegenomen dat in het stadsdeel een hard-discountformule (Aldi) is gevestigd. Ten aanzien van dergelijke formules is de reisbereidheid groter. Recent is de Aldi uitgebreid met ca. 300 m² wvo. Hierdoor heeft de Aldi een afmeting gekregen van een moderne supermarkt van ca. 1.000 m² wvo.
- Door de beoogde ontwikkeling van de ontwikkelzone in stadsdeel Zuid-West mag naar redelijkheid verwacht worden dat de aanwezige voorzieningen meegroeien en daarmee aantrekkelijker worden. Verwacht wordt dat naar de toekomst toe ook de oriëntatie op het eigen stadsdeel groter wordt.

Mede op basis van het bovenstaande acht BRO een **bindingspercentage van 70 à 75%** en een **toevloeiingspercentage van 10%** op stadsdeelniveau in de huidige situatie

[14] KSO Randstad (2021), Stephensonstraat
[15] I&O Research (2018), Randstad Koopstromenonderzoek 2021

realistisch. Richting 2032 wordt een lichte stijging van de bindingspercentage naar **75%** als realistisch gezien

Distributieplanologisch onderzoek
Op basis van voorgenoemde uitganspunten en het huidige dagelijks aanbod zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt voor de huidige en toekomstige situatie in het stadsdeel Zuid-West. De indicatieve berekeningen geven een beeld van het economisch functioneren en eventuele uitbreidingsruimte van dagelijkse winkels. In tabel 16 zijn deze berekeningen uitgewerkt.

Economisch functioneren en marktruimte

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in het stadsdeel indicatief zo rond het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dagelijkse winkels zijn daarmee in staat om gezond te kunnen functioneren, maar er is in beginsel geen ruimte voor uitbreiding. Door de groei van het inwonertal stijgt de behoefte aan dagelijks aanbod en ontstaat een indicatieve uitbreidingsruimte in het stadsdeel van 1.300 m² wvo. Toevoeging van enkele (vers)speciaalzaken om meer diversiteit te creëren is wenselijk. Naar verwachting is het dagelijks aanbod dan nog altijd in staat om boven het landelijk vijfjaarsgemiddelde te kunnen functioneren.

Belangrijk om te vermelden is dat het economisch functioneren het resultaat is van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand nooit exact voorspeld kunnen worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, bestedingen kunnen stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

Tabel 16: Indicatief economisch functioneren dagelijkse sector stadsdeel Zuid-West

	Huidig stadsdeel Zuid-West (2022)	Huidig stadsdeel Zuid-West (2032)
Inwoners	35.262	39.927
Netto omzet per hoofd (€)	2.706	2.706
Bestedingspotentieel (€ mln.)	95,8	109,0
Koopkrachtbinding	70% à 75%	75%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	67,1 à 71,8	81,7
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	7,5 à 8,0	9,1
Totale besteding (€ mln.)	74,5 à 79,8	90,8
Wvo totaal (m²)	10.723	10.723
Omzet per m² wvo (€)	6.950 à 7.450	8.475
Vergelijkbaar gemiddelde (€)	7.577	7.577
Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	**-8% à -2%**	**12%**
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	**-900 à -200**	**1.300**

Kwalitatief
Kwalitatief wordt er ingezoomd op de huidige kenmerken van het primaire verzorgingsgebied en hoe dit zich verhoudt tot de relevante trends en ontwikkelingen. Hieruit vloeit het volgende:

- De schaalvergroting van supermarkten is een belangrijke trend in de dagelijkse sector. Een moderne maat (ten minste 1.000 à 1.500 m² wvo) sluit aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met groot assortiment en een ruime opzet.
- De wijk heeft momenteel drie supermarkten, waarvan er twee reeds een moderne omvang hebben. Aldi is recent gemoderniseerd/uitgebreid maar is nog altijd relatief klein, in vergelijking met de andere supermarkten in de wijk. Aangezien discountsupermarkten doorgaans een relatief groot verzorgingsgebied hebben, is een moderne discounter van grote meerwaarde voor de wijk en het stadsdeel.
- De diversiteit van (vers)speciaalzaken kan worden versterkt, zeker in de wijk Houtvaartkwartier. Versterking van het aanbod in de wijk is te meer relevant, omdat hier ook het ontwikkelgebied ligt, het inwonertal juist hier de komende jaren aanzienlijk toeneemt en er vanuit het vigerend bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden zijn.
- Wijkcentra zoals Plaza West en de Stephensonstraat zijn perspectiefrijk als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en producten in het verlengde daarvan Momenteel bestaan deze wijkcentra uit grote ketens, aanvullend kan er ter versterking van het aanbod gekeken worden naar toevoeging of clustering van (vers)speciaalzaken.

B|ЯO

Bijlage 4

Onderbouwing horeca

8 Onderbouwing horeca

Verzorgingsgebied

Horeca welke niet in het centrum is gelegen, kent in algemene zin een veelal ondersteunende functie ten aanzien van andere publiekstrekkende voorzieningen. Hierdoor zijn horecazaken voornamelijk gesitueerd in (of in de directe nabijheid van) bijvoorbeeld een winkelcluster. Buiten de binnenstad is ook in Haarlem enkel in beperkte mate sprake van solitair gelegen horeca. Om deze reden wordt in de berekening van de marktruimte uitgegaan van het uitgangspunt dat **de (potentiele) horeca in de ontwikkelzone voornamelijk een ondersteunend karakter** kent. De verzorgingsfunctie van de horeca dient derhalve aan te sluiten bij de overige publiekstrekkende voorzieningen die het ondersteunt.

In de ontwikkelzone zijn in dat kader een tweetal verzorgingsfuncties waarneembaar. Enerzijds worden er diverse voorzieningen beoogd met een wijkgerichte functie. Anderzijds is er met bijvoorbeeld Plaza West een winkelcluster gevestigd met een (potentiële) verzorgingsfunctie op stadsdeelniveau. Tot het verzorgingsgebied wordt daarom de wijk Houtvaartkwartier en het stadsdeel Zuid-West gerekend.

Werkgelegenheid
In stadsdeel Zuid-West zijn er in totaal 15.130 banen, waarvan 2.745 in de wijk Houtvaartkwartier (Lisa, 2019). Ook dit is een belangrijk deel van het draagvlak voor horeca, zoals bijvoorbeeld voor zakelijke etentjes, vergaderingen, congressen, presentaties, borrels en jubilea. Dat wordt ondersteund door de werkgelegenheid op de locatie en de directe omgeving.

Beleidsmatig is de ambitie dat per te ontwikkelen woning 0,86 – 1 baan gerealiseerd dient te worden. Op basis van de ontwikkeling van circa 2.600 woningen in het stadsdeel Zuid-West (waarvan 2.000 in de wijk Houtvaartkwartier) stijgt de werkgelegenheid met respectievelijk 2.236 – 2.600 banen in het stadsdeel en 1.720 tot 2.000 banen in de wijk Houtvaartkwartier.

Trends en ontwikkelingen

Algemene trends en ontwikkelingen

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer ‘buiten de deur’. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om ‘reguliere’ horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en ‘beleving’.
- De belevenis- en betekeniseconomie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot ‘leisureland’ waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeien sinds enige jaren landelijk met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% tussen 2010 en 2019) en hotels. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.

Aanbodzijde

- De horeca is van nature een zeer veerkrachtige sector. We verwachten dan ook dat op termijn (na de coronacrisis) de bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca.
- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere èn lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds groeiperspectief.
- Nieuwe zaken worden in het algemeen ruimer; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in de hoofdcentra veelal niet aanwezig is.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende diensten of producten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Horecazaken en hotels zijn vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en ‘placemaking’.
- Het rendement van veel horecazaken staat onder druk. Er is in veel gebieden ‘teveel van hetzelfde’. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Ze hebben veelal onvoldoende budget voor productvernieuwing. Horeca in kleine dorpen heeft soms te weinig basisdraagvlak. Vaak worden ze gesloten, maar soms blijven ze ondanks oplopende tekorten toch geopend en staan ze (al dan niet openlijk) te huur of te koop. Zeer waarschijnlijk leidt het Coronavirus tot een versnelde sluiting van dit type horeca.

Gevolgen coronacrisis tot nu toe

De omzeteffecten per deelsector zijn groot:

- **De fastservicesector** is het minst getroffen, mede door thuisbezorging en mogelijkheid tot afhalen. Dit (prijsvriendelijke) segment is overigens altijd het meest recessiebestendig. Wel is de vraag in hoeverre de snel gegroeide 'daghoreca' (lunchrooms, snackbars) conjunctuurbestendig zal blijken, mede vanwege de soms lage winstmarges.
- **Restaurants** zijn harder getroffen, hoewel veel zaken omschakelden op thuisbezorging. Van nature is deze sector zeer gevoelig voor recessies. Pas 5 jaar na het begin van de recessie in 2008 zaten zij weer op hetzelfde omzetniveau.
- **De drankensector** (bars, clubs, koffiezaken) is het zwaarst getroffen. Zij waren tot 1 september verplicht gesloten en behaalden vanwege de 1,5 meter-maatregelen veel minder omzet.
- Er zijn **grote regionale verschillen** in omzeteffecten. Horeca aan de kust en in natuurgebieden (veel verblijfsrecreanten) veert sneller op dan in de grotere steden, mede door het wegblijven van internationale toeristen.

Opvallend is dat er sinds maart 2020 (begin coronaepidemie in West-Europa) in Nederland per saldo +5,6% eet- en drinkgelegenheden zijn bijgekomen. Ondernemers investeren dus nog steeds graag in deze sector. Ook het relatief bescheiden aantal faillissementen in Nederland sinds maart 2020 is opvallend. Verder ligt het aantal horecazaken in de verkoop landelijk een derde lager dan pre corona. Belangrijke oorzaak vormen de steunmaatregelen van de overheid. Waarschijnlijk zal het aantal faillissementen na afbouw van deze steun een 'inhaalslag' maken. Zeker wanneer achterstallige verplichtingen (belastingen, etc.) alsnog betaald moeten worden.

De horecasector is langzaam herstellende en laat een stijgend beeld zien. In het eerste kwartaal van 2021 is er nog een daling te zien van 53% t.o.v. het jaar ervoor. Vanaf het tweede kwartaal in 2021 is er een stijgende lijn waar te nemen in de horecasector. In het tweede kwartaal kwam er een einde aan de lockdown en kon er (met enkele corona regels) weer gebruikt worden gemaakt van de horeca. Na dit kwartaal werd de samenleving steeds meer geopend en dit is terug te zien in omzetontwikkelingen van de horecasector. De omzet van logiesverstrekkers, waaronder hotels en vakantieparken volgt een vergelijkbare trend, echter is de sector nog niet op het niveau van pre corona.
Een onzekere factor is momenteel de oorlog Oekraïne de heeft geleid tot flinke inflatie, doordat kosten voor vervoer, energie en levensmiddelen flink gestegen zijn. Dit heeft tot geleid tot een laag consumentenvertrouwen en kan negatieve gevolgen hebben voor de bestedingen in de horeca. Hoe lang dit aanhoudt hangt uiteraard af van de duur van de oorlog en de sancties tussen Rusland en Europa.

Effecten (middel)lange termijn en toekomstperspectief

Er zal deels sprake zijn van een versmelting van werkruimten en horeca. Aan de ene kant kunnen restaurants zich meer gaan ontwikkelen tot werkhub, gezien kantoren en bedrijven vanwege risicospreiding en flexibel werken steeds meer mogelijkheid bieden om te werken waar en wanneer we willen. Aan de andere kan ontstaat er meer behoefte aan levendige ruimtes waar werken, ontspannen, sporten, eten en/of drinken samengaan.

De komende jaren worden, na afbouw van de steunmaatregelen, weliswaar extra faillissementen verwacht in de horecasector, maar aan de andere kant ook een verdere groei van bezoek en bestedingen. Meerdere bronnen verwachten dat de horecaomzet landelijk in 2022/2023 weer op het niveau van 'topjaar' 2019 zal zijn.

De horeca is van nature een zeer dynamische en veerkrachtige sector, die creatief inspeelt op veranderende trends, ontwikkelingen en marktomstandigheden. Ook in de coronaperiode was dat goed zichtbaar (thuisbezorgen/afhalen, culinaire wandelingen, nieuwe terrasconcepten en -locaties). Opvallend is dat er overal in Nederland ook voorjaar 2021 nog veel aanvragen komen voor nieuwe horecazaken en de financiering daarvan ogenschijnlijk geen wezenlijk knelpunt vormt.

De prognoses voor het toekomstperspectief voor horeca lopen deels uiteen, maar het merendeel is positief. Dit ook vanwege de enorme behoefte aan buitenshuis eten, iets drinken en uitgaan. Mensen willen er weer op uit, anderen ontmoeten en iets 'beleven'. De spaartegoeden van particulieren zijn in 2020/2021 bovendien sterk gegroeid, wat met name voor een 'luxeproduct' als horeca zeer relevant is. Wel bestaan vraagtekens of mensen in de toekomst nog dicht op elkaar willen zitten of staan, wat de (verdien)capaciteit van horecazaken kan beïnvloeden.

Aanbodstructuur en plancapaciteit

Er bestaat voor horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept faciliteiten, uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal ook locatie centraal staan. Kortom; goede horeca creëert zijn eigen markt. De marktomstandigheden zijn voor de functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve marktruimte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald.

Horeca in verhouding tot gemiddelden

Tabel 17 geeft een cijfermatig overzicht van de horeca in het verzorgingsgebied. De horeca is afgezet tegen het aantal inwoners en banen en vergeleken met het gemeentelijk, provinciaal en landelijk gemiddelde. Dit geeft een globaal inzicht van de marktverhoudingen. Uit de tabel blijkt het volgende:

- Het aantal drankverstrekkers ligt in het verzorgingsgebied onder de gemiddelden, zowel op basis van het aantal inwoners als op basis van het aantal banen. Dit hangt samen met het feit dat dergelijk recreatief aanbod voornamelijk terug is te vinden op de plekken met een recreatief karakter, zoals centrumgebieden en binnensteden.
- Het aantal restaurants in de wijk Houtvaartkwartier ligt boven het gemiddelde. In het stadsdeel Zuid-West is het aantal restaurants de afgelopen jaren sterk gestegen naar een representatief gemiddelde van 6,8 zaken per 10.000 inwoners.
- Het aantal zaken in de fastservice sector (lunchrooms, fastfood, bezorg/afhaal) is gemiddeld. Dit type aanbod kent een meer functioneel karakter en is vooral in een (wijk) ondersteunende rol terug te vinden in (of in de nabijheid van) winkelclusters.
- De afgelopen jaren is het aantal drankverstrekkers en het aantal restaurants gestegen in de wijk Houtvaartkwartier en stadsdeel Zuid-West. Het aantal fastservice is op een vergelijkbaar niveau gebleven. Het gebied maakt hierdoor een transitie door waardoor het meer aansluiting vindt bij het centrum van Haarlem

Uit de verhoudingen van het huidige horeca-aanbod kan worden afgeleid dat het gebied een transitie doormaakt, maar dat het aanbod voornamelijk een functioneel karakter heeft met een wijk ondersteunende functie.

Tabel 17: Aanbod horeca 2022 naar branche in het verzorgingsgebied (Vastgoeddata (2022), datum van raadpleging 20-06-2022)

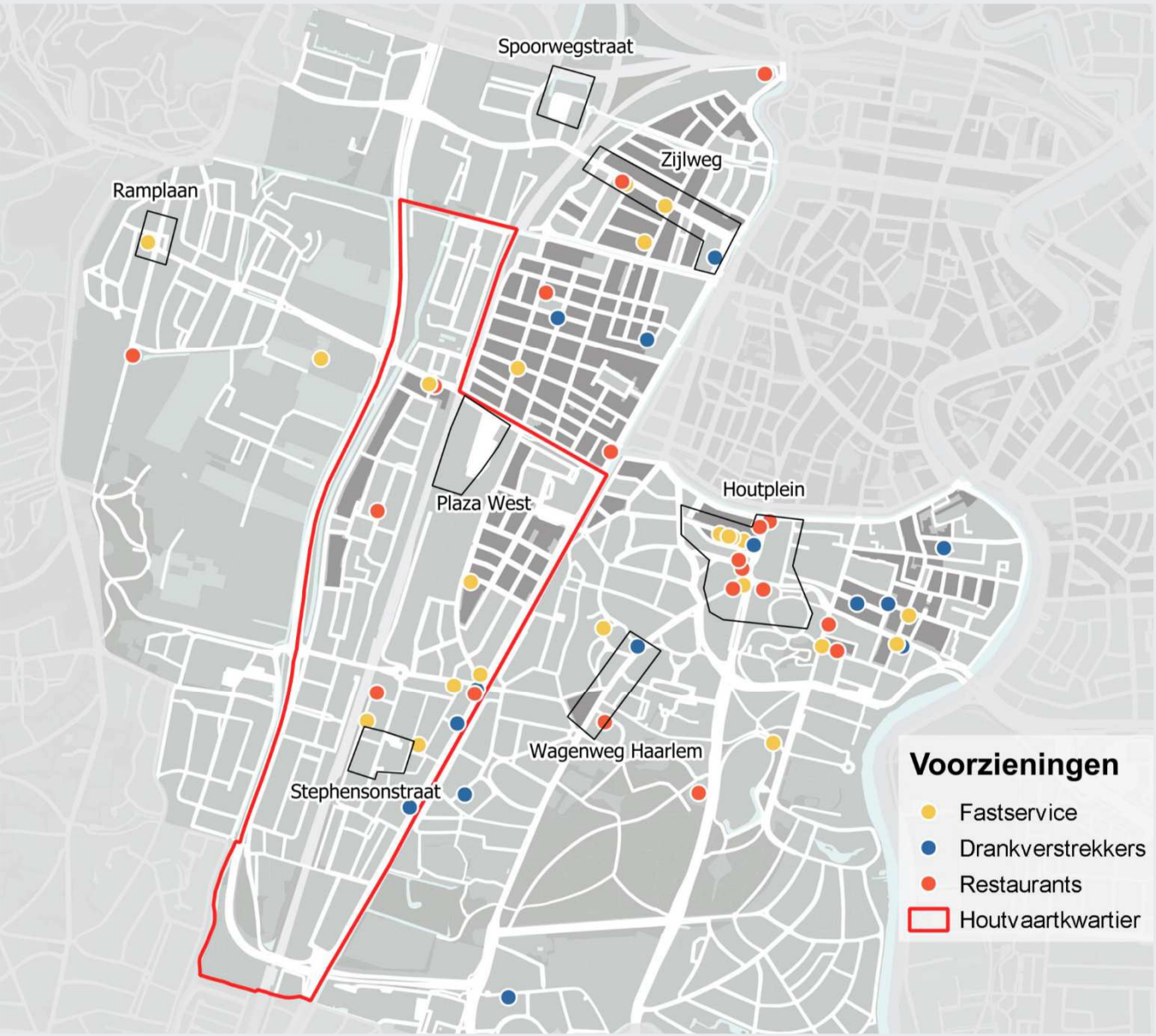
	Drankenverstrekkers			Fastservice			Restaurants		
Gebied	**Aantal zaken**	**Zaken per 10.000 inw.**	**Zaken per 10.000 banen**	**Aantal zaken**	**Zaken per 10.000 inw.**	**Zaken per 10.000 banen**	**Aantal zaken**	**Zaken per 10.000 inw.**	**Zaken per 10.000 banen**
Wijk Houtvaartkwartier	3	3,6		7	8,5		4	4,9	7,2
Stadsdeel Zuid-West	16	4,5		24	6,8		23	6,5	9,9
									Gemiddelden
Gemeente Haarlem	114	7		195	12		216	13,3	
Noord-Holland (excl. gemeente Amsterdam)	1.642	8,3	17,3	1.331	6,7	14,0	1.291	6,5	13,6
Nederland (excl. gemeente Amsterdam)	15.398	9,3	18,8	11.780	7,1	14,4	10.416	6,3	12,7

Horeca in de gemeente Haarlem
De historische binnenstad in combinatie met het aanbod in detailhandel en horeca maakt van het centrum een aantrekkelijke plek om te zijn voor regiobewoners, dagjesmensen en binnenlandse en buitenlandse toeristen. De horeca concentreert zich logischerwijs in de binnenstad en kenmerkt zich globaal als volgt:

- In de hoofdwinkelstraten is links en rechts (dag)horeca gelegen. Het betreft aanbod als lunchrooms, broodjeszaken en koffiebars.
- In onder andere de Lange Veerstraat en de Korte Veerstraat is afwisselend aanbod gevestigd van winkels, cafés en restaurants

In stadsdeel Zuid-West is een sterke horecaconcentratie gelegen op en rondom winkelclusters Houtplein en Zijlweg. Daarnaast zijn twee clusters waarneembaar, waarvan één gelegen (fastservice) in de wijk Houtvaartkwartier. Het overig aanbod is veelal verspreid gelegen.

Relevante planinitiatieven
Behoudens de voorgenomen woningbouwontwikkeling en het nog vorm te geven programma aan voorzieningen zijn er voor zover bekend bij BRO geen relevante planinitiatieven in het verzorgingsgebied.



Figuur 24:Aanbod horeca Houtvaartkwartier en stadsdeel Zuid-West (bron: Vastgoeddata, peildatum 20-6-2022, bewerking: BRO)

Marktverkenning kwantitatief

Navolgend is een benadering opgesteld van de vraag naar en aanbod van horeca in het verzorgingsgebied. Het betreft nadrukkelijk een **indicatieve** berekening en geeft enkel op hoofdlijn cijfermatig inzicht in de sector die slechts zeer beperkt 'wetmatig en modelmatig' kan worden berekend (zie volgend kader). De mate in hoeverre er behoefte is aan horeca, wordt grotendeels bepaald door het concept zelf en de locatie.

Vraag en aanbodbenadering horeca

Vraagpotentieel: op basis van de landelijke omzetcijfers per branche, ramen we de gemiddelde besteding per inwoner en dit wordt vermenigvuldigd met het inwonertal van het verzorgingsgebied.
Omzetclaim: de landelijke omzetcijfers per branche vermenigvuldigen we met het aanbod (drankverstrekkers, fastservice en restaurants) in het verzorgingsgebied.
Marktruimte: Als het vraagpotentieel groter is dan de omzetclaim is er theoretisch 'marktruimte' voor nieuwe horeca.
Factoren niet meegerekend
Meer gedetailleerde cijfers zijn er niet en daarmee is de berekening indicatief. Zo houdt de benadering bijvoorbeeld geen rekening met: Hogere of lagere bestedingen door demografische verschillen. Jongere leeftijdsgroepen geven relatief meer uit aan horeca.
Inkomensverschillen
Koopstromen; van in- of uitgaande bestedingen. Zo zijn toeristische bestedingen niet meegenomen.

Tabel 18: Indicatie marktruimte horeca in stadsdeel Zuid-West 2022 en 2032 (in € miljoen afgerond).

	Vraagpotentieel 2022/2032	Omzetclaim gevestigde horeca verzorgingsgebied	Verschil 2022	Verschil 2032
Drankenverstrekkers	7,1 / 8,1	6,2	1,0	2,0
Fastservice sector	9,6 / 11,0	7,9	1,8	3,1
Restaurantsector	18,2 / 20,7	14,4	3,8	6,3
Totaal	**35,0 / 39,8**	**28,4**	**6,6**	**11,4**

Verzorgingsgebied
In tabel 18 en 19 (verderop) is de berekening opgesteld voor het aanbod in het verzorgingsgebied, conform het aanbod in tabel 17. Verrekend met de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers (op basis van de indeling van Vastgoeddata) vloeit daar de omzetclaim uit van het huidige horeca-aanbod in het verzorgingsgebied.

Stadsdeel Zuid-West
Voor stadsdeel Zuid-West kan op basis van de berekening het volgende worden opgemaakt:

- Het totaal aan bestedingen (2022) door inwoners uit het stadsdeel (vraagpotentieel) bedraagt € 35,0 mln.[16]. Daarmee ligt het vraagpotentieel boven de 'claim' van het gevestigde aanbod (afgerond € 28,4 mln.). Theoretisch gezien is er daarom sprake van een marktruimte van **€ 6,6 mln**. in 2022.
- Door de stijging van het aantal inwoners zal het draagvlak voor horeca richting 2032 toenemen. Op basis van de berekening is er in 2032 daarom sprake van een theoretische marktruimte van afgerond **€ 11,4 mln.**

Op basis van de marktruimte in 2032 is er sprake van een autonome marktruimte van circa **2.500 – 3.200 m²** verkoopoppervlakte.[17] In beide gevallen betreft het voornamelijk marktruimte in de recreatieve horeca (drankenverstrekkers en restaurants). **In algemene zin geldt dat dergelijke horeca voornamelijk geplaatst en geclusterd worden in de binnenstad. Hierdoor kan de berekening van de theoretische marktruimte in de wijk hoger uitvallen, aangezien het aanbod grotendeels elders is gevestigd.**

Daarnaast dient nadrukkelijk te worden meegenomen dat deze berekening gebaseerd is op omzetcijfers van voor de coronacrisis. Zoals reeds geconcludeerd is er door toedoen van de coronacrisis sprake van een groot omzetverlies voor met name de recreatieve horeca. Wel wordt verwacht dat de omzet op de (middel)lange termijn terugkeert op het niveau van pre-corona.

Wijk Houtvaartkwartier
Ook op wijkniveau is een berekening opgesteld om inzicht te krijgen in de (potentiële) marktruimte (tabel 18):

[16] Uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander en conform het inwonertal in het verzorgingsgebied. Gemiddelde besteding per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 202,-, fastfoodzaken € 272,- en in restaurants € 514,-.
[17] In totaal betreft de geraamde marktruimte in het stadsdeel € 11,4 mln. in 2032. De gewogen gemiddelde omzet per vierkante meter verkoopoppervlak in de wijk bedraagt circa € 4.000,-. Met elkaar verrekend is er een indicatieve ruimtebehoefte aan horeca van circa 2.500 – 3.200 m² verkoopoppervlakte richting 2032.

- Op basis van de berekening is er theoretisch sprake van marktruimte in de dranken- en restaurantsector. Het aanbod fastservice ligt iets boven de 'claim', weliswaar minimaal. In totaal betreft de marktruimte in de wijk afgerond **€ 2,6 mln.**
- Op basis van de berekening is er in 2032 in iedere sector theoretisch sprake van marktruimte, maar met name in de drankverstrekkers en restaurants. In totaal komt de marktruimte uit op **€ 6,5 mln**. Dit betekent dat er sprake is van een autonome marktruimte van ca. **1.400 - 1.600 m²** verkoopoppervlakte richting 2032.[18]

Ook voor de marktruimte in de wijk Houtvaartkwartier geldt dat deze voornamelijk recreatieve horeca betreft en dat de berekening voor de theoretische marktruimte dus mogelijk hoger uitvalt. Daarnaast is de berekening gebaseerd op de omzetcijfers van voor de coronacrisis.

Tabel 19: Indicatie marktruimte horeca in de wijk Houtvaartkwartier 2022 en 2032 (in € miljoen afgerond).

	Vraagpotentieel 2022/2032	Omzetclaim gevestigde horeca verzorgingsgebied	Verschil 2022	Verschil 2032
Drankenverstrekkers	1,7 / 2,5	1,2	0,6	1,4
Fastservice sector	2,4 / 3,4	2,3	0,1	1,1
Restaurantsector	4,4 / 6,5	2,5	1,9	4,0
Totaal	**8,5 / 12,5**	**6**	**2,6**	**6,5**

[18] In totaal betreft de geraamde marktruimte in de wijk € 6,5 mln. in 2032. De gewogen gemiddelde omzet per vierkante meter verkoopoppervlak in de wijk bedraagt circa € 4.355,-. Met elkaar verrekend is er een indicatieve ruimtebehoefte aan horeca van circa 1.400 - 1.600 m² verkoopoppervlakte richting 2032.

B|ЯO

Bijlage 5

Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen

9 Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen die hier aan de orde komen zijn:

- Onderwijs (specifiek basisschool)
- Sport (specifiek sporthal)
- Gezondheid/welzijn

9.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor maatschappelijke voorzieningen wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn om af te leggen. De ambitie uit de Omgevingsvisie 2045 (2022) is dat Haarlemmers belangrijke dagelijkse voorzieningen binnen maximaal tien minuten op de fiets, of te voet kunnen bereiken. Deze sociale basisinfrastructuur bestaat uit clusters van sociale voorzieningen genaamd 'huis van de wijk', toegankelijke hulp- en zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen en vrije tijdsvoorzieningen.

- Basisschool/sporthal: gemiddeld bevindt basisonderwijs zich op 0,7 km, in Haarlem ligt dit op 0,5 km.[19]
- Gezondheid/welzijn: gemiddeld bevinden eerstelijnszorgvoorzieningen zich op korte afstand van inwoners (huisartsenpraktijk 1,0 km, apotheek 1,2 km, fysiotherapeut 0,8 km). Ook in de gemeente Haarlem is dit het geval: huisartsenpraktijk 0,6 km, apotheek 0,6 km, fysiotherapeut 0,3 km.[20]

De afstanden in Haarlem zijn gemiddeld korter dan landelijk, dit komt met name door de stedelijkheid van het gebied. Voor onderwijs en gezondheid/welzijn wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de wijk Houtvaartkwartier (tevens grotendeels het plangebied). Het stadsdeel Zuid-West vormt ruimtelijk gezien het secundaire verzorgingsgebied.

9.2 Beleidskaders

De gemeente Haarlem zet in op een sterke wijkeconomie vanuit de gedachte dat deze bijdraagt aan de leefbaarheid, veiligheid, identiteit en sociale cohesie van de buurt. Daarnaast wil de gemeente haar hoogwaardige voorzieningenniveau behouden. De ambitie uit de Omgevingsvisie 2045 (2022) is dat Haarlemmers belangrijke dagelijkse voorzieningen binnen maximaal tien minuten op de fiets, of te voet kunnen bereiken. In combinatie met de beoogde woningbouw worden consumentverzorgende sectoren als sport, recreatie, onderwijs, zorg en cultuur als kansrijke aanvullingen gezien. Door ruimtegebrek dient er gedacht te worden aan multifunctionele voorzieningen en tevens aan combinaties van voorzieningen.

9.3 Onderwijs

9.3.1 Trends en ontwikkelingen

- De samenstelling van de Nederlandse samenleving verandert. Het aantal leerlingen blijft de komende jaren dalen vanwege het afnemend aantal geboorten. Tegelijkertijd is er in sommige stedelijke gebieden juist sprake van groei. Dit betekent dat scholen in krimpgebieden moeite hebben om een volwaardig onderwijsaanbod te verzorgen terwijl in enkele grote steden er juist scholen bij komen, omdat het leerlingenaantal daar door binnenlandse migratie toeneemt.
- Scholen krijgen er, naast hun primaire taak van het zorg dragen voor een brede persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling van leerlingen, steeds meer taken en verantwoordelijkheden bij. Bijvoorbeeld op het gebied van onderwijshuisvesting en passend onderwijs.[21] Het aantal leerlingen dat een persoonlijke aanpak nodig heeft groeit. Mede daardoor is het aantal fte in het primair onderwijs de laatste jaren gegroeid.[22]
- Vanaf het basisonderwijs wordt ingezet op het aanleren van vaardigheden die nodig zijn in de huidige en toekomstige maatschappij (21st century skills[23]). De schoolomgeving ondersteunt idealiter de doorontwikkeling van het onderwijs in termen van werkvormen en bijv. ICT-vaardigheden[24].
- Duurzaamheid is ook in het onderwijs een belangrijk onderwerp met als meest tastbare onderdeel: het schoolgebouw. Veel schoolgebouwen zijn letterlijk 'op'. Ze zijn

[19] CBS (2021), Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, wijk- en buurtcijfers.
[20] CBS (2021), Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, wijk- en buurtcijfers.
[21] Rabobank (2019). *Cijfers en trends: onderwijs.*
[22] Inspectie van het onderwijs (2020). *Staat van het onderwijs 2020.*
[23] Creatief en kritisch denken, probleem oplossen, ICT- en informatievaardigheden, computational thinking, mediawijsheid, communicatie, samenwerken, sociale/culturele vaardigheden en zelfregulering (bron: Kennisnet/SLO)
[24] Rabobank (april 2019), Cijfers en trends: Onderwijs en Vernieuwenderwijs.nl (1 juli 2019) De Onderwijstrends voor 2019 en 2020

zo verouderd, dat vernieuwing of zelfs vervanging noodzaak is geworden. Een duurzaam schoolgebouw is dynamisch, heeft een divers ruimteaanbod, is energiezuinig, minimaliseert afval, is flexibel en multifunctioneel inzetbaar.[25] Bovendien is de verwachting dat scholen met aandacht voor duurzaamheid in zowel het onderwijsaanbod als de bedrijfsvoering beter zullen presteren.[26]

- Vernieuwing van de schoolomgeving is daarnaast ook wenselijk om aantrekkelijk te blijven voor nieuwe leraren[27]. Goed onderwijs vraagt immers om goede leerkrachten. De verwachting is echter dat het aantal leraren in de komende jaren nog verder zal afnamen. Enerzijds als gevolg van vergrijzing en anderzijds door minder instroom van jongeren in de lerarenopleidingen. Om goede leraren aan te trekken helpt het dus wanneer er sprake is van een aantrekkelijke werkomgeving. Een nieuw en aantrekkelijk schoolgebouw kan daaraan aan bijdragen.
- Steeds vaker worden ruimten in het schoolgebouw gedeeld en afgestemd tussen partijen om tot een betere ruimtebezetting te komen. Scholen dienen verder te kijken dan hun eigen belang en de samenwerking te zoeken met partners binnen en buiten het onderwijs. Datzelfde geldt voor andere maatschappelijke voorzieningen, die voor de invulling van hun behoefte juist bij schoolgebouwen terecht kunnen.

9.3.2 Behoefte

Aanbod

Houtvaartkwartier telt twee basisscholen: Openbare Basisschool De Zuidwester (Ohmstraat 2 – 412 leerlingen) en International School Haarlem (Schreveliusstraat 27 – 218 leerlingen). Ook net buiten de wijk zijn er basisscholen aanwezig: Koorschool van het Muziekinstituut van de Kathedraal (Westergracht 61 – 53 leerlingen), Bavo Jenaplanschool (Westergracht 3 – 126 leerlingen), Cruquiusschool (Cruquiusstraat 2 – 122 leerlingen).

Behoefte vanuit rapport Groeipotentie (2019)

Door de toevoeging van 2.000 woningen zou er indicatief behoefte kunnen zijn aan één extra basisschool. Gemeente Haarlem heeft berekend[28] dat een groot deel van de behoefte aan extra schoollokalen wordt opgelost door de bouw van een 16-klassige basisschool (4.086 m², footprint gebouw incl. ruimtebehoefte buitenruimte en fietsenstalling) in het noordelijk deel van de zone Zuid-West. Hierin wordt ruimte geboden voor zowel vervanging van de Bavoschool als uitbreiding voor toekomstige toename van de bevolking (+ 8 lokalen). Het huidige pand van de Bavoschool (Westergracht 3) kan beschikbaar komen voor woningbouw.

Indien op termijn eventueel extra behoefte aan lokalen ontstaat, kan vervolgens ook nog uitbreiding plaatsvinden op eigen terrein / bestaande locaties van basisschool de Zuidwester (Ohmstraat 2) en de wat verder weg gelegen Beatrixschool (Blinkertpad 3, Ramplaankwartier).

Een deel van het primair onderwijs wordt vormgegeven als Integraal Kind Centrum (IKC), zo staat opgenomen in het rapport Groeipotentie (2019). Hierdoor is op locatie mogelijk extra ruimte nodig voor bijvoorbeeld een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf of andere ondersteunende functie voor kinderen (consultatiebureau e.d.). Dit vraagt naar verwachting een ruimteclaim van 350 tot 450 m² bvo aan kinderopvang (2-3 locaties) en 350 tot 450 m² bvo aan buitenschoolse opvang (2 locaties). In totaal behoefte aan 700 tot 900 m² bvo als IKC.

Behoefte marktruimte BRO

Primair onderwijs

In Zuid-West komen verschillende doelgroepen te wonen: jonge alleenstaande starters, jonge stellen, jonge gezinnen, modale medioren, welvarende emptynesters/gezinnen, modale 60-plussers. In het rapport Groeipotentie (2019) van de gemeente Haarlem blijkt dat er in Zuid-West wordt ingezet op ruim 2.000 woningen, waarbij wordt uitgegaan van 277 woningen met als voornaamste doelgroep jonge gezinnen en 235 woningen voor welvarende emptynesters/gezinnen. Jonge gezinnen hebben gemiddeld 2 kinderen per huishouden, welvarende emptynesters/gezinnen hebben gemiddeld 1 kind per huishouden. Dit betekent dat er indicatief 789 kinderen (0-18 jaar) in Zuid-West kunnen komen wonen (277*2 + 235*1).[29] Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling in Haarlem zouden ca. 384 kinderen in de basisschoolleeftijd vallen (4-12 jaar).[30] De stichtings- en opheffingsnorm voor

[25] Rabobank, Een duurzaam schoolgebouw, april 2019.
[26] Rabobank (april 2019), Cijfers en trends: Onderwijs
[27] Rabobank (april 2019)) https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/onderwijs
[28] Gemeente Haarlem (2019). Groeipotentie. Studie naar wonen, voorzieningen, werken en mobiliteit.
[29] Gemeente Haarlem (2019). Groeipotentie. Studie naar wonen, voorzieningen, werken en mobiliteit.
[30] CBS (2022). Bevolking op 1 januari en gemiddelde; geslacht, leeftijd en regio.

het basisonderwijs in Haarlem is 333 leerlingen per basisschool.[31] Er bestaat dus behoefte aan een extra basisschool.

Kinderdagverblijf
Landelijk gezien zijn er gemiddeld 77 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar per 1 dagopvang, van deze 77 kinderen maken 37 ook daadwerkelijk actief gebruik van een dagopvang[32]. Het uitgangspunt is dat in stadsdeel Zuid-West ca. 789 kinderen zullen wonen. Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling in de gemeente Haarlem[33], zijn er dan ca. 170 kinderen in de leeftijdscategorie van 0 tot en met 3 jaar in stadsdeel Zuid-West. Dit zal resulteren in een behoefte aan circa 80 plekken in de dagopvang, en circa 2-3 kinderopvanglocaties. Per kind(plaats) is circa 4 – 5 m² bvo binnenspeelruimte wenselijk (minimum is 3,5 m² bvo). Daarvan uitgaande is er behoefte aan in totaal 320 tot 400 m² bvo ten behoeve van 2-3 opvanglocaties.

Buitenschoolse opvang
Landelijk gezien zijn er gemiddeld 217 kinderen (in de leeftijd van 4 tot en met 11 jaar) per bso-locatie, van deze 217 kinderen maken 53 ook daadwerkelijk actief gebruik van een bso-locatie[34]. Er van uitgaande dat in het stadsdeel ca. 789 kinderen komen te wonen, zullen er op basis van de bevolkingssamenstelling in Haarlem zo'n 335 kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot en met 11 jaar wonen. [35] Dit zal resulteren in een behoefte aan circa 82 plekken in de bso, en circa 1 bso-locatie. Uitgaande van 4 - 5 m² per kind gaat het om een ruimtebehoefte van 330 – 410 m² bvo ten behoeve van 1 locatie.

Zoals aangegeven in het rapport Groeipotentie (2019) blijkt dat de behoefte aan kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang naar verwachting fysiek binnen de bestaande voorzieningen gerealiseerd kan worden, o.a. door een deel van het primair onderwijsvorm te geven als IKC (zie onderdeel primair onderwijs).

9.4 Sport

9.4.1 Trends en ontwikkelingen

- Sport heeft een nadrukkelijke rol in de vrije tijd van Nederlanders. De eigen gemeente is populair voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis, de helft van alle 3,5 miljard vrijetijdsactiviteiten vindt plaats in de woongemeente. Vooral sportactiviteiten en verenigingsactiviteiten vinden dichtbij huis plaats.[36]
- Er is een tendens van vercommercialisering van sportaanbod: een verschuiving van gemeentelijk gefinancierd aanbod en verenigingen naar private sportaanbieders en 'ongeorganiseerde sport', zoals fitnesscentra en sportscholen en aanbieders van pilates, yoga en personal training. Ook is er een verschuiving van binnen- naar buitensport (bijv. bootcamp).
- De vraag naar kwalitatieve hoogwaardige sportaccommodaties blijft hoog, maar er bestaan grote (regionale) verschillen in de behoefte naar verschillende sportaccommodaties. Gemeenten met een grote bevolkingsgroei en instroom bij de onderste leeftijdsgroepen zien een toename in de accommodatiebehoefte, terwijl gebieden waar krimp en vergrijzing speelt een omgekeerd beeld zien.[37]

9.4.2 Behoefte

Aanbod

- De gemeente Haarlem telt volgens Locatus 43 (deels commerciële) sportvoorzieningen, vooral bestaande uit fitnessgelegenheden (37). Eenzelfde tendens is waarneembaar in de benchmark steden, waar fitness tevens het grootste aandeel in de sportvoorzieningen heeft (31).
- Het Houtvaartkwartier telt twee sportscholen en vier sportvelden van SV Geel-Wit '20. In het zuidelijk deel van de buurt ligt een park (inclusief ruimte voor basketbal en een skatepark).

Behoefte vanuit rapport Groeipotentie (2019)
De behoefte aan sportvoorzieningen is in kaart gebracht door middel van de uitkomsten van het rapport Groeipotentie (2019). Voor stadsdeel en Ontwikkelzone Zuid-West vloeit hier de volgende behoefte uit:

- Door de verwachte toename van het aantal inwoners groeit het draagvlak voor commerciële sportvoorzieningen, zoals studio's voor fitness, dans, yoga, etc. Het aanbod in Haarlem is echter al sterk vertegenwoordigd, waardoor de (kwantitatieve) marktruimte voor commerciele voorzieningen in beginsel beperkt is. Wanneer er sprake is van een marktinitiatief met een specifiek concept kan er in kwalitatieve zin sprake zijn van een behoefte.
- Aanvullend is in het stadsdeel een tekort aan zaaldelen welke geschikt zijn voor modern bewegingsonderwijs (voldoet aan KVLO-richtlijnen). Momenteel hebben basisscholen geen beschikking over een zaaldeel welke

[31] Regeling aanpassing van de stichtings- en opheffingsnormen voor het basisonderwijs 2018.
[32] Rijksoverheid - Meer kinderen naar de opvang (2018)
[33] CBS (2022). Bevolking op 1 januari en gemiddelde; geslacht, leeftijd en regio.
[34] Rijksoverheid - Meer kinderen naar de opvang (2018)
[35] CBS (2022). Bevolking op 1 januari en gemiddelde; geslacht, leeftijd en regio.
[36] CBS (2018). Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd.
[37] Vraag en aanbod van sportaccommodaties 2017.

voldoet aan de KVLO-richtlijnen. De ontwikkeling van een sporthal in de Ontwikkelzone zou ook voor VO scholen een uitkomst zijn gezien zij ook kampen met een tekort aan geschikte zaaldelen. De bouw van bovengenoemde sporthal kan gekoppeld worden aan de plannen voor een 16-klassige basisschool in het noordelijk deel van de zone Zuid-West (zie paragraaf over onderwijs).
- Er zijn onvoldoende zaalsporteenheden voor de georganiseerde sport in Zuid-West (22 aanwezig en 25-26 nodig). De zaalsporteenheden zijn ook niet erg geschikt voor de georganiseerde sport (te klein). Dit komt door het ontbreken van een sporthal, sportzalen en de te kleine gymzalen. Vergroten/nieuwbouw van gymzalen en/of sportzalen is dan ook wenselijk. Ook om die reden is een sporthal in dit stadsdeel zeer wenselijk.
- In stadsdeel Zuid-West zijn relatief weinig sportvelden. Vanuit sportvereniging Geel-Wit '20 is er behoefte aan een extra voetbalveld.

9.5 Gezondheid/welzijn

9.5.1 Trends en ontwikkelingen

- Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn.
- Daardoor is er een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapeuten, masseurs, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging. [38] Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte).
- De stijgende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om verandering. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg.[39]
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor.

9.5.2 Behoefte

Aanbod
- Gemiddeld bevinden eerstelijnszorgvoorzieningen zich op korte afstand van inwoners (huisartsenpraktijk 1,0 km, apotheek 1,2 km, fysiotherapeut 0,8 km). Ook in de gemeente Haarlem is dit het geval: huisartsenpraktijk 0,6 km, apotheek 0,6 km, fysiotherapeut 0,3 km.[40]
- In het zuiden van het Houtvaartkwartier is een gezondheidscentrum Zuid-West aanwezig, met o.a. een huisartsenpraktijk, apotheek en mondhygiënist. Binnen het plangebied is nog een tweede huisartsenpraktijk aanwezig (H van der Stap) en net buiten het plangebied ligt De Haarlemse Huisdokters.
- Er is nog een tweede gezondheidscentrum (Connected Haarlem) aanwezig met o.a. acupunctuur, fysio- en bewustzijnstherapie, massage, coaching, trauma therapie.
- Het Houtvaartkwartier telt twee tandartspraktijken (Sombekke en N. Koning) en twee fysiotherapiepraktijken (Vitaal Haarlem, Leidsevaart Fysiotherapie). Net buiten het plangebied liggen Kinderfysiotherapie Zuider Emmakade en Gijs Fysiotherapie.

Behoefte vanuit rapport Groeipotentie (2019)
Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn ook zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied Zuid-West, in beginsel in ieder geval eerstelijnszorgaanbod (huisarts, fysiotherapeut, tandarts, apotheek). De behoefte aan gezondheid/welzijn is in kaart gebracht door middel van de uitkomsten van het rapport Groeipotentie (2019). Voor stadsdeel en Ontwikkelzone Zuid-West vloeit hier de volgende behoefte uit:
- Een ideaalwens is dat elke wijk een eigen zorgpunt heeft op een herkenbare en centrale, goed bereikbare plek. Voorlopig uitgangspunt is dat in elke ontwikkelzone rekening wordt gehouden met ruimte voor 1 nieuwe ZOED-vestiging (zorg onder één dak, ca. 600 m²), zo mogelijk gecombineerd met andere wijkvoorzieningen en flexruimten voor partners zorg/welzijn (ca. 600 m²).
- Ten aanzien van welzijnsvoorzieningen en dagbesteding geldt het uitgangspunt dat extra ruimtebehoefte (door toenemend aantal inwoners) in eerste instantie is op te lossen door intensivering van ruimtegebruik binnen de huidige capaciteit van het gehele sociaal-maatschappelijke voorzieningennetwerk. Als blijkt dat er binnen een stadsdeel concrete tekorten ontstaan aan welzijnsvoorzieningen, dan is een specifieke ruimteclaim voor een nieuwe accommodatie gerechtvaardigd. Eerste inschatting is dat dit mogelijk in zone Zuid-West het geval is (relatief meer sociale woningbouw kan tot meer behoefte

[38] PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?
[39] Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.
[40] CBS (2021), Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, wijk- en buurtcijfers.

aan ondersteunende sociaal-maatschappelijke voorzieningen leiden).
- De ruimtelijke mogelijkheid voor nieuwvestiging van solitaire eerstelijnszorg (individuele zorgaanbieders) en commerciële zorg (oogkliniek, laboratoria, niet-medische cosmetische chirurgie e.d.) wordt meegenomen in de algemene 15% ruimteclaim (verzorgende) wijkeconomie.

Behoefte marktruimte BRO

Navolgend is door BRO een berekening gemaakt van de behoefte aan eerstelijnszorgvoorzieningen in het Houtvaartkwartier. Uitgangspunt is dat er tot 2032 sprake is van een toename van ca. 4.000 inwoners.

- Huisartsenzorg: als wordt uitgegaan van de norm van 2.095 patiënten per huisarts (LVH) komt het gewenste extra aantal fte voor het plangebied uit op circa 1,9. De LHV geeft aan dat een hedendaagse praktijk een oppervlakte heeft van 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen.[41] Voor het plangebied is er daarmee ruimte voor in ieder geval één huisartsenpraktijk van circa 230 m² bvo.
- Tandzorg: uit onderzoek[42] blijkt dat in de regio 'Amsterdam-Haarlem e.o.' er gemiddeld één tandarts (1 fte) per 1.150 inwoners is. Uitgaande van dit gemiddelde is er in het plangebied een extra behoefte aan 3,5 fte tandartsen. Volgens de NMT (Nederlandse Maatschappij ter Bevordering van de tandheelkunde) heeft een hedendaagse tandartsenpraktijk een oppervlakte van 300 m² bij 2,5 fte aan tandartsen en mondhygiënisten. Dit geeft voor het plangebied een te verwachten ruimtebehoefte van in ieder geval één tandartsenpraktijk van circa 420 m² bvo.
- Fysiotherapie: in de regio Noord-Holland is er gemiddeld één fysiotherapeut (1 fte) per 1.017 inwoners.[43] In het plangebied zal dit uitkomen op ca. 3,9 fte. Een fysiotherapiepraktijk heeft een relatief grote ruimtebehoefte aangezien er binnen de behandelkamer ruimte nodig is voor beweging en oefening. Bij een volwaardige fysiotherapiepraktijk van 2,5 fte wordt uitgegaan van een oppervlak van 500 m² bvo. In Houtvaartkwartier is er daarmee ruimte voor één grootschalige praktijk. De totale ruimtebehoefte wordt ingeschat op ca. 780 m² bvo.
- Apotheek: begin 2021 waren er in Nederland 2.005 apotheken, wat neerkomt op 8.759 patiënten per apotheek.[44] Voor het plangebied is er daarmee geen aanleiding om een extra apotheek toe te voegen.
- In totaal betekent dit een behoefte aan een gezondheidscentrum (huisarts, tandzorg, fysio, apotheek) van ca. 1.430 m² bvo, aangevuld met enkele andere eerstelijnszorg, medische dienstverleners en flexruimten voor partners zorg/welzijn.

9.6 Tot slot

Vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt is er in ieder geval behoefte aan voorzieningen op het gebied van primair onderwijs, sport en kinderopvang. Daarnaast is er aanvullend behoefte aan gezondheids- en welzijnszorg.

Tot slot zijn op de locatie Zuid-West Haarlem al diverse wijkgerichte voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zouden ook nog kunnen passen bij de nieuwe ontwikkeling van het gebied tot gemengd woon-werkgebied. Dat zou kunnen betekenen dat een groot deel van bestaande functies behouden zou kunnen blijven, hetgeen een totale omvang heeft van zo'n 12.500 m² en zo'n 674 banen.

Tabel 20: Behoefte eerstelijnszorgvoorzieningen plangebied

Functie	Aantal patiënten per 1 fte	Aantal fte per 4.000 inwoners	Ruimtebehoefte (m² bvo)
Huisarts	2.095	1,9	230
Tandarts	1.150	3,5	420
Fysiotherapeut	1.017	3,9	780
Apotheek	8.759	0,5	-
Totaal			**1.430 m² bvo**

[41] Praktijk met toekomst, LHV, 2014.
[42] Volksgezondheidszorg, Tandartsendichtheid 2020.
[43] Fysiotherapeutendichtheid per ROS-regio, 2012.
[44] SFK. Data en feiten 2021.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl