

Nota van B&W

Portefeuille mr. B. Schneiders
Auteur Mevr.C. HubersDhr.J. Appelman
Telefoon 5113558/3560
E-mail: c.hubers@haarlem.nl j.appelman@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr.
Te kopiëren: A,B
B & W-vergadering van 18 juli 2006

Onderwerp

Convenant regionale afstemming leisure- en detailhandelsontwikkelingen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Bestuurlijke context

Proces

In 2004 besloot het College tot participatie van Haarlem in het regionale economische stimuleringsprogramma van Zuid-Kennemerland (de RES), met als doelstelling het organiserend vermogen en de economische structuur van de regio te versterken. In de RES participeren naast de regiogemeentes de provincie N-H en de Kamer van Koophandel van Amsterdam e.o.

Een van de RESprojecten betreft het in kaart brengen van de regionale detailhandels- en leisurestructuur en het regionaal afstemmen van detailhandel en leisure-voorzieningen in Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer. In 2005 is in opdracht van de RES-partners gewerkt aan de totstandkoming van een leisure- en detailhandelstructuurvisie. Deze visie is op 24 februari 2006 behandeld in het bestuurlijk RES-overleg waarbij een akkoord is bereikt om tot een convenant te komen voor regionale afstemming met deze visie als toetsingskader.

In het coalitieakkoord 2006-2010 is het belang onderkend van intensieve regionale samenwerking voor een florerende economie en afgesproken dat gericht en intensiever wordt samengewerkt met de regiogemeenten voor een goede regionale afstemming van de economie en werkgelegenheid.

Inhoud

1. concentratie van clusters

Uit de visie blijkt dat er kansen zijn voor de regio om de economische structuur te versterken door ruimte te bieden aan de marktdynamiek op 8 en 6 regionale locaties voor respectievelijk leisure en grootschalige detailhandel, zoals op bijgaande kaart A is weergegeven. Hiervan zijn er 4 locaties in Haarlem, waarvan er 2 voor leisure gecombineerd met grootschalige detailhandel (Binnenstad en Oostpoort) en 1 voor sec leisure (Nautisch Kwartier/ Droste, EBH) en 1 voor sec grootschalige detailhandel (Spaarneboog). Ook de uitbreiding van winkelhart Schalkwijk past binnen de regionale structuurvisie omdat deze een meer lokale impact heeft. Door de keuze voor deze strategische concentratiegebieden voor bovenlokale planontwikkelingen neemt het risico af dat er een onevenwichtige voorzieningenstructuur ontstaat die haaks staat op het in Haarlem vastgestelde detailhandelsbeleid. Uit de onderzoeken is namelijk gebleken dat een ongestructureerde realisatie van nieuwe plannen zou leiden tot een, in kwantitatieve zin, ongewenst overaanbod.

2.complementariteit

Daarnaast is de aanbeveling uit de onderzoeken om te komen tot complementariteit, dat wil zeggen dat de bovenlokale planontwikkelingen elkaar aanvullen. Dit kan door middel van regionale afspraken over segmentering, branchering, thematisering, fasering en temporisering.

Bovenstaande afspraken worden in een nog op te stellen convenant regionale afstemming bovenlokale leisure- en detailhandelsontwikkelingen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer opgenomen.

Commissieparagraaf De formele bevoegdheid het besluit te nemen ligt bij het college, maar de raadscommissie kan indien zij dit wenst haar zienswijze geven.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het opstellen van een convenant regionale afstemming bovenlokale leisure- en detailhandelsontwikkelingen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokken RES-partners ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het college stuurt het besluit ter informatie aan de commissie Stedelijke Ontwikkeling

Compleet en veelzijdig

Retailstructuurvisie Zuid-Kennemerland en gemeente Haarlemmermeer

Eindrapport



Opdrachtgever: RES Zuid-Kennemerland

ECORYS-Vastgoed

Marieke Janzen
Erwin van der Krabben
Tis Kolen

Rotterdam, 15 mei 2006

CV13276

ECORYS-Vastgoed
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 84 00
F 010 453 85 88
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl

K.v.K. nr. 24316726
Fortis bank rek. Nr.
24.01.51.151

Samenvatting

1.1 Achtergrond en aanleiding

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft in haar Collegeprogramma 2003-2007 het zogenaamde Regionaal Economische Stimuleringsprogramma (RES) voor de regio Zuid-Kennemerland opgenomen. Doel van het RES Zuid-Kennemerland is om het zichtbare bijdrage te leveren aan de versterking van de regionaal economische structuur van Zuid-Kennemerland, door het stimuleren en (doen) uitvoeren van economische activiteiten en het creëren van de noodzakelijke randvoorwaarden. De gemeenten Haarlem, Haarlemmerliede, Zandvoort, Haarlemmermeer (op projectbasis), de provincie Noord-Holland en de Kamer van Koophandel participeren in het RES. Na besluitvorming eind 2004 is de uitvoering van de RES in 2005 gestart, onder andere met onderzoeken naar de regionale detailhandel en leisure.
2. Binnen het RES Zuid-Kennemerland worden verschillende thema's onderscheiden die van belang worden geacht om de regionale concurrentiepositie te versterken. Een van de thema's betreft *afstemming detailhandel en voorzieningen*. Mede in het perspectief van de huidige ontwikkelingen met betrekking tot retail in de regio wenst de regio Zuid-Kennemerland een goed onderbouwde visie op de gewenste toekomstige structuur van de detailhandel in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer.
3. Belangrijke aanleiding voor de wens om nu tot een regionale visie op de gewenste (toekomstige) detailhandelstructuur voor Zuid-Kennemerland te komen vormt met name de dynamiek die zich momenteel voordoet op de retailmarkt (bijvoorbeeld processen van schaalvergroting en branchevervaging, toetreding tot de markt van allerlei nieuwe winkelformules, veranderende locatievoorkeuren van retailers). Verder wordt in de regio ook een verschuiving van koopstromen geconstateerd, waarvan nog onvoldoende duidelijk is wat de consequenties zijn. Daarnaast heeft ook een aanpassing van het ruimtelijk beleid van rijk en provincie plaatsgevonden ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen, waardoor zich in ruimtelijk perspectief nieuwe ontwikkelingen voordoen, niet alleen in de regio Zuid-Kennemerland, maar ook in nabijgelegen regio's (met name het ROA-gebied). In de praktijk heeft dit geleid tot tal van nieuwe plannen voor retailontwikkelingen in diverse gemeenten.
4. Een van de gevaren van deze ontwikkelingen is dat er een situatie van overbewinkeling ontstaat. Tegelijkertijd kunnen ook lacunes in het aanbod ontstaan of biedt de regio wellicht onvoldoende ruimte om in te spelen op nieuwe trends in de markt. Inzicht in deze ontwikkelingen is noodzakelijk om:

- in de toekomst zoveel mogelijk koopkracht in de regio te kunnen binden;
- er voor zorg te dragen dat de regio aantrekkelijk blijft voor haar inwoners, ofwel dat de voorzieningen in de regio zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van haar bewoners;
- aan ondernemers gunstige exploitatiemogelijkheden te bieden;
- te komen tot goede en efficiënte bestuurlijke afspraken in de regio ten aanzien van de regionale afstemming van retailontwikkelingen;
- vanuit de retailmarkt een maximale bijdrage te kunnen leveren aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de regio.

1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen

5. In het licht van het bovenstaande wensen de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer ***een duidelijk en consistent, regionaal gedragen detailhandelsbeleid te ontwikkelen, om zodoende een innoverend detailhandelsapparaat te realiseren dat een maximale koopkracht aan de regio bindt.*** Hierbij dient er voldoende ruimte te zijn voor marktdynamiek op de juiste plek en dient tevens een evenwichtige retailstructuur in stand te worden gehouden ten behoeve van vitale buurten en steden.
6. Om deze probleemstelling op een zorgvuldige manier te kunnen beantwoorden is inzicht nodig in:
 - de kenmerken van de huidige retailstructuur van Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer, mede in relatie tot de omliggende regio;
 - de trends en ontwikkelingen die zich voordoen op de retailmarkt;
 - de wijze waarop koopstromen zich in de regio ontwikkeld hebben in relatie tot toekomstige ontwikkelingen van inkomens en bestedingen;
 - het ruimtelijk-economisch beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeenten in Zuid-Kennemerland met betrekking tot de retailmarkt;
 - de omvang van de marktruimte die binnen de regio aanwezig is in relatie tot nieuwbouw- en uitbreidingsplannen;
 - het instrumentarium dat de regio ter beschikking heeft om te komen tot de regionale afstemming van ontwikkelingen op de detailhandelsmarkt.
7. Voor het onderzoek dat in dit verband door ECORYS Vastgoed in opdracht van RES Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer werd uitgevoerd hebben de volgende onderzoeksvragen als uitgangspunt gediend:
 - Geef een beeld van het huidige aanbod (in centra, perifere locaties, GDV), de harde en zachte plannen, naar hiërarchie en functionele indeling;
 - Geef een beeld van de bovenregionale functie van de detailhandel in Haarlem. Hoe profiteert de regio daarvan en kan die behouden blijven?
 - Wat is de toekomst van de detailhandel in de kleine kernen (zoals Bennebroek, Vogelenzang en Spaarndam)?
 - Confrontatie met de aanwezige koopkracht en toe- en afvloeiing;
 - Wat zijn de distributie-planologische effecten van alle plannen die er momenteel in de regio bestaan? Is er wel voldoende koopkracht of leiden deze plannen tot overbewinkeling?

- Welke ontwikkelingen zijn er buiten de regio en wat voor effecten hebben die op de retailstructuur in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer?
- Hoe moet de toekomstvisie er voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer uitzien en wel zodanig dat haar positie in de Randstad behouden blijft, respectievelijk wordt versterkt?
- Hoe kan deze toekomstvisie gerealiseerd worden, welke acties moeten worden ondernomen en hoe kan worden gekomen tot een effectief regionaal overlegmodel?

1.3 Beantwoording onderzoeksvragen

Geef een beeld van het huidige aanbod (in centra, perifere locaties, GDV), de harde en zachte plannen, naar hiërarchie en functionele indeling

8. Uit het onderzoek is gebleken dat de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer gezamenlijk over een compleet en gevarieerd aanbod beschikken, zowel wat betreft groot- als kleinschalige concentraties van detailhandel. Uit een vergelijking van het winkelaanbod per 1.000 inwoners in Zuid-Kennemerland met landelijke gemiddelden blijkt dat het aanbod in Zuid-Kennemerland redelijk overeenstemt met dit gemiddelde. De centra van Haarlem en Hoofddorp spelen een (boven)regionale rol als multifunctionele centra. Met name Haarlem heeft een sterk recreatief karakter en is in dit opzicht uniek in de regio.
9. De huidige (boven)regionaal functionerende winkelconcentraties in het onderzoeksgebied zijn:
 - Binnensteden: centrumgebieden Haarlem en Hoofddorp;
 - Perifere / grootschalige detailhandel: Cruquius (Hoofddorp), Ikea-locatie (Haarlem), Spaarneboog (Haarlem);
 - Schiphol;
 - Stadsdeelcentra (in mindere mate): Schalkwijk en Cronjé (Haarlem).
10. Recent heeft in diverse gemeenten in Zuid-Kennemerland een uitbreiding van het winkelaanbod plaatsgevonden. In totaal is met deze ontwikkelingen ca. 75.000 m² v.v.o. aan het aanbod toegevoegd. De meest opvallende toevoegingen aan het aanbod betreffen:
 - Haarlem: Spaarneboog 2^e fase, IKEA;
 - Haarlemmermeer: Centrumplan Hoofddorp, Centrumplan Nieuw Vennep.
11. Uit de analyse is gebleken dat er in de regio momenteel sprake is van een groot aantal plannen voor uitbreiding van het bestaande winkelaanbod. De status van deze plannen is divers (zowel zachte als harde plannen). Concreet gaat het om de volgende plannen:
 - Haarlem: Raaks, Spaarneboog, Schalkwijk, Oostpoort (stadion);
 - Halfweg: Sugar City;
 - Haarlemmermeer: B. van Stampein, Floriande, Cruquius;
 - Zandvoort: Middenboulevard, Louis Davidscarré

Voor een deel van deze plannen geldt dat de regionale impact gering is. Plannen met regionale impact betreffen met name: Raaks, Spaarneboog, Schalkwijk, Stadion (Haarlem), Sugar City (Halfweg), B. van Stamplein, Cruquius (Haarlemmermeer) en Middenboulevard (Zandvoort).

12. In de aangrenzende regio's bevindt zich een aantal belangrijke (concurrerende) winkelconcentraties dat van invloed is op het functioneren van de retailmarkt in Zuid-Kennemerland. Hierbij gaat het met name om winkelconcentraties in de agglomeratie Amsterdam (onder andere Amsterdam Centrum, ArenA Boulevard, Zaandam Centrum, Zaandam Zuiderhout, Amstelveen Centrum), Noord-Kennemerland (onder andere Alkmaar Centrum, Overstad), IJmond (onder andere Beverwijk Centrum en meubelboulevard) en Duin- en Bollenstreek (onder andere Leiden centrum).
13. Tenslotte is er ook in de aangrenzende regio's sprake van een groot aantal plannen voor nieuwbouw en uitbreiding van het bestaande winkelaanbod. Plannen met een bovenregionale impact betreffen met name:
 - Alkmaar: Stadion AZ;
 - Amsterdam: Westpoort, ArenA Boulevard / GETZ, Zuidas, Sloterdijk, Houthavens;
 - Beverwijk: Beverwijkse bazaar;
 - Leiderdorp: A4 Vierzicht.
14. Resumerend zijn wij van mening dat het huidige retailaanbod in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer op dit moment redelijk goed functioneert. Tegelijkertijd is duidelijk dat er sprake is van een relatief groot aantal plannen voor nieuwbouw en uitbreiding. Een deel van deze plannen is primair van lokale betekenis en gericht op een versterking van de bestaande lokale voorzieningenstructuur. Deze plannen hebben geen of nauwelijks een regionale impact.
Voor een belangrijk deel van de plannen geldt echter dat wél sprake zal zijn van een regionale impact. Ontwikkeling van deze plannen leidt tot veranderingen in de regionale detailhandelsstructuur en is ook van invloed op het functioneren van het bestaande aanbod. Ontwikkeling van het omvangrijke aantal plannen met een bovenregionale impact in de aangrenzende regio's zal tenslotte zeker van invloed zijn op de retailstructuur van Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer en leiden tot een toename van de koopkrachtafvloeiing uit de regio (zie ook punt 30).

Geef een beeld van de bovenregionale functie van de detailhandel in Haarlem. Hoe profiteert de regio daarvan en kan die behouden blijven?

15. Uit de analyse van de retailstructuur in Haarlem blijkt dat Haarlem in de regionale detailhandelsstructuur duidelijk een bovenregionale functie vervult. De belangrijkste winkelconcentraties met een bovenregionale functie betreffen het Centrumgebied, Schalkwijk, Cronjé, Ikea en Spaarneboog. Specifiek voor Schalkwijk en Cronjé geldt aanvullend dat deze locaties tevens een verzorgingsfunctie hebben (in de dagelijkse sector) voor enkele nabijgelegen kleine kernen.

Tegelijkertijd kan, op basis van het Randstad Koopstromenonderzoek (2004) worden geconstateerd dat met name in de niet-dagelijkse sector zowel de koopkrachtbindings- als de koopkrachttoevoeiingscijfers enigszins achterblijven bij de gemiddelde bindingscijfers voor steden van vergelijkbare omvang. Dit hangt met name samen met de nabijheid van winkelconcentraties in Amsterdam.

Naar de mening van ECORYS Vastgoed is het wenselijk om, met het oog op de instandhouding van de regionale verzorgingsfunctie, de bindingscijfers voor Haarlem in de toekomst in ieder geval op het huidige niveau te houden en zo mogelijk te versterken. Hiermee kan de verzorgingsfunctie die het centrumgebied in Haarlem momenteel heeft voor inwoners van Haarlem en de regio worden behouden.¹

16. Verwacht mag worden dat de nieuwbouwprojecten die in Haarlem recent zijn opgeleverd (IKEA en de versterking van Spaarneboog) van positieve invloed zullen zijn op de toekomstige ontwikkeling van de bindingscijfers. De plannen voor verdere uitbreiding van de bestaande winkelconcentraties kunnen in de toekomst de bindingscijfers tevens positief beïnvloeden.

Wat is de toekomst van de detailhandel in de kleine kernen (zoals Bennebroek, Vogelenzang en Spaarndam)?

17. De detailhandel in de kleine kernen staat in Nederland reeds gedurende lange tijd onder druk. Met name de schaalvergrotingsprocessen in de supermarktbranche leiden er toe dat veel kleine kernen draagvlak verliezen voor handhaving van een minimumaanbod aan voorzieningen. De problemen doen zich in dit verband met name voor in kernen met een inwonertal kleiner dan circa 5.000. In Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer bevindt zich een groot aantal kernen dat tot deze categorie behoort.
18. Op basis van het onderzoek bestaat de indruk dat genoemde ontwikkelingen voor de meeste kleine kernen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer niet tot een onaanvaardbare aantasting van het voorzieningenniveau voor de inwoners leiden. Veelal is er in de nabije omgeving een buurt- of wijkcentrum aanwezig waar het minimumpakket aan dagelijkse voorzieningen wordt geboden. Ook de stadsdeelcentra in Haarlem vervullen een belangrijke functie als boodschappencentrum voor kleinere kernen in de omgeving.
19. Naar de toekomst toe adviseren wij om vanuit een regionaal perspectief waakzaam te zijn met betrekking tot het voorzieningenniveau voor de kleine kernen. Hierbij is het naar het oordeel van ECORYS Vastgoed niet verstandig om te streven naar een (minimaal) voorzieningenaanbod in elke kern, indien 'de markt' hiertoe geen interesse toont. Wél dient gestreefd te worden naar de handhaving van een goed bereikbaar voorzieningenaanbod voor inwoners van de kleine kernen. Concreet betekent dit dat het gewenst is om bij de beoordeling van nieuwe plannen tevens een afweging te maken ten aanzien van de eventuele consequenties van deze plannen

¹ In dit verband wordt verwezen naar het brancheringsrapport dat door de gemeente Haarlem is uitgebracht.

voor het voorzieningenaanbod in de kleine kernen (zie verder onder 'uitvoeringsaspecten').

Hoe groot is de beschikbare marktruimte: confrontatie aanbod met de aanwezige koopkracht en toe- en afvloeiing;

20. Mede op basis van inschattingen die door ons zijn gemaakt met betrekking tot de koopkracht in de regio en de regionale toe- en afvloeiingscijfers voor de koopstromen is een berekening op hoofdlijnen gemaakt van de huidige marktruimte in de dagelijkse sector en de niet-dagelijkse sector. Uit deze berekening blijkt dat er op dit moment in de dagelijkse sector nog een marktruimte is van 5.800 m² v.v.o. In de niet-dagelijkse sector is er sprake van een overcapaciteit van 42.000 m² v.v.o.
21. Naar de mening van ECORYS Vastgoed is de huidige overcapaciteit in de niet-dagelijkse sector niet verontrustend, mede in het licht van de toename van het bestedingspotentieel in de komende jaren (als gevolg van de geprognosticeerde groei van de bevolking). De overcapaciteit moet tevens in het licht worden gezien van enkele recente forse uitbreidingen van de capaciteit, waarmee deels een voorschot is genomen op de marktruimte die de komende jaren zal ontstaan.
22. Naar verwachting zal de marktruimte in de dagelijkse sector tot 2015, als gevolg van demografische ontwikkelingen, verder toenemen tot 18.000 m² v.v.o. Ook indien de geplande uitbreidingen worden gerealiseerd (planvoorraad ca. 8.000 m² v.v.o.) en na verrekening van de gerealiseerde uitbreiding van het dagelijkse aanbod in Hoofddorp in 2005 (ca. 6.000 m²) is er nog marktruimte (ca. 4.000 m²). In de niet-dagelijkse sector zal op den duur eveneens marktruimte ontstaan (15.000 m² v.v.o. in 2015). De planvoorraad in de niet-dagelijkse sector (harde én zachte plannen) is echter beduidend groter (ca. 135.300 m² v.v.o.). Realisatie van deze plannen zou tot een grote kwantitatieve overbewinkeling leiden.
23. Op basis van deze cijfers mag worden geconcludeerd dat vraag en aanbod in de dagelijkse sector op regionaal niveau goed in evenwicht zijn en dat er naar de toekomst toe meer marktruimte zal ontstaan. Hierbij plaatsen we echter de kanttekening dat de situatie op lokaal niveau mogelijk verschillend kan zijn. Tevens biedt deze berekening geen inzicht in de kwaliteit van het bestaande aanbod. Waarschijnlijk zal het aanbod in functionele zin niet meer geheel voldoen aan de eisen van zowel retailers als consumenten. Mede in het licht van deze kanttekeningen verwachten wij dat er in de komende jaren beperkt ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen in de dagelijkse sector. Deze ontwikkelingen zullen voor een deel gericht zijn op toevoeging van nieuw aanbod aan de voorraad en voor een deel op herontwikkeling van een deel van de bestaande voorraad. Gezien de huidige planvoorraad in de dagelijkse sector is er nog ruimte voor nieuwe plannen.
24. Met betrekking tot de niet-dagelijkse sector zijn wij van mening dat op regionaal niveau een zorgvuldige afstemming dient plaats te vinden met betrekking tot de realisatie van (bestaande) plannen die op dit moment bestaan in Zuid-Kennemerland

en Haarlemmermeer. Het gaat hierbij primair om de plannen die een regionale impact hebben. Uitgangspunt hierbij is dat naar de mening van ECORYS Vastgoed er in de regio ruimte moet worden geboden voor vernieuwing, om zodoende in te spelen op trends en ontwikkelingen in de retailmarkt, maar dat dit zorgvuldig dient te worden afgestemd gezien de beperkte marktruimte in de regio. In dit licht bezien dient met name de meerwaarde van plannen die nog niet onomkeerbaar zijn kritisch tegen het licht te worden gehouden.

25. Tenslotte wijzen we er op dat de ontwikkelingen in aangrenzende regio's in de komende jaren mogelijk tot een aanzienlijke toename van de regionale koopkrachtafvloeiing kunnen leiden. Het gevolg daarvan zal zijn dat de aanwezige marktruimte in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer zal afnemen.

Wat zijn de distributie-planologische effecten van alle plannen die er momenteel in de regio bestaan? Is er wel voldoende koopkracht of leiden deze plannen tot overbewinkeling?

26. Zoals hierboven reeds aangegeven is er met name in de niet-dagelijkse sector in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer onvoldoende marktruimte om alle bestaande plannen te realiseren, zonder dat er een negatief effect op zou treden met betrekking tot het bestaande aanbod. Het gevolg is dat het functioneren van bestaande winkelgebieden onder druk komt te staan én dat er minder draagvlak zal zijn voor nieuw ontwikkelde winkelgebieden.
27. Overigens verwachten wij wel dat de realisatie van nieuwe winkellocaties en vernieuwing van bestaande winkellocaties een positief effect kan hebben op de regionale koopkrachtbinding en -toevoeiing. In de praktijk betekent dit dat het ontwikkelen en vernieuwen van winkellocaties extra marktruimte kan creëren.
28. Wij adviseren nogmaals om tot een zorgvuldige regionale afstemming te komen van nieuwbouwplannen. Uitgangspunt hierbij dient naar onze mening te zijn dat in geval van nieuwbouw zoveel mogelijk aangesloten zou moeten worden bij bestaande locaties, dat prioriteit zou moeten worden gelegd bij de herontwikkeling (en uitbreiding) van bestaande winkelconcentraties en dat PDV / GDV-ontwikkelingen in de regio geconcentreerd dienen te worden op een beperkt aantal locaties. Zodoende kan voldoende kritische massa gecreëerd worden voor een goed functionerende nieuwe PDV / GDV-locatie.

Welke ontwikkelingen zijn er buiten de regio en wat voor effecten hebben die op de retailstructuur in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer?

29. Hierboven hebben wij reeds aangegeven dat nieuwe retailontwikkelingen in aangrenzende regio's een aanzienlijk effect kunnen hebben op het functioneren van winkelgebieden in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Dit geldt met name voor de plannen voor grootschalige PDV/GDV-locaties in aangrenzende regio's. Vanuit de optiek van de regio kan er een vergroting optreden van het 'koopkrachtlek' naar aangrenzende regio's. Een dergelijke ontwikkeling is ongewenst.

30. In dit verband zijn wij van mening dat het wenselijk is om op provinciaal niveau tot een afstemming te komen van de ontwikkelingen die in deelregio's in Noord-Holland plaatsvinden. Wij adviseren Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer om hierover in overleg te treden met de provincie Noord-Holland.

Hoe moet de toekomstvisie er voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer uitzien en wel zodanig dat haar positie in de Randstad behouden blijft, respectievelijk wordt versterkt?

31. De toekomstvisie voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer is in paragraaf 1.4 van deze samenvatting weergegeven.

Hoe kan deze toekomstvisie gerealiseerd worden, welke acties moeten worden ondernomen en hoe kan worden gekomen tot een effectief regionaal overlegmodel?

32. De uitvoeringsaspecten in verband met de toekomstvisie worden eveneens in paragraaf 1.4 samengevat.

1.4 Retailstructuurvisie Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer en uitvoeringsaspecten

Ambitieniveau

33. De ambities die ten grondslag liggen aan de retailstructuurvisie voor Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer zijn als volgt geformuleerd:
- Prioriteit bij het behoud, en zo mogelijk, een versterking van de bestaande structuur.
 - Inspelen op de dynamiek in de detailhandel om nieuwe (grootschalige) retailformules te kunnen faciliteren indien wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen alleen bij toegevoegde waarde toestaan; deze mogen niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande retailstructuur.
 - Het aanbieden van een zo volledig mogelijk pakket van voorzieningen, dat in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoet aan de wensen van de consument.
 - Zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van voorzieningen, met het oog op kritische massa en mix en een optimaal gebruik van bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.
 - Tegelijkertijd een goede ruimtelijke spreiding van voorzieningenclusters, zodat de verzorgingsfunctie voor consumenten gewaarborgd blijft.
 - Het versterken en indien nodig herstructureren van bestaande winkelvoorzieningen of – centra.
 - Ruimte bieden aan dynamiek en innovatieve ontwikkelingen in de markt en niet alles ‘op slot’ zetten.

34. In de visie zijn wensbeelden opgenomen ten aanzien van de (ontwikkeling van) de diverse typen voorzieningencentra die aanwezig zijn in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Vanuit de trends en ontwikkelingen in het aanbod en het consumentengedrag dienen de voorzieningencentra aan bepaalde eisen te voldoen om aantrekkelijk te blijven. In de visie wordt hier per type retailcluster op ingegaan. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de (boven)regionaal functionerende winkelconcentraties in het onderzoeksgebied:
- **Binnensteden:** centrum van Haarlem en Hoofddorp;
 - **Perifere/grootschalige detailhandel:** Cruquius Hoofddorp, Ikea Haarlem, Spaarneboog Haarlem;
 - Schiphol;
 - en in mindere mate de **stadsdeelcentra** Schalkwijk en Cronjé te Haarlem.
35. *Binnensteden* met een regionale functie zijn *gebiedsgericht* bezochte centra, waarbij multifunctionaliteit, recreatief verblijf, sfeer, kwaliteit en ruime keuzemogelijkheden belangrijke aspecten zijn. Daarnaast vervullen binnensteden ook een belangrijke functie als *gemaksgericht* (dat wil zeggen gericht op de dagelijkse boodschappen, frequent bezoek, gemak) bezocht centrum. Ook voor centrumgebieden blijven bereikbaarheid en parkeren essentieel. De belangrijkste vereisten voor een aantrekkelijk centrumgebied zijn kort opgesomd:
- Kwantitatief en kwalitatief op het verzorgingsgebied afgestemd aanbod.
 - Voldoende variatie in het aanbod en een goede mix van winkels en niet-winkels.
 - Iets bieden wat op andere locaties niet aanwezig is (onderscheidend vermogen).
 - Levendigheid (bijvoorbeeld door middel van evenementen).
 - Goede circuitvorming en duidelijkheid over 'wat waar is te vinden'.
 - Een aantrekkelijke openbare ruimte.
 - Sfeer en veiligheid.
 - Promotie, zodat consumenten weten wat er te doen is.
 - Voldoende parkeren en een goede bereikbaarheid.
36. Gezien de aanwezigheid van twee grotere centrumgebieden met een sterk onderscheidend karakter (Haarlem en Hoofddorp) en wetende dat er in de regio nog een aantal kernverzorgende centra is met een bijzondere aantrekkingskracht zoals Zandvoort (strand, circuit, casino) en Heemstede (met wat hoogwaardiger aanbod, veel zelfstandigen), mag geconcludeerd worden dat de *gebiedsgerichte centra* over het algemeen over een goede basis beschikken. Naar de toekomst toe dient de positie van de centrumgebieden behouden te blijven.
37. De *buurt-, wijk- en stadsdeelcentra* behoren tot de gemakscentra, waarbij de nadruk ligt op het *bezoekmotief zorg*. Het betreft hier dan ook met name aanbod aan dagelijkse artikelen, frequent niet-dagelijks aanbod met een hoofdzakelijk lokale verzorgingsfunctie en andere buurtverzorgende functies. De buurtcentra en –strips krijgen het vaak steeds moeilijker en ondervinden de gevolgen van de

schaalvergroting en beschikken soms over onvoldoende draagvlak. De belangrijkste voorwaarden voor een goed functioneren (op langere termijn) zijn op een rij gezet:

- Een goede *ruimtelijke spreiding*. Eerder gold als stelregel dat voor alle inwoners van stedelijke gebieden buurt- en of wijkcentra binnen 500 tot 700 meter bereikbaar moesten zijn. Momenteel is – door de schaalvergroting en de toenemende mobiliteit – deze afstand toegenomen tot circa 1.000 m².
- Het aanbieden van een *volledig pakket aan producten en beschikken over voldoende draagvlak*.
- Voldoende *kritische massa*. Als algemene regel geldt dat buurt- en wijkcentra dienen te beschikken over een supermarkt van voldoende omvang (1.000 tot 1.500 m² v.v.o.), een basispakket aan overige dagelijkse voorzieningen (slager, bakker, drogisterij en dergelijke) en een assortiment van frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.
- *Compactheid en mix* met andere functies om een ‘hart’ voor de kern, wijk of buurt te realiseren. Naast winkels ook horeca, baliefuncties, ambacht, dienstverlening, gezondheidszorg, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen. Hierdoor neemt het aantal bezoeken voor een centrum toe en dit bevordert de levensvatbaarheid.
- *Gemak en bereikbaarheid en voldoende parkeren*.
- De *uitstraling en veiligheid* dienen goed te zijn.

38. Gezien de schaalvergrotingstendensen en andere ontwikkelingen ten aanzien van buurt- en wijkwinkelcentra is het van belang goed te kijken naar het functioneren van de bestaande centra (met name Schalkwijk en Generaal Cronjéstraat, Haarlem) en te bekijken of er ingrepen dienen plaats te vinden om de bestaande structuur te optimaliseren. Dit valt echter buiten dit onderzoek.
39. De voorzieningen in de *kleine kernen* komen (net als de buurtcentra) steeds meer onder druk te staan. Voor een minimaal voorzieningenniveau is een bepaald draagvlak nodig. Met name voor kernen met < 5.000 inwoners kan dit problematisch zijn. In het onderzoeksgebied behoort een groot aantal kernen tot deze categorie. Niet al deze kernen hebben problemen ten aanzien van retailvoorzieningen. Veelal is er in de nabije omgeving een buurt- of wijkcentrum aanwezig waar het minimumpakket aan dagelijkse voorzieningen wordt geboden. Ook de stadsdeelcentra in Haarlem vervullen een belangrijke functie als boodschappencentrum voor kleinere kernen in de omgeving.
40. Voor wat betreft de doelgericht bezochte clusters richt de aandacht zich met name op de *PDV- en GDV-clusters*. Er dient zoveel mogelijk te worden ingezet op concentratie van het aanbod op een beperkt aantal locaties met een regionale verzorgingsfunctie. Voor dergelijke clusters is een kritische massa (gemiddeld rond de 25.000 m²) en mix (minimaal 8 tot 10 vestigingen) van essentieel belang.
41. Momenteel is een deel van de meubelboulevards in Nederland sterk verouderd. Nieuwe initiatieven (met name regionale trekkers) kunnen aanleiding zijn voor een nieuwe impuls. Voorwaarde is wel dat de bestaande locaties voldoen aan de

² N.B. dit is een feitelijke constatering, maar geldt niet per definitie. Zo houdt de gemeente Haarlem in haar beleid vast aan de 500 meter cirkel.

randvoorwaarden ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren en er voldoende fysieke uitbreidingsruimte is. Verspreid aanbod op de lokale bedrijventerreinen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Indien mogelijk kan worden ingezet op een verdere thematisering van de locaties. Voor PDV- en GDV-aanbod zijn met name de volgende eisen relevant:

- Goede *bereikbaarheid* en ruim voldoende *parkeren*.
- *Concentratie* van dergelijke voorzieningen maakt het voor de consument makkelijker kijken en vergelijken. Bovendien versterkt het de trekkracht van een bepaalde locatie.
- Ook met betrekking tot deze voorzieningen wordt *intensief ruimtegebruik* steeds belangrijker.

42. In het onderzoeksgebied zijn vier van dergelijke locaties, waarvan één nog niet gerealiseerd. De clusters zijn beoordeeld op verschillende aspecten die van belang zijn voor een goed functioneren.

Tabel 0.1 Overzicht en typering locaties met grootschalig aanbod³

	Locatie				Aanbod			Identiteit		Uitbreidingsmogelijkheden			Functie
	Zichtbaarheid	Regionale bereikbaarheid	Parkeren	Aansluitend aan bevolkingspotentieel	Multifunctioneel	Bestaand aanbod	Combinatie retail/leisure	Erfgoed	Modern	Fysiek mogelijk	Plannen	Integrale gebiedsontwikkeling	
Cruquius (46.800 m ²)	-	-	+	-	Nee	Ja	Nee	Nee	-/+	+	+	Ja	PDV/GDV/(PDV+)
Oostpoort (40.500 m ²)	+	+	+	+	Nee	Ja	Ja	Nee	+	+	+	Ja	PDV/GDV en leisure
Spaarneboog (12.500 m ²)	-	-	+	+	Ja	Ja	Nee	Nee	-/+	-	-	Nee	PDV/gemengd
Sugar City (30.600 m ²)	+	+	+	-	Ja	Nee	Ja	Ja	n.v.t.	+	+	Ja	PDV/GDV(PDV+) en leisure

43. In het onderzoeksgebied is een aantal clusters aanwezig, die in sterke mate complementair aan elkaar zijn. Deze complementariteit dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden, om eventuele overlap zoveel mogelijk te voorkomen. Dit geldt ook voor de complementariteit ten opzichte van ander type retailclusters, zoals binnensteden. Op het moment dat de branchering en maatvoering van het

³ Het betreft geen 'ranking' van locaties, maar een opsomming in willekeurige volgorde.

aanbod steeds meer overlap gaat vertonen met bijvoorbeeld centrumgebieden, zal de concurrentie groter worden.

Geadviseerd wordt de nieuwe initiatieven of aanvragen (grootschalig) vanuit de markt zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande structuur te koppelen om versnippering tegen te gaan.

44. Naar de mening van ECORYS is het, in het perspectief van enerzijds de beperkte marktruimte die in de regio aanwezig is en anderzijds de wens om versnippering van PDV/GDV tegen te gaan, ongewenst om de genoemde plannen allen in ontwikkeling te brengen. Wij verwachten dat dit zou leiden tot een aantasting van bestaande winkelstructuren in de regio. In het door ons uitgevoerde onderzoek heeft geen uitgebreide analyse plaatsgevonden van de plannen afzonderlijk. Om die reden is door ons geen keuze gemaakt welke plannen al dan niet zouden moeten worden uitgevoerd. Wij raden wél aan dat er op regionaal bestuurlijk niveau op korte termijn een beslissing wordt genomen over welke plannen uitgevoerd kunnen gaan worden. Hierbij dienen de plannen nader beoordeeld te worden op grond van de criteria die zijn beschreven in tabel 0.1. Tevens dient te worden aangesloten bij de hiervoor geformuleerde wensbeelden. Indien er voor gekozen wordt alle genoemde plannen in ontwikkeling te brengen, dan is het gewenst om nader te onderzoeken in hoeverre de plannen met betrekking tot onder meer fasering, temporisering en branchering optimaal op elkaar afgestemd kunnen worden. Aansluitend merken wij nog op dat het, nadat een (nader te bepalen deel van de) genoemde plannen is gerealiseerd, op de middellange termijn ongewenst is om nieuwe projecten voor grootschalige detailhandel in uitvoering te nemen, aangezien de marktruimte hiertoe ook op middellange termijn ontbreekt.
45. Ten aanzien van de nadere invulling van de plannen is het gewenst om de clusters van grootschalige detailhandel zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen en tot een nader te bepalen segmentering te komen van het aanbod op de locaties, opdat op de geselecteerde locaties voor de regio een zo compleet mogelijk aanbod van grootschalige detailhandel ontstaat. Wij raden aan dat de regio een coördinerende rol speelt in deze afstemming.
46. *Traffic-locaties* zijn locaties waar veel passanten komen, zoals NS-stations, benzinestations, ziekenhuizen en dergelijke. Retailvoorzieningen op dergelijke locaties stellen consumenten in staat om afhankelijk van het moment, kleine aankopen te doen. Kleinschalige voorzieningen op trafficlocaties zijn aanvullend aan de bestaande retailstructuur en tasten deze niet aan. Het benoemen van een maximaal aantal winkels en een maximum omvang per winkel kan voorkomen dat de locaties niet verder uitgroeien dan wenselijk.
47. In het onderzoeksgebied is een aantal traffic-locaties aanwezig. Het gaat hier om kleinschalige voorzieningen op NS-stations, benzinestations en dergelijke. Een uitzondering hierbij is de retail op Schiphol. *Schiphol* vervult een bijzondere positie in het onderzoeksgebied. Het betreft een hoogwaardige concentratie van winkels (veel modisch en luxe). Wat betreft functioneren is de concentratie grotendeels afhankelijk van de reizigers op het vliegveld en dus niet zozeer van de inwoners in het onderzoeksgebied.

48. De aanleiding om tot regionale afstemming te komen is met name gelegen in de diverse plannen voor nieuwe winkellocaties in de regio en de verschillende aanvragen van nieuwe aanbieders bij de afzonderlijke gemeenten. Met name ontwikkelingen met een (boven)regionale verzorgingsfunctie en gemeentegrens overstijgende effecten spelen hierbij een rol. Voorgesteld wordt om de volgende nieuwe aanvragen af te stemmen:
- Aanvragen van grootschalige retailers (PDV/GDV) met een omvang > 1.500 m² v.v.o.⁴
 - Uitbreiding van de bestaande winkelcentra met een omvang > 1.500 m² v.v.o.
 - Ontwikkelingen nieuwe winkellocaties > 1.500 m² v.v.o.
49. De bovengenoemde grenzen zouden – gezien de grote dynamiek - na twee tot drie jaar opnieuw bezien moeten worden. Van de overige ontwikkelingen met een meer lokale functie is het wél gewenst om elkaar te informeren, maar is regionale afstemming niet noodzakelijk. Er zijn verschillende manieren om te komen tot regionale afstemming. Een belangrijk aspect hierbij is de ‘status’ van een dergelijk overleg. Dit varieert tot een vrijblijvend overleg tot een wettelijke verplichting om samen te werken.
50. Binnen de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer is op dit moment geen bestuurlijke samenwerkingsverplichting. De samenwerking en afstemming kan daarom ook niet aan de verschillende gemeenten worden opgelegd. De consequentie is dat de regionale samenwerking in het onderzoeksgebied op dit moment een vrijblijvend karakter heeft. In praktijk betekent dit dat de afzonderlijke gemeenten hun eigen plan trekken en dat het regionale overleg het karakter heeft van informeren. Om een stap verder te kunnen gaan, is een samenhangende inhoudelijke opgave (op hoofdlijnen) voor de regio noodzakelijk. Alleen het formuleren van een gezamenlijke visie is niet voldoende; de afzonderlijke gemeenten dienen zich hier ook aan te verbinden. Bijvoorbeeld in de vorm van een convenant (een overeenkomst of beding) tussen de betreffende gemeenten. In het convenant worden afspraken om te komen tot samenwerking en regionale afstemming ten aanzien van retailontwikkelingen vastgelegd. Deze structuurvisie kan hiervoor de basis vormen.
51. De bestaande overlegstructuur is minder geschikt om met betrekking tot retail afstemming te laten plaatsvinden, omdat er slechts een beperkt aantal overlegmomenten is per jaar. Bij direct af te geven adviezen voor nieuwe aanvragen is regelmatig overleg noodzakelijk. Dit betekent dat er extra ambtelijk overleg zal moeten worden ingevoerd. Het Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma Zuid-Kennemerland vormt een goede basis voor de intensivering van de samenwerking. Wij adviseren in dit verband verder een regionale commissie winkelplanning op te richten. Hierin kunnen de nieuwe aanvragen worden getoetst en is het mogelijk hierover een advies te vormen. Op bestuurlijk niveau dient

⁴ Deze ondergrens werd ook in het GDV-beleid gehanteerd.

vervolgens de besluitvorming plaats te vinden, waarbij het convenant als basis kan dienen. Ook op bestuurlijk niveau zal extra overleg moeten plaatsvinden, waarin een besluit ten aanzien van de aanvragen wordt gegeven (die ambtelijk zijn voorbereid). Het moment van overleg zou, om de doorlooptijd enigszins te beperken, dan ook dienen aan te sluiten op het ambtelijk overleg. Het uiteindelijke advies kan naar de provincie worden gezonden. De provincie kan toezien op de uitvoering hiervan.

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1.1 Achtergrond en aanleiding	3
1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen	4
1.3 Beantwoording onderzoeksvragen	5
1.4 Retailstructuurvisie Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer en uitvoeringsaspecten	10
Voorwoord	19
2 Inleiding	21
2.1 Achtergrond	21
2.2 De probleemstelling	22
2.3 Plan van aanpak en werkwijze	23
3 Huidige retailsituatie samengevat	25
3.1 Beleid	25
3.2 Kenmerken verzorgingsgebied	25
3.3 De retailstructuur	26
3.4 De kwantitatieve marktruimte nu en in de toekomst	28
4 Trends en ontwikkelingen	33
4.1 Winkelen als belevenis	33
4.2 Algemene doorvertaling naar de invloed op retailstructuren	34
4.3 Doorvertaling naar het onderzoeksgebied	36
5 Visie en advies – inhoudelijke afstemming	39
5.1 De regionale visie	39
5.2 Wensbeelden per type retailcluster	40
5.3 Wat te doen met de plannen in het onderzoeksgebied?	48
5.4 Concluderend	49
6 Instrumentarium – proces afstemming	51
6.1 Regionale afstemming	51
6.2 De rol van de provincies, de regio en de afzonderlijke gemeenten	52
6.3 Hoe kan de regionale afstemming worden georganiseerd	53
Inventarisatie	57
7 Huidig detailhandelsbeleid	59

7.1	Rijksbeleid	59
7.2	Provinciaal detailhandelsbeleid	60
7.3	Regionaal detailhandelsbeleid	62
7.4	Lokaal beleid	62
8	Verzorgingsgebied, draagvlak en infrastructuur	67
8.1	Afbakening en ligging onderzoeksgebied	67
8.2	Huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling	68
8.3	Woningbouwplannen	70
8.4	Inkomens en bestedingen	72
8.5	Plannen ten aanzien van infrastructuur	73
9	Huidige retailstructuur en plannen	75
9.1	Gemeente Bennebroek	75
9.2	Gemeente Bloemendaal	77
9.3	Gemeente Haarlem	79
9.4	Gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude	83
9.5	Gemeente Haarlemmermeer	85
9.6	Gemeente Heemstede	88
9.7	Gemeente Zandvoort	89
9.8	Benchmark	90
9.9	Aanbod in aangrenzende regio's	90
9.10	Beschrijving van de plannen	92
	Bijlage I Geraadpleegde literatuur	97
	Bijlage II Begrippenlijst	99
	Bijlage III Aantal inwoners per kern	101
	Bijlage IV Aanbod per 1.000 inwoners en grootschaligheid	103
	Bijlage V Inschatting van de koopstromen	105
	Bijlage VI Algemene trends en ontwikkelingen	109
	Bijlage VII Voordelen concentratie	111

Voorwoord

Waarom een nieuwe visie

Consumentengedrag en het voorzieningenaanbod veranderen voortdurend. Functies als winkels, horeca, cultuur en andere diensten integreren in toenemende mate. Hierdoor is het noodzakelijk om alert te zijn op de kwaliteit en toekomstgerichtheid van voorzieningencentra. Daarnaast ontwikkelen locaties, steden en woongebieden zich. Ook beleidsmatig verandert er veel, onder meer door de recent vastgestelde Nota Ruimte. Vanuit dit perspectief is het voor gemeenten en regio's van essentieel belang om over een gedragen visie voor de retail te beschikken. Binnen dit kader kan een gedegen afweging worden gemaakt over de wenselijkheid van nieuwe retailontwikkelingen.

Dit geldt ook voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer. Een gedragen visie dient goed afgestemd te zijn op de regionale verhoudingen. Een flexibele en op uitvoering gerichte visie voor de komende jaren, kan als instrument dienen voor het behouden en versterken van voorzieningencentra in de regio op alle schaalniveaus.

Compleet en veelzijdig

ECORYS-Vastgoed geeft in deze nota niet alleen een visie op de retailstructuur in de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer, maar ook een voorstel om gezamenlijk (met alle in het onderzoek vertegenwoordigde gemeenten) tot afstemming te komen omtrent de realisatie hiervan. Het onderzoek draagt de titel 'compleet en veelzijdig' en staat symbool voor de gevarieerdheid en compleetheid van de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer, met zowel grotere steden als kleine kernen, recreatieve waarden versus werkgelegenheid en grootschaligheid versus kleinschaligheid. Deze variatie en compleetheid komen ook tot uiting in de retailstructuur in de regio. Voor een goed functioneren van de retailcentra is echter 'een op de verzorgingsfunctie en de karakteristieken van het verzorgingsgebied afgestemd voorzieningenbeleid' van groot belang. Vanuit dit perspectief wordt in deze nota dan ook een visie gegeven op de hoofdwinkelcentra, perifere centra, de voorzieningen in de kleinere kernen en nieuwe ontwikkelingen.

Rode draad - afstemming

Afstemming loopt als rode draad door het onderzoek. Enerzijds gaat het om *afstemming als proces* van de betrokken partijen in regioverband. Een duidelijk regionaal afstemmingskader waarbinnen plannen geëvalueerd en getoetst worden is namelijk essentieel om de retailstructuur te behouden en te versterken. Anderzijds is *functionele afstemming* van belang. Het gaat hier meer om het inhoudelijke aspect. Uitgangspunt hierbij is dat voorzieningencentra in een moderne retailstructuur zoveel mogelijk complementair aan elkaar moeten zijn in plaats van concurrerend. Inspelen op onderscheidend vermogen van retailclusters op een bepaald schaalniveau is hierbij van belang.

De belangrijkste redenen om een regionale visie voor retail op te stellen zijn als volgt:

Algemeen

- Consumenten oriënteren zich in toenemende mate (boven-)regionaal in hun koopgedrag. Nieuwe retailontwikkelingen op lokale schaal veroorzaken steeds meer effecten op regionale schaal.
- Er komen steeds meer grootschalige winkelformules op de markt die een regionale markt bedienen.
- In het algemeen zijn er veel plannen voor nieuwbouw; enerzijds bieden deze plannen ruimte voor innovatieve ontwikkelingen op het gebied van retail, anderzijds dient te worden voorkomen dat deze plannen leiden tot een ontwrichting van de bestaande retailstructuur.
- Het rijksbeleid ten aanzien van PDV/GDV-locaties is komen te vervallen. Provincies dienen nu locatiebeleid op te stellen en deze ontwikkeling heeft consequenties voor regionale afstemming.
- Er zijn veel initiatieven voor nieuwbouw, herontwikkeling en/of uitbreiding van bestaande winkelgebieden. Als deze regionale consequenties hebben, dan is afstemming wenselijk.

Specifiek voor Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer

- De regionale retailstructuur wordt in toenemende mate beïnvloed door retailontwikkelingen in omliggende regio's.
- Er is geen eenduidig regionaal beleid, daarom is er een noodzaak tot het opstellen van eigen regiovisie.
- In de regio is reeds een aantal PDV-/GDV-locaties ontwikkeld, in feite zonder regionale afstemming. In de toekomst is regionale afstemming wél gewenst.
- Er is een toetsingskader nodig om toekomstige plannen en/of aanvragen voor vestiging te kunnen beoordelen.
- Diverse grootschaliger retailers 'shoppen' bij verschillende gemeenten in het onderzoeksgebied voor vestiging op bedrijventerrein.

2 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de achtergrond van het onderzoek, de probleemstelling en het plan van aanpak.

2.1 Achtergrond

2.1.1 Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma

De regio Zuid-Kennemerland biedt een attractief woonklimaat en ruime mogelijkheden op het gebied van ontspanning, cultuur en natuur. Hiertegenover staat echter een aantal knelpunten die de economische ontwikkeling van de regio al lange tijd bepalen: een *slechte bereikbaarheid (hieraan wordt gewerkt)* en een *tekort aan ruimte voor bedrijven*. Deze problematiek geldt voor alle gemeenten in de regio, daarom is een goede bestuurlijke samenwerking in de regio noodzakelijk om tot oplossingen te komen en zo mogelijk nieuwe problemen te voorkomen. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft in haar Collegeprogramma 2003-2007 erkend dat deze samenwerking noodzakelijk is en wil daarom via een Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma (RES) een bijdrage verstrekken om het organiserend vermogen in de regio Zuid-Kennemerland te versterken. Doel van het RES-Zuid-Kennemerland is dan ook:

Het leveren van een zichtbare bijdrage aan de versterking van de regionaal economische structuur van Zuid-Kennemerland door het stimuleren en (doen) uitvoeren van economische activiteiten en het creëren van de noodzakelijke randvoorwaarden.

Binnen dit RES worden verschillende thema's onderscheiden die van belang worden geacht om de regionale concurrentiepositie te versterken:

1. Ontwikkelen Regionale Bedrijventerreinen;
2. Verbeteren Bereikbaarheid regio;
3. Versterking Toerisme;
4. Afstemming Detailhandel en Voorzieningen;
5. Ondersteuning Ondernemerschap.

2.1.2 Het thema Detailhandel en Voorzieningen

Binnen het kader van het thema Detailhandel en Voorzieningen is de vraag aan de orde hoe de toekomstige structuur van de detailhandel in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer er uit zal moeten gaan zien, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de binnen het kader van het RES, geformuleerde doelstellingen. Momenteel is de planvorming in de regio aanzienlijk en worden/zijn projecten gerealiseerd. Voorbeelden

zijn Ikea, Raaks, het nieuwe stadion, Schalkwijk, Spaarneboog, Sugar City en Zandvoort. Ook in de gemeente Haarlemmermeer wordt en zijn recent metrages aan het aanbod toegevoegd, waaronder in Cruquius en Hoofddorp centrum.

De indruk bestaat dat er overbewinkeling dreigt, maar tegelijkertijd kunnen er lacunes in het aanbod bestaan of wordt wellicht onvoldoende ingespeeld op trends. Tevens wordt in de regio (nog) niet samengewerkt. Op dit moment worden grote retailprojecten gerealiseerd en zijn er grote plannen, zonder dat voldoende zicht bestaat op de effecten hiervan op de retailstructuur in de regio. Inzicht in deze ontwikkelingen is noodzakelijk om:

1. In de toekomst zoveel mogelijk koopkracht in de regio te kunnen binden;
2. Te zorgen dat de regio aantrekkelijk blijft voor haar inwoners, ofwel dat de voorzieningen in de regio zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van haar bewoners (the quality of life);
3. Aan ondernemers gunstige exploitatiemogelijkheden te bieden;
4. Te komen tot goede en efficiënte bestuurlijke afspraken in de regio met betrekking tot het beoordelen van nieuwe initiatieven op het gebied van retail (afstemming);
5. Vanuit de retail een maximale bijdrage te kunnen leveren aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de regio.

2.2 De probleemstelling

De regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer willen graag inzicht in het huidige en toekomstig functioneren van de retail in haar regio met als doel te kunnen beschikken over:

Een duidelijk en consistent, regionaal gedragen detailhandelsbeleid om te komen tot een innoverend detailhandelsapparaat dat een maximale koopkracht aan de regio bindt. Ofwel: hoe zorgen we ervoor dat er ruimte is voor marktdynamiek op de juiste plek en dat een evenwichtige retailstructuur in stand gehouden wordt ten behoeve van vitale buurten en steden?

Om antwoord te kunnen geven op bovenstaande vraag worden de volgende deelvragen beantwoord:

- Geef een beeld van het huidige aanbod (in centra, perifere locaties, GDV), de harde en zachte plannen. Naar hiërarchie en functionele indeling;
- Geef een beeld van de bovenregionale functie van de detailhandel in Haarlem. Hoe profiteert de regio daarvan en kan die behouden blijven?
- Wat is de toekomst van de detailhandel in de kleine kernen (zoals Bennebroek, Vogelenzang en Spaarndam)?
- Confrontatie met de aanwezige koopkracht en toe- en afvloeiing;
- Wat zijn de distributie-planologische effecten van alle plannen die er momenteel in de regio bestaan? Is er wel voldoende koopkracht of leiden deze plannen tot overbewinkeling?
- Welke ontwikkelingen zijn er buiten de regio en wat voor effecten hebben die op de retailstructuur in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer?

- Hoe moet de toekomstvisie er voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer uitzien en wel zodanig dat haar positie in de Randstad behouden blijft, respectievelijk wordt versterkt?
- Hoe kan deze toekomstvisie gerealiseerd worden, welke acties moeten worden ondernomen en hoe kan worden gekomen tot een effectief regionaal overlegmodel?

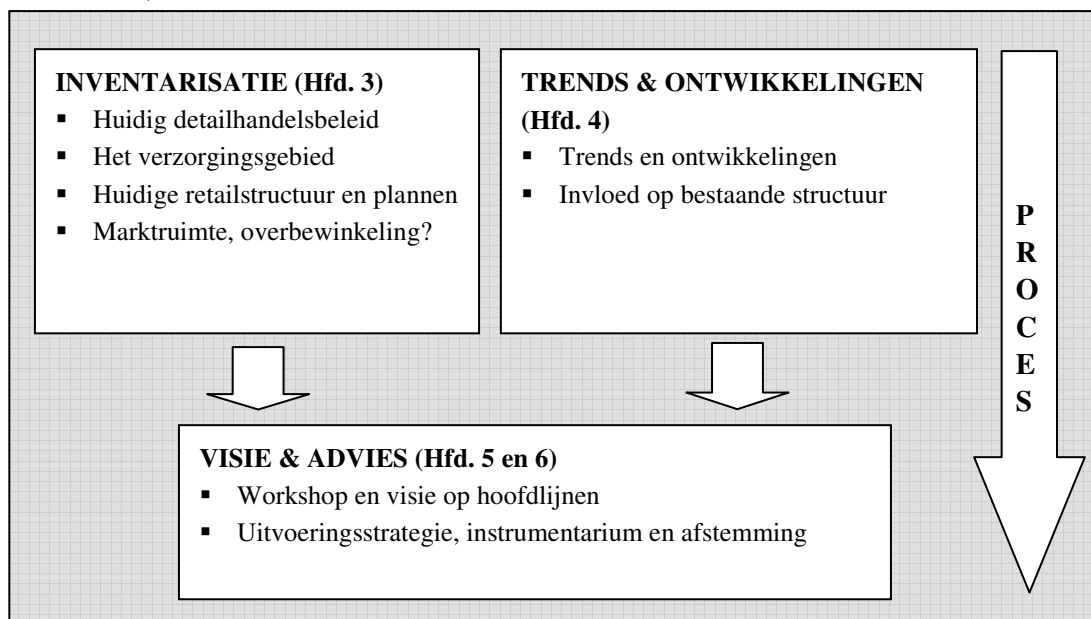
Om tot beantwoording van deze vragen te komen wordt het volgende plan van aanpak voorgesteld.

2.3 Plan van aanpak en werkwijze

2.3.1 Plan van aanpak

Het onderzoek is opgesplitst in drie onderdelen, namelijk de inventarisatie, de trends & ontwikkelingen en het advies. Het plan van aanpak is schematisch weergegeven.

Figuur 2.1 Plan van aanpak



De *inventarisatiefase* heeft als hoofddoel de huidige situatie in beeld te brengen. In het onderdeel *trends en ontwikkelingen* wordt naar de toekomst gekeken. In de *visie- en adviesfase* wordt ingegaan op de uitvoeringsstrategie en het instrumentarium dat de regio kan hanteren om de visie te verwezenlijken.

2.3.2 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit de bestuurlijke regio Zuid-Kennemerland (gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort) en de gemeente Haarlemmermeer (onderdeel van het ROA). De gemeente Haarlemmermeer neemt op projectmatige wijze deel aan het RES Zuid-Kennemerland.

2.3.3 Werkwijze

Ten behoeve van de leesbaarheid van het rapport wordt gestart met een samenvatting van de huidige situatie in het onderzoeksgebied, wat betreft beleid, kenmerken van het verzorgingsgebied en het aanbod. Vervolgens wordt ingegaan op de trends en ontwikkelingen en wordt een beschrijving gegeven van de visie en het instrumentarium. In het onderdeel inventarisatie is een uitwerking gegeven van de huidige situatie en tot slot volgen de bijlagen (bijlage I - geraadpleegde literatuur; bijlage II – begrippenlijst).

Ten behoeve van het onderzoek is een begeleidingsgroep ingesteld. De begeleidingsgroep heeft reflectie gegeven op de gehanteerde onderzoeksmethoden en heeft voor een maximale input van informatie gezorgd. De begeleidingsgroep bestond uit de volgende leden:

- Dhr. J. Appelman – gemeente Haarlem, Wonen, Economie en Monumenten
- Mw. S.E. Bezuijzen – gemeente Zandvoort, Economische Zaken
- Dhr. C. van Gijn – Hoofdbedrijfschap Detailhandel
- Dhr. G. Kooiman – Kamer van Koophandel Amsterdam, kantoor Haarlem (projectleider)
- Dhr. S. Meinsma – Provincie Noord-Holland
- Mw. E.V.A. van Nifterick - gemeente Haarlemmermeer, Project Management Bureau
- Mw. M. Peereboom – gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met voorzitters van winkeliersverenigingen en met bestuurders van de gemeenten in het onderzoeksgebied. De bestuurders hebben tevens een workshopsessie bijgewoond. Het onderzoeksteam van ECORYS bestond uit Tis Kolen, Erwin van der Krabben en Marieke Janzen.

2.3.4 Relatie met het leisure onderzoek

Afstemming

Tegelijkertijd met het opstellen van de retailstructuurvisie is een leisurevisie opgesteld voor Zuid-Kennemerland⁵. Deze onderzoeken zijn sterk aan elkaar gelieerd en hierover heeft dan ook afstemming plaatsgevonden.

Retail in plaats van detailhandel

Detailhandel wordt steeds meer verweven met horeca, entertainment en cultuur. Met name in de binnensteden en gethematiseerde winkelgebieden is deze tendens waarneembaar. In buurt- en wijkcentra is een soortgelijke ontwikkeling zichtbaar. Daarbij gaat het niet zozeer om de combinatie met leisurefuncties, maar veel meer om de combinatie met andere buurt- of wijkverzorgende functies zoals maatschappelijke voorzieningen, sport en buurtverzorgende horeca. Hierdoor dient detailhandel in samenhang met deze andere functies gezien te worden en wordt gesproken over ‘retail’⁶.

⁵ Dit onderzoek is uitgevoerd door Lagroup uit Amsterdam.

⁶ Onder retail worden dan verstaan alle functies die in winkelcentra worden aangetroffen, die gezamenlijk de aantrekkingskracht van winkelcentra bepalen.

3 Huidige retailsituatie samengevat

In dit hoofdstuk is kort de huidige stand van zaken weergegeven in het onderzoeksgebied, ten aanzien van beleid, de kenmerken van het onderzoeksgebied, het retailaanbod en de marktruimte.

3.1 Beleid

Als gevolg van het nieuwe rijksbeleid krijgen provincies en gemeenten veel meer verantwoordelijkheden ten aanzien van het formuleren van beleid voor retail.

Het provinciale beleid van Noord-Holland beroept zich op het locatiebeleid. Centraal staat dat nieuwe voorzieningen zoveel mogelijk moeten worden ondergebracht in bestaande centra, passend in de stedelijke hoofdstructuur. De provincie geeft vestigingslocaties een typologie, waarbinnen voor gemeenten en regio's ruimte is voor regionale afstemming en maatwerk. De plannen worden getoetst aan 'de Leidraad'; een document waarin de provinciale typologie wordt opgenomen. De provincie wil haar rol in het tot stand brengen van goede vestigingslocaties versterken.

De regio Zuid-Kennemerland heeft op dit moment geen overkoepelende structuurvisie voor de retail. Wel wordt een betere afstemming op dit vlak nagestreefd, waaraan dit rapport een bijdrage zal leveren. De gemeente Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van het ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam) en is projectmatig betrokken bij de regio Zuid-Kennemerland.

Een paar gemeenten in het onderzoeksgebied beschikken over een expliciet detailhandelsbeleid. Hierbij staat veelal een behoud en versterking van de bestaande retailstructuur centraal.

3.2 Kenmerken verzorgingsgebied

In het onderzoeksgebied wonen momenteel bijna 349.000 mensen. Naar verwachting zal dit aantal met ruim 10% groeien tot 2015. De sterkste groei zal met name in de gemeente Haarlemmermeer plaatsvinden, waar een aantal grote woningbouwlocaties (VINEX) aanwezig is. Een groot deel hiervan is overigens al gerealiseerd. In de gemeente Haarlem wordt op kleinere schaal woningbouw gepleegd op inbreidings- en herstructureringslocaties. In de overige gemeenten zijn er geen grote uitbreidingsplannen ten aanzien van woningbouw.

Het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een relatief hoog gemiddeld besteedbaar inkomen in vergelijking met het nationaal gemiddelde (12% hoger).

In de regio is en wordt geïnvesteerd in infrastructuur. Belangrijke investeringen hebben plaatsgevonden ten behoeve van de bereikbaarheid van de VINEX-locaties. Tevens wordt geld gestoken in de nieuwbouw van parkeergarages.

3.3 De retailstructuur

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van het aanbod in het onderzoeksgebied.

Tabel 3.1 Totaal aanbod in het onderzoeksgebied naar dagelijks en niet-dagelijks aanbod

Gemeente	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.
Bennebroek	13	1.535	16	1.490	29	3.025
Bloemendaal	29	3.340	47	6.045	76	9.385
Haarlem	303	44.465	1.006	189.115	1.309	233.580
Haarlemmerliede-Spaarnwoude	4	1.125	2	245	6	1.370
Haarlemmermeer ⁷	179	39.735	447	160.405	626	200.140
Heemstede	62	9.245	152	18.105	214	27.350
Zandvoort	40	6.885	98	8.435	138	15.320
Totaal aanbod	630	106.330	1.768	383.840	2.398	490.170

Bron: Locatusverkenner april 2005.

Het onderzoeksgebied beschikt over een compleet en gevarieerd aanbod, zowel wat betreft groot- als kleinschalige concentraties van detailhandel. Uit een benchmark met de omliggende regio's valt voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer het volgende op:

- De regio beschikt over het totaal genomen over een wat lager aanbod per 1.000 inwoners dan de regio's Noord-Kennemerland en IJmond. Dit is vergelijkbaar voor de regio Duin- en Bollenstreek en in de Agglomeratie Amsterdam ligt dit wat lager.
- Opvallend is dat met name de hoofdbanches media en doe-het-zelf onder- tot sterk ondervertegenwoordigd zijn per 1.000 inwoners in vergelijking tot de omliggende regio's.
- De hoofdbanches warenhuizen, antiek & kunst en plant & dier zijn daarentegen weer relatief sterk vertegenwoordigd.
- Opvallend is dat het aanbod in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer relatief kleinschalig is, met name voor wat betreft de hoofdbanches sport & spel, bruinen witgoed en auto & fiets. Voor de branches doe-het-zelf en wonen is dit zelfs zeer sterk het geval.

Concluderend scoort het onderzoeksgebied in de benchmark niet sterk boven- of ondergemiddeld. Er zijn geen echte uitschieters, met uitzondering van de sterke ondervertegenwoordiging van de doe-het-zelf sector en het wat kleinschalige aanbod in bepaalde branches.

⁷ Dit is exclusief de oplevering van circa 35.000 m² b.v.o. afgelopen jaar in het centrum van Hoofddorp.

Ten aanzien van de retailstructuur spelen de centra van Haarlem en Hoofddorp een (boven)regionale rol als multifunctionele centra. Met name Haarlem heeft een sterk recreatief karakter en is in dit opzicht uniek in de regio.

In het onderzoeksgebied zijn drie locaties voor grootschalige detailhandel, namelijk Cruquius, Oostpoort (Ikea) en Spaarneboog. De Ikea vervult een bovenregionale rol. Sugar City zou mogelijk in de toekomst nog een regionaal cluster kunnen worden. Hier zijn plannen voor de realisatie van maximaal 30.600 m². Schiphol vervult een bijzondere positie in het gebied vanwege de reizigers op het vliegveld.

De stadsdeelcentra in Haarlem (Schalkwijk en Generaal Cronjéstraat) vervullen een bovenlokale rol, vooral ook voor de aangrenzende kleinere kernen. Naast de regionale cluster is tevens een groot aantal kleine kernen in het onderzoeksgebied aanwezig (< 5.000 inwoners), met name in de gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlemmerliede-Spaarnwoude en Haarlemmermeer. Deze beschikken over het algemeen over een zeer beperkt aanbod vooral in de dagelijkse sector.

In het onderzoeksgebied zijn veel plannen voor een uitbreiding van de detailhandel. In totaal gaat het naar schatting om 142.960 m² b.v.o. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden in type aanbod:

- **Dagelijks aanbod totaal: 7.660 m²**
 - 460 m² (Bennebroek), 5.000 m² (50% van Floriande), 2.200 m² (Zandvoort).
- **Niet-dagelijks aanbod: 53.000 m²**
 - 6.000 m² (Raaks), 12.500 m² (Schalkwijk), 25.000 m² (Hoofddorp centrum), 5.000 m² (50% van Floriande), 4.500 m² (Zandvoort).
- **Niet-dagelijks grootschalig aanbod (waaronder PDV/GDV): 82.300 m²**
 - 1.200 m² (Spaarneboog), 12.000 m² (stadion), 3.500 m² (Waarderpolder), 35.000 m² (Cruquius), Sugar City (maximaal 30.600 m²).

Het grootste deel van de geplande uitbreidingen vindt plaats in de niet-dagelijkse sector.

Tabel 3.2 Plannen in het onderzoeksgebied⁸

Gemeente/kern	Locatie/Naam	Omvang en impact	Termijn	Nog te realiseren
Bennebroek	Oude Kern	▪ Uitbreiding 460 m² v.v.o. dagelijks ▪ Geen regionale impact	n.b.	460 m ² dagelijks
Haarlem Centrum	Raaks (westzijde centrum)	▪ Ca. 6.000 m² winkelruimte groot/kleinschalig ▪ Regionale impact	Tot 2009	6.000 m ² niet-dag.
Haarlem Noord	Spaarneboog (PDV/GDV)	▪ Uitbreiding met 2^e fase in totaal 6.000 m² ▪ Regionale impact	2005	1.200 m ² PDV/GDV
Haarlem Zuid	Stadsdeelcentrum Schalkwijk	▪ Uitbreiding 10.000 tot 15.000 m² b.v.o. (grootschalige) detailhandel, waarvan 1/3^o	Vanaf 2010	10.000 tot 15.000 m ²

⁸ Peildatum: 1 januari 2006. Voor het merendeel van deze plannen geldt dat reeds een bestemmingsplan is opgesteld c.q. in voorbereiding is. In dat geval is het plan in principe onomkeerbaar. Mogelijk is in deze gevallen nog wel afstemming mogelijk over de branchering.

		dagelijks aanbod ▪ Regionale impact		niet-dag.
Haarlem Oost	Stadion (Oostpoort)	▪ max. 4.000 m ² gdv en max. 8.000 m ² PDV. ▪ Regionale impact	2008-2010	12.000 m ² PDV/GDV
Haarlem Oost	Waarderpolder	▪ Uitbreiding bouwmarkt van 2.500 m ² b.v.o. naar 6.000 m ² b.v.o. ▪ Geen regionale impact	n.b.	3.500 m ² b.v.o. PDV
Halfweg	Sugar City	▪ Circa 30.600 m ² v.v.o. (grootschalige) detailhandel ▪ Regionale impact	n.b.	Ca. 30.600 m ² v.v.o. GDV
Hoofddorp Centrum	B. van Stamplein (de Vier Meren)	▪ Nieuwbouw Vier Meren aan B. van Stamplein ▪ Regionale impact	2007	25.000 m ² b.v.o.
Hoofddorp Floriande	Floriande	▪ 10.000 m ² b.v.o. ▪ Geen regionale impact	2007	10.000 m ² ½ dag
Hoofddorp Cruquius	Woonboulevard Cruquius	▪ Circa 35.000 m ² b.v.o. perifere detailhandel ▪ Regionale impact	2007	35.000 m ² PDV/GDV
Zandvoort	Middenboulevard	▪ Retail – 7.900 m ² b.v.o. ▪ Regionale impact, voor toerisme	n.b.	4.500 m ² niet-dag
Zandvoort	Louis Davidscarré	▪ Geen regionale impact	n.b.	onbekend dagelijks

Ook in de aangrenzende regio's is een uitgebreid aanbod aanwezig; hier bevinden zich relatief veel grootschalige concentraties met PDV/GDV aanbod. Belangrijke concurrenten buiten het onderzoeksgebied zijn onder meer de binnenstad van Amsterdam, Amstelveen en de Zwarte Markt en Meubelboulevard in Beverwijk direct ten noorden van het onderzoeksgebied. Ook Alkmaar – op wat grotere afstand gelegen – kan als een belangrijke concurrent worden beschouwd.

Op de los bijgevoegde kaart is het aanbod in het onderzoeksgebied (exclusief de stadsdeelcentra), de grotere retailclusters in aangrenzende regio's en de plannen weergegeven. Het blijkt dat er sprake is van een dicht netwerk van retailclusters en er zitten veel plannen in de pijplijn. Deels sluiten deze aan op de bestaande structuur (versterking), maar soms worden ook nieuwe locaties tot ontwikkeling gebracht. Dit leidt tot een grotere spreiding van winkelveorzieningen.

3.4 De kwantitatieve marktruimte nu en in de toekomst

Inzicht in de huidige en toekomstige marktruimte wordt verkregen door de huidige en toekomstige vraagzijde van de markt en het huidige aanbod met elkaar te confronteren.

3.4.1 Input voor de berekening

Voor een inschatting van de marktruimte in het onderzoeksgebied zijn de volgende gegevens (vraagzijde van de markt) als input gebruikt:

- Het huidige en toekomstig aantal inwoners per gemeente.

- De dagelijkse bestedingen per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar het inkomensniveau per gemeente.
- De niet-dagelijkse bestedingen per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar het inkomensniveau per gemeente.
- De koopstromen op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2004. De cijfers zoals die in het Koopstromenonderzoek Randstad 2004 zijn vermeld, zijn – met een correctie voor de gewijzigde aanbodverhoudingen gebruikt om zowel de huidige marktruimte voor 2005 te berekenen, als de marktruimte voor 2010 en 2015⁹.

De koopstromen zijn – in overleg met de begeleidingsgroep – ingeschat met behulp van het Koopstromenonderzoek Randstad 2004. In bijlage V is een uitwerking gegeven.

Voor de aanbodzijde is de volgende input gehanteerd:

- De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector voor bestaand aanbod. Deze bedraagt € 6.400,-. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van een hogere vloerproductiviteit van € 7.500,-.
- De gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector voor het bestaande aanbod. Deze bedraagt € 2.570,-. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van een hogere vloerproductiviteit van € 3.000,-.
- Het totaal aanwezige dagelijks aanbod in het onderzoeksgebied bedraagt 106.330 m² v.v.o.¹⁰, voor het niet-dagelijks aanbod is dit 383.840 m² v.v.o. Deze cijfers zijn inclusief Schiphol Plaza (1.200 m² v.v.o. dagelijks en 2.800 m² v.v.o. niet-dagelijks).

3.4.2 De marktruimte nu en in de toekomst

In de hieronder staande tabellen is de marktruimte gegeven. De berekeningen zijn zowel voor 2005 (op basis van het thans aanwezige aanbod) uitgevoerd, als voor 2010 en 2015 (op basis van de veronderstelling dat dan alle thans bekende plannen zijn uitgevoerd).

Tabel 3.3 Marktruimte in het onderzoeksgebied voor de huidige situatie (2005)

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Marktruimte in m ² v.v.o.	1.800	- 42.000

De berekeningen van de marktruimte in 2005 tonen aan dat er op dit moment op het gebied van dagelijkse artikelen nog een marktruimte is van circa 1.800 m² v.v.o. Hierbij is reeds rekening gehouden met de toevoeging van een Albert Heijn XL aan het aanbod in Hoofddorp Centrum in 2005 (4.000 m² v.v.o.). Op het gebied van niet-dagelijkse goederen is er een overcapaciteit van circa 42.000 m² v.v.o. Hoe deze marktruimte zich in de toekomst ontwikkelt als gevolg van demografische groei en het feit dat de komende jaren nog een aanzienlijke hoeveelheid detailhandel op de markt zal komen

⁹ Voor de berekening van de marktruimte in 2005 zijn de koopstroomgegevens aangepast in verband met aanboduutbreidingen die in 2004 en 2005 hebben plaatsgevonden (Ikea, Spaarneboog, centrum Hoofddorp). Voor de berekening van de marktruimte in 2010 en 2015 is verondersteld dat alle thans geplande uitbreidingen zijn gerealiseerd.

¹⁰ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus, Woerden.

(wat overigens ook zal leiden tot een verhoging van de aantrekkingskracht van de regio als retailgebied) is hieronder weergegeven.

Tabel 3.4 Marktruimte in het onderzoeksgebied in 2010 en 2015

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Marktruimte in m ² v.v.o. in 2010	8.000	-3.000
Marktruimte in m ² v.v.o. in 2015	14.000	15.000

Uit de cijfers blijkt dat de marktruimte op het gebied van dagelijkse goederen aanzienlijk zal toenemen, namelijk van 5.800 m² v.v.o. nu tot circa 14.000 m² v.v.o. in het jaar 2015. Van de planvoorraad heeft naar inschatting bijna 7.700 m² betrekking op de dagelijkse sector. Resumerend is er sprake van een vrij evenwichtige situatie ten aanzien van de marktruimte in de dagelijkse sector.

Op het gebied van niet-dagelijkse goederen zal de demografische groei van de regio en de geplande uitbreidingen van het aanbod (met de daarmee gepaard gaande versterking van de regio als retaillocatie) leiden tot een marktruimte van circa 15.000 m² v.v.o. in 2015. Van deze marktruimte dienen echter de nog geplande uitbreidingen afgetrokken te worden. Indien deze allemaal gerealiseerd worden (maximaal 142.960 m²; exclusief de opgeleverde meters in Hoofddorp centrum), zal dit leiden tot een grote kwantitatieve overbewinkeling.

In de planvoorraad zijn echter ook de 'zachte' plannen opgenomen, waarvan een deel nog onzeker is of ter discussie staat. Daarnaast speelt een rol dat bij veel van de plannen nog geen exact programma bekend is, waardoor de meters betrekking hebben op zowel detailhandel als overige voorzieningen (waaronder horeca, ambacht en andere dienstverlening). Dit betekent dat zelfs als alle plannen doorgang zouden vinden, deze in werkelijkheid minder meters in de markt zullen opnemen dan nu in de planvorming is ingeschat.

3.4.3 Marktruimte op gebied van woninginrichting

In de bovenstaande paragraaf is de marktruimte berekend voor de gehele sector dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de marktruimte voor de branche woninginrichting en doe-het-zelf. Voor de berekening van de marktruimte in deze branches is dezelfde redenering gevolgd als voor de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Uitgangspunt is het aanbod in 2005, dus inclusief Ikea. Na 2005 zal onder meer Cruquius nog gerealiseerd worden.

Woninginrichting

De berekening voor de branche woninginrichting levert het volgende resultaat op:

	2005	2010	2015
Marktruimte in m ² v.v.o.	-4.500	1.300	8.500

Op het gebied van woninginrichting is er momenteel een geringe overbewinkeling van circa 4.500 m² v.v.o. In de komende jaren zal er op basis van het huidige aanbod een ruimte ontstaan van circa 1.300 m² in 2010 tot circa 8.500 m² v.v.o. in 2015¹¹. Deze cijfers dienen echter nog wel gecorrigeerd te worden voor het nieuwe aanbod dat nog op de markt zal komen (onder meer Cruquius). Op deze locatie en op andere locaties zal nog minimaal 35.000 m² v.v.o. bijgebouwd worden, waaronder in de branche woninginrichting. Als gevolg van de hier geplande uitbreiding van het aanbod dreigt een fors overaanbod in de branche woninginrichting.

Doe-het-zelf

De berekening voor de branche doe-het-zelf levert het volgende resultaat op.

	2005	2010	2015
Marktruimte in m ² v.v.o.	27.000	30.000	33.000

De marktruimte op het gebied van doe-het-zelf bedraagt momenteel circa 27.000 m² v.v.o. Deze zal in de komende jaren oplopen tot ruim 30.000 m² v.v.o. Zoals uit bovenstaande berekeningen blijkt is het huidige aanbod van doe-het-zelf winkels en met name van bouwmarkten beperkt. Uit de aanbodinventarisatie blijkt dat er in het gehele onderzoeksgebied slechts vijf bouwmarkten zijn met een gezamenlijke omvang van ruim 12.000 m² v.v.o. Ook uit een eerdere vergelijking met gemiddeld doe-het-zelf aanbod per 1.000 inwoners, bleek dat de regio beschikt over een relatief laag aanbod in deze branche per 1.000 inwoners.

In de plannen wordt wel voorzien in een uitbreiding van een bestaande bouwmarkt. Tevens zijn er plannen voor twee bouwmarkten in Hoofddorp, een Praxis in Nieuw Vennep en de mogelijke toevoeging van een bouwmarkt bij het nieuwe stadion van Haarlem.

3.4.4 Kwalitatieve overwegingen

Er is sprake van een zekere spanning in de marktberkeningen. Zo blijkt uit de marktberkening dat er een overschot is in het niet-dagelijks aanbod in de regio, maar wordt er tevens een tekort geconstateerd aan PDV-/GDV-aanbod. De uitkomst van de marktberkening moet dan ook als indicatief worden beschouwd. Het geeft alleen inzicht in kwantiteit en niet in de kwaliteit van het aanbod. Er dient dan ook speciale aandacht te bestaan voor de volgende aspecten:

- In de marktberkening wordt geen rekening gehouden met vervangingsvraag van verouderde en slecht bereikbare centra.
- Het ontbreken van bepaalde retailers/formules.

Dit onderstreept dat ondanks dat er sprake is van een theoretische overbewinkeling er toch nog lacunes in het aanbod bestaan. In de visie wordt hier verder op ingegaan.

¹¹ Exclusief geplande uitbreiding Cruquius.

4 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk komen de trends en ontwikkelingen aan bod. De retailmarkt wordt gekenmerkt door een grote dynamiek. De belangrijkste trends en ontwikkelingen ten aanzien van consumentengedrag en aanbodsvormen zijn in beeld gebracht (zie bijlage VI). Tevens wordt ingegaan op de invloed hiervan – in zijn algemeenheid – op retailstructuren en wordt een doorvertaling gemaakt voor Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer.

4.1 Winkelen als belevenis

We leven in een beleveniseconomie: het gaat steeds meer om het aanbieden van aansprekende belevenissen in plaats van diensten als zodanig. De hedendaagse consument gaat niet meer een dagje winkelen, maar gaat een dagje de binnenstad in. Hij/zij gaat bijvoorbeeld eerst naar een museum, koffie drinken, even winkelen en vervolgens uit eten. Het gaat steeds meer om het totaalpakket van detailhandel, horeca, cultuur, de openbare ruimte en evenementen. Deze aspecten samen zorgen voor een bepaald imago, waarbij sfeer en beleving de nieuwe kernwoorden zijn. Deze kunnen verschillend uitgelegd worden, al naar gelang de doelgroep; zo vinden kinderen ‘bedriegertjes’ leuk, houden veel vrouwen van speciale uitverkoopacties - zoals de ‘Drie Dwaze Dagen’ van de Bijenkorf - en zijn yuppen op zoek naar speciale (grand-)cafés en restaurants.

De transformatie van een (producten- en) diensteneconomie naar een beleveniseconomie, leidt ertoe dat vierkante meters steeds minder belangrijk worden. De aandacht verschuift naar het begrip kwaliteit, waarbij het onderscheidend vermogen met name voortkomt uit concepten en formules. Zo moet een grandcafé haar klanten niet enkel koffie met appeltaart bieden, maar een bepaald gevoel bezorgen: zo pretendeert grandcafé/pâtisserie Dudok de beste appeltaart van Nederland te serveren¹². Ook voor winkels/winkelcentra wordt het onderscheidend vermogen steeds belangrijker, winkels zetten meer in op imago en trekken zo bepaalde klanten aan die hun identiteit vinden ‘matchen’ met het imago van de winkel. Zo profileert Boekhandel Donner zichzelf als een eldorado voor cultuurliefhebbers¹³.

Er treedt een vervlechting op van detailhandel, horeca en cultuur. Er zijn slijterijen met wijn- en whiskyproeverijen, exposities in woonwinkels¹⁴, kledingzaken met een

¹² De advertentie van Dudok luidt als volgt: ‘Appeltaart als ontbijt, lunch of nog snel voor het slapengaan’, gelukkig voor de soms verslaafde cliëntèle is de Dudok-pâtisserie bijna altijd open en worden de taarten afgeleverd in discrete witte tasjes.

¹³ In de Funshoppinggids van Rotterdam omschrijven medewerkers van Donner de boekhandel als volgt: ‘een kinderboekenparadijs maar ook een lustoord voor boekenwormen, computerfreaks en reislustige lezers’. De slogan? ‘Een middagje uit? Bij Donner is altijd wat te beleven...’

¹⁴ Zoals in Hulshoff Design Center.

grandcafé (ESPRIT aan 't Spui in Amsterdam) en horecagelegenheden waarin het gehele interieur te koop is. Onderzoek¹⁵ laat zien dat een juiste mix van retail en leisure in winkelgebieden leidt tot synergie:

- Vergroting van het verzorgingsgebied.
- Verlenging van de verblijfsduur en hogere bestedingen per bezoek.
- Betere afstemming van het gebied op de gewenste doelgroep.
- Vergroting van de aantrekkingskracht van het gebied.
- Versterking van het imago.
- Herhalingsbezoek.

Tevens blijkt dat consumenten het belangrijk vinden dat er activiteiten zijn. Markten scoren het hoogst (37%), vervolgens activiteiten voor kinderen (24%), gevolgd door muziek (18%) en activiteiten tijdens feestdagen (16%). Samen bieden ze een belangrijke bijdrage aan de veelkleurigheid van winkelgebieden. Uit onderzoeken is gebleken dat er een positieve, lange termijn synergie bestaat tussen dit soort festiviteiten en de economische effecten ervan op winkelgebieden. Belangrijk voor consumenten zijn 'sfeerversterkende activiteiten' die grotendeel gratis worden aangeboden en plaatsvinden op straten of pleinen in de open lucht. Het feit dat een bezoek aan de binnenstad geen entreegeld kost werkt drempelverlagend en is een belangrijke pré ten opzichte van de attractieparken als vrijetijdsbestemming¹⁶.

4.2 Algemene doorvertaling naar de invloed op retailstructuren

4.2.1 Grenzen bestaan niet meer

Activiteitenpatronen van mensen zijn meer divers geworden, bestrijken steeds meer locaties en spelen zich af op hogere geografische schaalniveaus. Een aantal evenementen of voorzieningen wordt bijvoorbeeld bezocht in de eigen wijk/stadsdeel vanwege het gemak, de nabijheid, bekendheid en wellicht de 'couleur locale'. Hierbij gaat het vooral om de aankoop van dagelijkse artikelen (boodschappen), het bezoek aan buurt/wijkgerichte zorg (zoals een huisarts) en -leisure (zoals een buurtkroeg). Andere activiteiten worden buiten de directe woonomgeving, in de binnenstad, op stadsrandlocaties of zelfs in andere steden bezocht. Afstand wordt hierbij steeds minder belangrijk, terwijl het belang van een locatie als ontmoetingsplaats waar 'iets te beleven valt' verder toeneemt. Een consument reist niet verder om hetzelfde te ervaren, maar juist om iets nieuws mee te maken.

4.2.2 De netwerkstad

Het centrale plaatsenmodel met een allesomvattend stadscentrum heeft plaats gemaakt voor een stedelijk veld met kris-kras relaties. Het stadscentrum is niet langer het enige winkel- en uitgaansgebied. In grote stedelijke gebieden ontstaan nieuwe centrumlocaties, die vanwege gebrek aan ruimte in de binnensteden en specifieke ruimtelijke eisen vanuit de nieuwe functies veelal aan de stadsrand of elders in het stedelijk weefsel liggen. Het

¹⁵ Leisure: nieuwe kansen voor de detailhandel? Clement, M. en Gianotten, H.J., 1997.

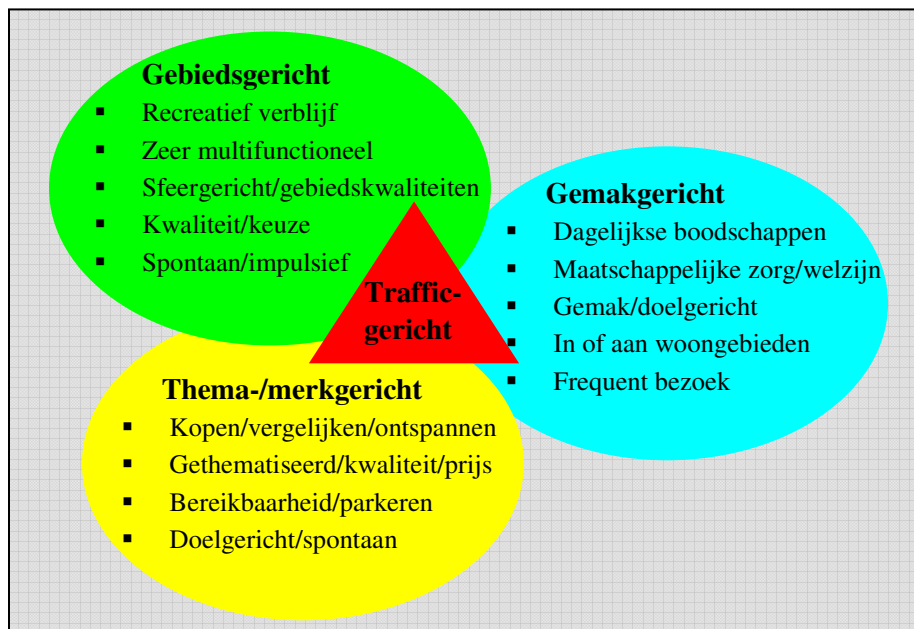
¹⁶ De stad als belevenis. OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, 2002.

gaat vaak om een nieuw soort – veelal multifunctionele - ontwikkelingen op het gebied van retail en leisure. Zo worden op verschillende locaties in Nederland voorbereidingen getroffen of plannen gemaakt voor de ontwikkeling van themacentra gericht op sport, vermaak, zorg, onthaasten en dergelijke. Het ontstaan van deze gethematiseerde centra vindt zijn oorsprong in nieuwe behoeften- en activiteitenpatronen van de consument (zie ook bezoekmotieven). Het ontstaan van nieuwe centra met een eigen karakter en onderscheidend vermogen draagt bij aan de verscheidenheid binnen het stedelijk veld. Dit onderscheidend vermogen is een samenspel van locatie, concept, doelgroep en marketing.

4.2.3 Bezoekmotieven

De redenen waarom consumenten voorzieningen of voorzieningenlocaties bezoeken, worden globaal ingedeeld in drie categorieën. In onderstaande figuur zijn deze weergegeven met een aantal kenmerken. In de praktijk blijkt een heel scherp onderscheid naar bezoekmotieven niet altijd mogelijk, vaak spelen meerdere bezoekmotieven een rol. In de meeste gevallen is echter wel sprake van een bepaald hoofdbezoekmotief.

Figuur 4.1 Hoofdbezoekmotieven van de consument

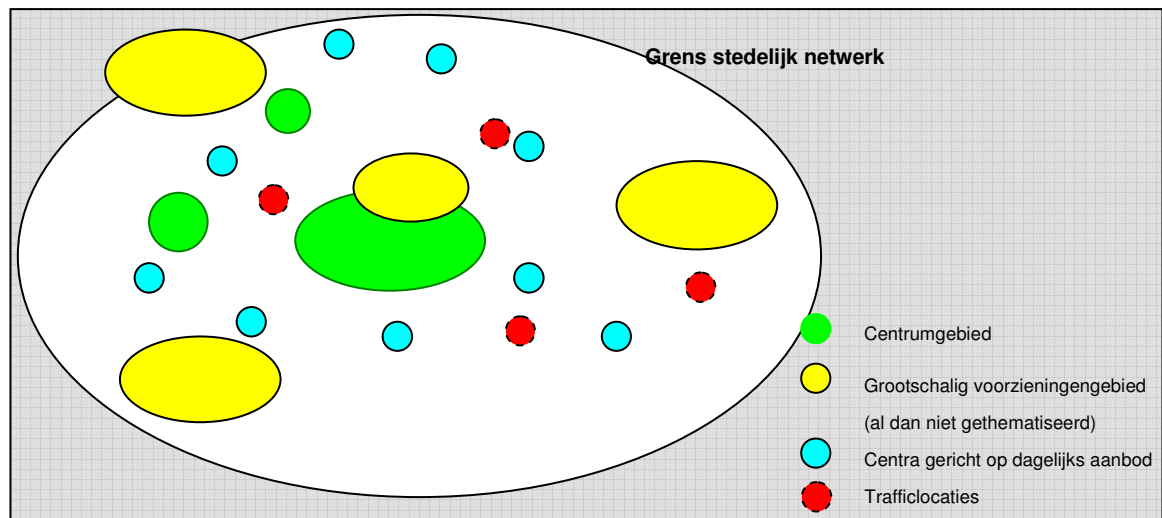


Binnensteden en nieuwe centrumgebieden worden vaak gebiedsgericht bezocht, grootschalige retaillocaties (voormalige PDV/GDV) worden veelal thema/merkgericht bezocht. Buurt- en wijkvoorzieningen worden veelal gemakgericht bezocht. Traffic gericht heeft bijvoorbeeld betrekking op NS-stations, benzinstations en ziekenhuizen.

4.2.4 Ruimtelijke voorzieningenstructuur

De hiervoor beschreven nieuwe stedelijke / regionale voorzieningenstructuur van een netwerkstad is verbeeld in onderstaande figuur. De in de vorige figuur benoemde bezoekmotieven zijn hierin doorvertaald naar locatietyperingen (kleuren corresponderen).

Figuur 4.2 Doorvertaling bezoekmotieven naar de ruimtelijke voorzieningenstructuur



Bron: ECORYS-Vastgoed.

De figuur laat zien dat er een stedelijk netwerk ontstaat, gebaseerd op allerlei kris-kras relaties. Hierbij is sprake van elkaar deels uitsluitende deelnetwerken, met meerdere centra die elk een eigen dynamiek hebben met complementaire en elkaar beconcurrerende voorzieningen. Deze gebieden zijn – met uitzondering van de trafficlocaties - ook in de Nota Ruimte aangegeven (als zijnde: centrummilieu, specifiek werkmilieu en gemengde milieus).

4.3 Doorvertaling naar het onderzoeksgebied

Bovenstaande trends en ontwikkelingen kunnen worden ‘doorvertaald’ naar de retailstructuur van het onderzoeksgebied Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer.

De binnensteden van Haarlem en Hoofddorp zijn winkelgebieden met een regionale functie. Deze centra kunnen worden getypeerd als centra die *gebiedsgericht* bezocht worden. De centra onderscheiden zich door multifunctionaliteit, recreatief verblijf, sfeer, kwaliteit en ruime keuzemogelijkheden in het aanbod. Gebiedsgerichte centra dienen over kwaliteiten te beschikken die ze onderscheiden van andere centra om hun aantrekkingskracht te kunnen behouden en mogelijk te versterken. De binnenstad van Haarlem onderscheidt zich door historiciteit en een aantrekkelijk aanbod. In Hoofddorp centrum is en wordt nog geïnvesteerd om het recreatieve winkelen een impuls te geven en de routing te optimaliseren. Voor alle binnensteden geldt dat naast de gebiedsgerichte functie de centra ook een functie als *gemaksgericht* (dat wil zeggen gericht op de dagelijkse boodschappen, frequent bezoek, gemak) bezochte centra vervullen. Van belang bij deze functie zijn aspecten als een goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen essentieel.

Het centrum van Zandvoort vervult een belangrijke functie als toeristisch winkelgebied: het winkelgebied vervult zowel voor de eigen bewoners een functie als gebiedsgericht bezocht centrum, als ook voor de meer dan vier miljoen dag- en verblijfstoeristen die de badplaats jaarlijks bezoeken.

Ten aanzien van de gebiedgericht bezochte centra functioneren buiten het onderzoeksgebied onder andere de centrumgebieden van Amsterdam en Alkmaar. Ook deze winkelgebieden maken deel uit van het stedelijk netwerk.

De *wijk en buurtcentra* en de voorzieningen in de kleinere kernen zijn met name gemakscentra, waarbij de nadruk ligt op het *bezoekmotief zorg*. Het betreft hier dan ook met name aanbod aan dagelijkse artikelen, frequent niet-dagelijks aanbod met een hoofdzakelijk lokale verzorgingsfunctie en andere buurtverzorgende functies. In het algemeen krijgen de buurtcentra en –strips het steeds moeilijker, omdat deze centra de gevolgen van de schaalvergroting ondervinden. Dit wordt nog eens versterkt door de gevolgen van de ‘prijzenoorlog’ tussen de supermarktketens. Ketens kunnen de daling van de prijzen makkelijker dragen dan zelfstandigen, vanwege schaalvergrotingsvoordelen.

Het grootschalige (PDV- en beperkt GDV-) aanbod is te vinden op de locaties Cruquius, Waarderpolder (Ikea) en Spaarneboog. Daarnaast is er ook verspreid gelegen aanbod op bedrijfsterreinen. Deze locaties worden vooral doelgericht bezocht. Sugar City zou een voorbeeld kunnen zijn van een thematische ontwikkeling.

De traffic-voorzieningen zijn in de regio onder andere te vinden bij de NS-stations (boekhandel en bloemenverkoop) en benzinestations.

5 Visie en advies – inhoudelijke afstemming

In dit onderdeel wordt ingegaan op de *functionele afstemming* (inhoudelijk). Zoals in de inleiding is beschreven streven de gemeenten in het onderzoeksgebied naar een optimale koopkrachtbinding in de regio, het bieden van een aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de inwoners en goede exploitatiemogelijkheden voor ondernemers. Deze onderdelen komen in de visie aan bod.

5.1 De regionale visie

5.1.1 Ambitieniveau Zuid-Kennemerland

De visie is voor een belangrijk deel gebaseerd op het vinden van een balans tussen de bestaande structuur en nieuwe ontwikkelingen. Deze twee onderdelen hoeven elkaar niet te bijten, maar kunnen juist versterkend zijn. Naar de mening van ECORYS-Vastgoed dient voor de visie van het volgende ambitieniveau te worden uitgegaan:

- Prioriteit bij het behoud, en zo mogelijk, een versterking van de bestaande structuur.
- Inspelen op de dynamiek in de detailhandel om nieuwe (grootschalige) retailformules te kunnen faciliteren indien wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen alleen bij toegevoegde waarde toestaan; deze mogen niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande retailstructuur.
- Het aanbieden van een zo volledig mogelijk pakket van voorzieningen, dat in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoet aan de wensen van de consument.
- Zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van voorzieningen, met het oog op kritische massa en mix en een optimaal gebruik van bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.
- Tegelijkertijd een goede ruimtelijke spreiding van voorzieningenclusters, zodat de verzorgingsfunctie voor consumenten gewaarborgd blijft.
- Het versterken en indien nodig herstructureren van bestaande winkelvoorzieningen of – centra.
- Ruimte bieden aan dynamiek en innovatieve ontwikkelingen in de markt en niet alles ‘op slot’ zetten.

De doelstelling om tot een *optimale koopkrachtbinding* te komen is gericht op de kracht van de eigen regio en betekent niet dat de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer direct de concurrentie willen aangaan met de omliggende grootstedelijke regio's en het (grootschalige) aanbod aldaar. Voor het realiseren van een optimale koopkrachtbinding dient het aanbod in de eigen regio op orde te zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

De doelstelling met betrekking tot het bieden van een aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de inwoners in het onderzoeksgebied heeft betrekking op verschillende schaalniveaus in de verzorgingsstructuur. Voor de kleinere centra en de voorzieningen in de wijk- en buurtcentra en de kleinere gemeenten wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat met een daarop afgestemd voorzieningenpakket. Voor de regionaal verzorgende retailclusters geldt dat ze zo onderscheidend mogelijk dienen te zijn met een sterke eigen identiteit.

Uit de analyse van het aanbod in de regio en de voorgenomen plannen, is gebleken dat er een grote versnippering kan ontstaan van retailclusters. Dit is niet wenselijk, omdat voor het behouden en versterken van de regionale retailstructuur concentratie belangrijke voordelen kan bieden. Zowel vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt, als voor de consument en de ondernemers. Het leidt tot efficiënt grondgebruik, beperking van de mobiliteit, mogelijkheden voor combinatiebezoek en een groter verzorgingsbereik. In bijlage VII is een nadere uitwerking gegeven van de voordelen van concentratie.

5.1.2 Waar gaat de regionale visie niet over?

Tevens kan worden vastgesteld over welke thema's de regionale structuurvisie geen uitspraken doet:

- De regiovisie gaat niet over lokale ontwikkelingen in kernwinkelgebieden, tenzij deze ontwikkelingen een bepaald schaalniveau overschrijden.
- De regiovisie geeft op hoofdlijnen de regionale distributieve ruimte voor de komende 10 jaar, maar bepaalt niet in detail op welke terreinen en op welke locaties al dan niet uitbreiding kan plaatsvinden.
- De regiovisie maakt ook geen keuzes ten aanzien van thans voorliggende aanvragen voor GDV (regiovisie schept het kader om de keuzes te kunnen maken).
- De regiovisie bevat niet een uitgewerkte bestuurlijke organisatie om regionale afstemming op het gebied van detailhandel te realiseren (wél adviezen op dit gebied).

Hieronder wordt de regionale structuurvisie nader uitgewerkt, onderscheiden naar typen winkelgebieden.

5.2 Wensbeelden per type retailcluster

Vanuit de trends en ontwikkelingen in het aanbod en het consumentengedrag dienen de voorzieningencentra aan bepaalde eisen te voldoen om aantrekkelijk te blijven. In de visie wordt hier per type retailcluster op ingegaan. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de (boven)regionaal functionerende winkelconcentraties in het onderzoeksgebied:

- **Binnensteden:** centrum van Haarlem en Hoofddorp;
- **Perifere/grootschalige detailhandel:** Cruquius Hoofddorp, Ikea Haarlem, Spaarneboog Haarlem;
- Schiphol;
- en in mindere mate de **stadsdeelcentra** Schalkwijk en Cronjé te Haarlem.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van deze centra opgenomen voor wat betreft het aanbod.

Tabel 5.1 Aanbod per cluster

Cluster	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.
Haarlem Centrum	79	7.610	558	79.290	637	86.900
Hoofddorp Centrum	37	8.320	128	31.515	165	39.835
Cruquius (PDV)	0	0	35	46.830	35	46.830
Oostpoort (PDV)	0	0	1	28.500	1	28.500
Spaarneboog (PDV en overig)	4	2.705	10	9.850	14	12.555
Haarlem Schalkwijk (stadsdeel)	22	4.760	75	19.950	97	24.710
Haarlem Cronjé (stadsdeel)	29	2.055	99	11.475	128	13.530

Bron: Locatus, Woerden. * Hierin is nog niet de uitbreiding van 35.000 m² b.v.o. opgenomen die afgelopen jaar is gerealiseerd in het centrum van Hoofddorp.

De verschillende clusters worden in onderstaande teksten verder uitgewerkt.

5.2.1 Gebiedgericht bezochte centra – de binnensteden van Haarlem en Hoofddorp

Algemeen

Binnensteden met een regionale functie zijn *gebiedsgericht* bezochte centra, waarbij multifunctionaliteit, recreatief verblijf, sfeer, kwaliteit en ruime keuzemogelijkheden belangrijke aspecten zijn. Daarnaast vervullen binnensteden ook een belangrijke functie als *gemaksgericht* (dat wil zeggen gericht op de dagelijkse boodschappen, frequent bezoek, gemak) bezocht centrum. Ook voor centrumgebieden blijven bereikbaarheid en parkeren essentieel. De belangrijkste vereisten voor een aantrekkelijk centrumgebied zijn kort opgesomd:

- Kwantitatief en kwalitatief op het verzorgingsgebied afgestemd aanbod.
- Voldoende variatie in het aanbod en een goede mix van winkels en niet-winkels.
- Iets bieden wat op andere locaties niet aanwezig is (onderscheidend vermogen).
- Levendigheid (bijvoorbeeld door middel van evenementen).
- Goede circuitvorming en duidelijkheid over ‘wat waar is te vinden’.
- Een aantrekkelijke openbare ruimte.
- Sfeer en veiligheid.
- Promotie, zodat consumenten weten wat er te doen is.
- Voldoende parkeren en een goede bereikbaarheid.

Op basis van deze aspecten wordt een korte SWOT¹⁷ uitgevoerd voor het centrum van Haarlem en Hoofddorp.

¹⁷ SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats.

Centrum van Haarlem

Het *centrum van Haarlem* onderscheidt zich in de regio door haar volledige aanbod en sterk historische en recreatieve karakter. Het is de grootste winkelconcentratie in het onderzoeksgebied, met een uniek karakter en daardoor grote aantrekkingskracht. Door het historische karakter is de schaalvoering van de winkels relatief kleinschalig en de bereikbaarheid en het parkeren zijn niet optimaal. Belangrijke trekkers zijn de warenhuizen en het modische aanbod (zowel nationaal als internationaal). Het centrum van Haarlem heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor zowel Haarlem zelf, als de regio.

Tabel 5.2 SWOT Haarlem centrum

Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
Ruim en divers aanbod	Bereikbaarheid	Onderscheidend vermogen	Bereikbaarheid
Vrij sterk modisch aanbod en warenhuizen	Parkeren	Aanbod versterken, vooral met bijzondere formules	Parkeren
Recreatief (levendig)	Kleinschaligheid	Beperkt schaalvergroting faciliteren	Kleinschaligheid
Goede mix met horeca			Geen vernieuwing
Historische binnenstad			
Goede circuitvorming			
Aantrekkelijke openbare ruimte			
Promotie			

Het centrum van Haarlem heeft veel sterke punten en kansen. Wel zijn de bereikbaarheid en het parkeren knelpunten waarin geïnvesteerd moet worden. Daarnaast is het van belang dat ook in of aan de rand van het centrum een stukje schaalvergroting gefaciliteerd wordt (zoals bij Raaks) om vernieuwing te kunnen faciliteren.

Centrum van Hoofddorp

Het *centrum van Hoofddorp* is modern, beschikt over relatief grootschalige winkels en wordt vrij doelgericht bezocht. Het centrum van Hoofddorp wordt momenteel sterk uitgebreid. Het centrum vervult een belangrijke functie voor alle kernen in de gemeente Haarlemmermeer en de regio.

Tabel 5.3 SWOT Hoofddorp centrum

Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
Ruim aanbod	Niet echt sterk onderscheidende identiteit	Volledig en goed op elkaar afgestemd aanbod	Onbalans tussen oud en nieuw
Moderne uitstraling		Goede routing leidt tot beter functionerend centrum	Leegstand
Goede bereikbaarheid		Levendigheid door multifunctionaliteit	
Goed parkeren			

Het centrum van Hoofddorp scoort sterk op andere aspecten dan het centrum van Haarlem. Deze centra zijn dan ook in belangrijke mate complementair aan elkaar. In het centrumgebied van Hoofddorp is de balans tussen het bestaande (oudere) aanbod en de

nieuw opgeleverde of op te leveren winkelmeters een aandachtspunt. Door een wijziging in de routing veranderen bezoekersstromen die van wezenlijk belang zijn voor het functioneren van winkels.

Gezien de aanwezigheid van twee grotere centrumgebieden met een sterk onderscheidend karakter en wetende dat er in de regio nog een aantal kernverzorgende centra zijn met een bijzondere aantrekkingskracht zoals Zandvoort (strand, circuit, casino) en Heemstede (met wat hoogwaardiger aanbod, veel zelfstandigen), mag geconcludeerd worden dat de gebiedsgerichte centra over het algemeen over een goede basis beschikken.

Geconcludeerd mag worden dat de regio over twee sterke centrumgebieden beschikt. Bij de beoordeling van de nieuwe plannen en aanvragen moet het uitgangspunt zijn dat dit niet ten koste gaat van deze centra.

5.2.2 De gemakscentra – stadsdeelcentra Schalkwijk en Cronjé te Haarlem

Algemeen

De *buurt-, wijk- en stadsdeelcentra* behoren tot de gemakscentra, waarbij de nadruk ligt op het *bezoekmotief zorg*. Het betreft hier dan ook met name aanbod aan dagelijkse artikelen, frequent niet-dagelijks aanbod met een hoofdzakelijk lokale verzorgingsfunctie en andere buurtverzorgende functies. De buurtcentra en –strips krijgen het vaak steeds moeilijker en ondervinden de gevolgen van de schaalvergroting en beschikken soms over onvoldoende draagvlak. De belangrijkste voorwaarden voor een goed functioneren (op langere termijn) zijn op een rij gezet.

- Een goede *ruimtelijke spreiding*. Eerder gold als stelregel dat voor alle inwoners van stedelijke gebieden buurt- en of wijkcentra binnen 500 tot 700 meter bereikbaar moesten zijn. Momenteel is – door de schaalvergroting en de toenemende mobiliteit – deze afstand toegenomen tot circa 1.000 meter¹⁸.
- Het aanbieden van een *volledig pakket aan producten en beschikken over voldoende draagvlak*.
- Voldoende *kritische massa*. Als algemene regel geldt dat buurt- en wijkcentra dienen te beschikken over een supermarkt van voldoende omvang (1.000 tot 1.500 m² v.v.o.), een basispakket aan overige dagelijkse voorzieningen (slager, bakker, drogisterij en dergelijke) en een assortiment van frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.
- *Compactheid en mix* met andere functies om een ‘hart’ voor de kern, wijk of buurt te realiseren. Naast winkels ook horeca, baliefuncties, ambacht, dienstverlening, gezondheidszorg, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen. Hierdoor neemt het aantal bezoeken voor een centrum toe en dit bevordert de levensvatbaarheid.
- *Gemak en bereikbaarheid en voldoende parkeren*.
- De *uitstraling en veiligheid* dienen goed te zijn.

¹⁸ N.B. dit is een feitelijke constatering, maar geldt niet per definitie. Zo houdt de gemeente Haarlem in haar beleid vast aan de 500 meter cirkel.

Schalkwijk en Generaal Cronjéstraat

De stadsdeelcentra Schalkwijk en Generaal Cronjéstraat vervullen een belangrijke rol voor de inwoners in respectievelijk het zuidelijk en noordelijk deel van Haarlem. Door het vrij uitgebreide aanbod (ook in de niet-dagelijkse sector) vervullen ze echter ook een functie voor de omliggende (kleinere) kernen met een beperkt aanbod.

In beide stadsdeelcentra zijn of worden investeringen gedaan. Zo is er recentelijk een Hema geopend in stadsdeelcentrum Generaal Cronjéstraat en zijn er plannen voor een forse uitbreiding van Schalkwijk met wat grootschaliger functies. Hierbij moet niet gedacht worden aan de grootschaligheid die op PDV-/GDV-locaties voorkomt, maar wordt ruimte geboden aan schaalvergroting passend in de branches die normaliter in stadsdeelcentra voorkomen.

Gezien de schaalvergrotingstendensen en andere ontwikkelingen ten aanzien van buurt- en wijkwinkelcentra is het van belang goed te kijken naar het functioneren van de bestaande centra en te bekijken of er ingrepen dienen plaats te vinden om de bestaande structuur te optimaliseren. Dit valt echter buiten dit onderzoek.

5.2.3 Kleine kernen in het onderzoeksgebied

De voorzieningen in de kleine kernen komen (net als de buurtcentra) steeds meer onder druk te staan. Voor een minimaal voorzieningenniveau is een bepaald draagvlak nodig. Met name voor kernen met < 5.000 inwoners kan dit problematisch zijn. In het onderzoeksgebied behoren 15 kernen tot deze categorie, waarvan 9 in de gemeente Haarlemmermeer. Niet al deze kernen hebben problemen ten aanzien van retailvoorzieningen. Veelal is er in de nabije omgeving een buurt- of wijkcentrum aanwezig waar het minimumpakket aan dagelijkse voorzieningen wordt geboden. Ook de stadsdeelcentra in Haarlem vervullen een belangrijke functie als boodschappencentrum voor kleinere kernen in de omgeving.

Voor wat betreft het aanbod in de kleinere kernen is vooral de aanwezigheid van het dagelijks aanbod van belang. Voor het niet-dagelijks aanbod is er een ruime keus aan grotere centra in de nabije omgeving. Het aanbod in de kleinere kernen zal marktconform moeten kunnen functioneren. Dit wil zeggen dat er voldoende perspectief moet zijn voor de ondernemers om er hun brood te verdienen. Als het draagvlak onvoldoende groot is, is het lastig om dergelijke voorzieningen in stand te houden. Vanuit de overheid kan hierop niet gestuurd worden, tenzij er wordt gezocht naar alternatieve aanbieders als de nieuwe variant van buurtsupers, waarbij ook sterk wordt ingespeeld op service en diensten (stomerij, fotoservice en dergelijke). Ook kan – als de leefbaarheid in kleine kernen in het geding komt – worden ingezet op een concentratie van winkels. Dit kan interessant zijn als er meerdere kleine kernen in elkaars nabijheid liggen en alle over een marginaal aanbod beschikken. Clustering van deze voorzieningen kan zorgen voor een minimaal benodigd dagelijks aanbod.

Op basis van het onderzoek bestaat de indruk dat genoemde ontwikkelingen voor de meeste kleine kernen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer niet tot een onaanvaardbare aantasting van het voorzieningenniveau voor de inwoners leiden. Veelal is er in de nabije omgeving een buurt- of wijkcentrum aanwezig waar het minimumpakket aan dagelijkse voorzieningen wordt geboden. Ook de stadsdeelcentra in Haarlem vervullen een belangrijke functie als boodschappencentrum voor kleinere kernen in de omgeving.

Naar de toekomst toe adviseren wij om vanuit een regionaal perspectief waakzaam te zijn met betrekking tot het voorzieningenniveau voor de kleine kernen. Hierbij is het naar het oordeel van ECORYS-Vastgoed niet verstandig om te streven naar een (minimaal) voorzieningenaanbod in elke kern, indien 'de markt' hiertoe geen interesse toont. Wél dient gestreefd te worden naar de handhaving van een goed bereikbaar voorzieningenaanbod voor inwoners van de kleine kernen. Concreet betekent dit dat het gewenst is om bij de beoordeling van nieuwe plannen tevens een afweging te maken ten aanzien van de eventuele consequenties van deze plannen voor het voorzieningenaanbod in de kleine kernen.

5.2.4 Doelgericht bezochte clusters

Algemeen

Hiertoe behoren onder meer de PDV- en GDV-clusters. Er dient zoveel mogelijk te worden ingezet op concentratie van het aanbod op een beperkt aantal locaties met een regionale verzorgingsfunctie. Voor dergelijke clusters is een kritische massa (gemiddeld rond de 25.000 m²) en mix (minimaal 8 tot 10 vestigingen) van essentieel belang.

Momenteel is een deel van de meubelboulevards in Nederland sterk verouderd. Nieuwe initiatieven (met name regionale trekkers) kunnen aanleiding zijn voor een nieuwe impuls. Voorwaarde is wel dat de bestaande locaties voldoen aan de randvoorwaarden ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren en er voldoende fysieke uitbreidingsruimte is. Verspreid aanbod op de lokale bedrijventerreinen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Indien mogelijk kan worden ingezet op een verdere thematisering van de locaties. Voor PDV- en GDV-aanbod zijn met name de volgende eisen relevant:

- Goede *bereikbaarheid* en ruim voldoende *parkeren*.
- *Concentratie* van dergelijke voorzieningen maakt het voor de consument makkelijker kijken en vergelijken. Bovendien versterkt het de trekkracht van een bepaalde locatie.
- Ook met betrekking tot deze voorzieningen wordt *intensief ruimtegebruik* steeds belangrijker.

In Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer

In het onderzoeksgebied zijn vier van dergelijke locaties, waarvan één nog niet is gerealiseerd. De clusters zijn beoordeeld op verschillende aspecten die van belang zijn voor een goed functioneren.

Tabel 5.4 Overzicht en typering locaties met grootschalig aanbod

	Locatie				Aanbod			Identiteit		Uitbreidingsmogelijkheden			Functie
	Zichtbaarheid	Bereikbaarheid	Parkeren	Aansluitend aan bevolkingspotentieel	Multifunctioneel	Bestaand aanbod	Combinatie retail/leisure	Erfgoed	Modern	Fysiek mogelijk	Plannen	Integrale gebiedsontwikkeling	
Cruquius (46.800 m ²)	-	-	+	-	Nee	Ja	Nee	Nee	-/+	+	+	Ja	PDV/GDV/(PDV+)
Oostpoort (40.500 m ²)	+	+	+	+	Nee	Ja	Ja	Nee	+	+	+	Ja	PDV/GDV en leisure
Spaarneboog (12.500 m ²)	-	-	+	+	Ja	Ja	Nee	Nee	-/+	-	-	Nee	PDV/gemengd
Sugar City (30.600 m ²)	+	+	+	-	Ja	Nee	Ja	Ja	n.v.t.	+	+	Ja	PDV/GDV(PDV+) en leisure

Uit de tabel blijkt dat met name de wat oudere locaties op bepaalde aspecten wat minder goed scoren. Wel wordt of is er recent geïnvesteerd om het aanbod toekomstgericht te houden.

Cruquius (Hoofddorp)

Cruquius is een zeer omvangrijke grootschalige concentratie met een wisselende kwaliteit van aanbod en uitstraling. Het oudere deel heeft een gedateerde uitstraling. Het nieuwere deel met Intratuin en bouwmarkten heeft daarentegen een moderne uitstraling. Naast deze voorzieningen zijn er plannen voor nieuwbouw en een (noodzakelijke) herstructurering van het bestaande deel. Bovendien is er sprake van de toevoeging van een Media Markt (GDV en geen PDV) en PDV+ (waarin ook kleinschaliger units zijn opgenomen). De Media Markt is uniek in de regio en kan de regionale aantrekkingskracht van Cruquius versterken. De bereikbaarheid en zichtbaarheid van Cruquius zijn echter niet optimaal. Gezien de grote kritische massa en mix is Cruquius wel een sterk regionaal cluster en daardoor geschikt voor het accommoderen van nieuwe aanvragen van grootschaliger retailers in de regio. Ook in relatie tot het verouderde bestaande deel van de meubelboulevard.

Oostpoort (Haarlem)

Ikea in Haarlem (aan de noordkant van de A200) is vrij recent geopend en beschikt over een groot vloeroppervlak. Ikea is een sterke (boven)regionale trekker en is uniek in de regio. Van groot belang zijn de plannen voor de ontwikkeling van een nieuw stadion (in combinatie met grootschalige detailhandel) op een locatie nabij Ikea (aan de zuidkant van de A200). In de toekomst zou, met behulp van een infrastructurele ingreep, het

Oostpoortgebied tot een integraal retailgebied voor perifere grootschalige detailhandel getransformeerd kunnen worden. Dit zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van een krachtig regionaal cluster, vanwege een goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en de directe ligging aan een vrij fors bevolkingspotentieel.

Spaarneboog (Haarlem)

Spaarneboog bestaat wat langer en hier zijn grootschaliger formules gevestigd. Recentelijk heeft hier een uitbreiding plaatsgevonden. Thans resteert nog een geringe uitbreidingsruimte. Er zijn drie winkels groter dan 1.500 m² v.v.o. aanwezig, namelijk Leen Bakker, Kwantum en Beter Bed. Wat betreft grootschaligheid is deze locatie van een andere orde van grootte dan Cruquius en Ikea. Op deze locatie is geen fysieke uitbreidingsruimte aanwezig, waardoor deze locatie afvalt als het gaat om het plaats bieden aan nieuwe initiatieven (tenzij het vervanging betreft).

Sugar City (Halfweg)

De plannen voor *Sugar City* hebben betrekking op een nieuwe locatie. Het betreft de herontwikkeling van een voormalige suikerfabriek. Een integrale gebiedsontwikkeling die zich onderscheidt van de andere clusters door de aanwezigheid van historisch erfgoed. Dit is een sterk sfeerbepalend element. Of de plannen haalbaar zijn is afhankelijk van de exacte invulling en de uniciteit van het concept. Het – voor zover nu bekende – programma is als volgt voor de retail (bron: DPO Sugar City (2005)):

- Thema vrije tijd – totaal 14.400 m² v.v.o.
 - Waarvan 6.300 m² v.v.o. in de branche sport & spel, 6.300 m² v.v.o. in de branche multimedia en 1.800 m² v.v.o. in de branche fiets & auto.
- Outlet concept – totaal 16.200 m² v.v.o.
 - Waarvan 5.400 m² v.v.o. modisch, 5.400 m² v.v.o. wonen en 5.400 m² v.v.o. restpartijen.

Daarnaast zijn onder meer een megabioscoop en horecavoorzieningen gepland. Uit de effectstudie van Cobraspen Vastgoedontwikkeling BV, komt naar voren dat de effecten voor het thema vrije tijd in de betreffende branches op circa 6% wordt ingeschat (verschuiving van het aanbod binnen de regio). Voor het outlet concept worden deze effecten ingeschat tussen de 1 en 0,3% (eveneens verschuiving van het aanbod binnen de regio).

In het onderzoeksgebied is een aantal GDV/PDV clusters aanwezig, die in sterke mate complementair aan elkaar zijn. Deze complementariteit dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden, om eventuele overlap zoveel mogelijk te voorkomen. Dit geldt ook voor de complementariteit ten opzichte van ander type retailclusters, zoals binnensteden. Op het moment dat de branchering en maatvoering van het aanbod steeds meer overlap gaat vertonen met bijvoorbeeld centrumgebieden, zal de concurrentie groter worden. Geadviseerd wordt de nieuwe initiatieven of aanvragen (grootschalig) vanuit de markt zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande structuur te koppelen om versnippering tegen te gaan.

5.2.5 Traffic-locaties

Traffic-locaties zijn locaties waar veel passanten komen, zoals NS-stations, benzinestations, ziekenhuizen en dergelijke. Retailvoorzieningen op dergelijke locaties stellen consumenten in staat om afhankelijk van het moment, kleine aankopen te doen. Kleinschalige voorzieningen op trafficlocaties zijn aanvullend aan de bestaande retailstructuur en tasten deze niet aan. Het benoemen van een maximaal aantal winkels en een maximum omvang per winkel kan voorkomen dat de locaties niet verder uitgroeien dan wenselijk.

Schiphol en kleinschalige trafficvoorzieningen

In het onderzoeksgebied is een aantal traffic-locaties aanwezig. Het gaat hier om kleinschalige voorzieningen op NS-stations, benzinestations en dergelijke. Een uitzondering hierbij is de retail op Schiphol. *Schiphol* vervult een bijzondere positie in het onderzoeksgebied. Het betreft een hoogwaardige concentratie van winkels (veel modisch en luxe). Wat betreft functioneren is de concentratie grotendeels afhankelijk van de reizigers op het vliegveld en dus niet zozeer van de inwoners in het onderzoeksgebied.

Uit het voorgaande blijkt dat er in de regio een compleet en veelzijdig aanbod aanwezig is. Wel is er een aantal branches enigszins ondervertegenwoordigd t.o.v. nationaal gemiddelde (zoals doe-het-zelf en media). De regionaal functionerende retailclusters vervullen een vrij sterke complementaire rol ten opzichte van elkaar. Vanuit deze sterke regionale retailstructuur kan de wenselijke vernieuwing een plaats krijgen om het aanbod actueel en compleet te houden.

5.3 Wat te doen met de plannen in het onderzoeksgebied?

In onderstaande tabel zijn de huidige plannen met een regionale impact of uitbreiding in het onderzoeksgebied op een rij gezet.

Tabel 5.5 Overzicht van de plannen met een regionale impact in het onderzoeksgebied

Locaties met regionale impact	Mate van grootschaligheid (< of > 1500 m ² per winkel)	Verzorgingsbereik (lokaal, regionaal of bovenregionaal)	Recreatief / doelgericht
1. Spaarneboog	Circa 1.500 m ²	Lokaal, beperkt regionaal	Doelgericht
2. Schalkwijk (grootsch.)	Circa 1.500 m ²	Lokaal, beperkt regionaal	Doelgericht / recreatief
3. Stadion Haarlem	> 1.500 m ²	Lokaal en boven regionaal	Doelgericht
4. Cruquius	> 1.500 m ²	Boven regionaal	Doelgericht
5. Centrum Haarlem	< 1.500 m ²	Boven regionaal	Recreatief
6. Centrum Hoofddorp	< en > 1.500 m ²	Lokaal en regionaal	Doelgericht / recreatief
7. Centrum Zandvoort	< 1.500 m ²	Lokaal en bovenregionaal	Toeristisch
8. Sugar City	> 1.500 m ²	Lokaal, regionaal	Doelgericht / recreatief

De plannen worden op basis van de volgende aspecten beoordeeld:

1. Betreft het een uitbreiding/versterking van een bestaand cluster of gaat het om de realisatie van een nieuw cluster;
2. De mate van grootschaligheid;
3. Het verzorgingsbereik;
4. Gaat het om een recreatief of doelgericht bezocht cluster;
5. Betreft het een uniek concept.

Voor de toekomst is met name van belang dat nieuwe ontwikkelingen zich concentreren op een beperkt aantal locaties.

Voor *Spaarneboog* (1) en *Schalkwijk* (2) dient de uitbreiding om het bestaande aanbod te versterken en te moderniseren. Investeren is nodig om enige schaalvergroting te kunnen faciliteren van formules/branches die redelijkerwijs in deze centra voorkomen. Dit geldt ook voor het *centrum van Haarlem* (5). Gezien de kleinschaligheid van de binnenstad en de parkeerproblemen dient te worden geïnvesteerd. Voor het *centrum van Hoofddorp* (6) ligt de noodzaak tot uitbreiding en vernieuwing in het groeiende draagvlak en het vervullen van een sterkere rol voor de omgeving. In *Zandvoort* (7) hebben de plannen met name betrekking op een stimulering van het toerisme en betreft het een uniek concept. In geen van deze gevallen is er sprake van de toevoeging van echt grootschalige retailers.

Op *Cruquius* (4) is een forse uitbreiding voorzien om de meubelboulevard een nieuwe impuls te geven. Er zijn plannen voor een Mediamarkt (GDV); een nieuwe formule in de regio met een sterke regionale aantrekkingskracht en mogelijk de toevoeging van kleinschaliger aanbod in de PDV-branches (PDV+).

De plannen rondom het *stadion* (3) kunnen – mede als gevolg van een geplande infrastructurele wijziging – aansluiting zoeken op de locatie Oostpoort. Het betreft een goed bereikbare locatie, met goede mogelijkheden voor uitbreiding.

De plannen voor *Sugar City* (8) hebben betrekking op een nieuwe locatie. Het betreft een voormalige suikerfabriek. Of de plannen haalbaar zijn is afhankelijk van de exacte invulling en de uniciteit van het concept.

Voor de aanvragen van echt grootschalige retailers dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bestaande locaties, indien daar nog voldoende fysieke ruimte beschikbaar is.

5.4 Concluderend

In de marktberekening is een theoretische overbewinkeling geconstateerd (indicatief) in de niet-dagelijkse sector in de huidige situatie. In de loop van de jaren zal er wel marktruimte ontstaan in deze sector. Gezien de huidige planvoorraad zal dit op het eerste gezicht niet voldoende zijn. Dit aspect dient echter genuanceerd te worden omdat:

- Een deel van het aanbod kan functioneren met een lagere winstmarge. Dit aanbod kan verspreid liggen.

- Er wordt geen rekening gehouden met vervangingsvraag van verouderde en slecht bereikbare centra.
- Er kunnen nog bepaalde retailers/formules ontbreken in het aanbod (bijvoorbeeld in de doe-het-zelf sector).

Kortom, er kan een zekere mismatch zijn tussen de kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte. Op lokaal niveau is vaak wel bekend waar de knelpunten liggen. In combinatie met nieuwe initiatieven, zijn er mogelijkheden voor herstructurering van bestaande (mogelijk deels slecht functionerende) winkels of winkelgebieden. Hierbij dient echter zorgvuldig om te worden gegaan met de beoordeling van de uitbreidingsplannen; een zekere mate van terughoudendheid is ons inziens gewenst.

Een van de doelstellingen van het RES Zuid-Kennemerland is een aantrekkelijke regionale retailstructuur en het behoud en versterken van de koopkrachtbinding. Om dit te kunnen bewerkstelligen moet de regio beschikken over een kwantitatief en kwalitatief goed op de consument afgestemd aanbod.

Dit betekent dat een theoretische overbewinkeling nooit aanleiding mag zijn om niet meer nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Nieuwe ontwikkelingen kunnen juist weer een impuls geven aan bestaande clusters of een leemte in het aanbod opvullen. Signalering van slecht functionerende winkels en winkelgebieden is hierbij van groot belang. Een regionale structuurvisie en afstemming kan ervoor zorgen dat de nieuwe aanvragen geacommodeerd kunnen worden indien wenselijk, maar dat tegelijkertijd de kwaliteit van het bestaande wordt beschermd en versterkt.

6 Instrumentarium – proces afstemming

In dit hoofdstuk wordt een voorstel gedaan voor een mogelijk afstemmingsmodel voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer, op basis waarvan de betrokken partijen verder kunnen werken aan een afstemmingskader waarbinnen aanvragen op het gebied van retail kunnen worden geplaatst. Doel is te komen tot goede en efficiënte bestuurlijke afspraken, om vanuit de retail een maximale bijdrage te kunnen leveren aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden in de regio

6.1 Regionale afstemming

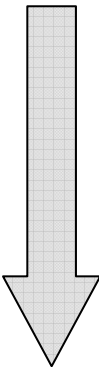
De aanleiding om tot regionale afstemming te komen is met name gelegen in de diverse plannen voor nieuwe winkellocaties in de regio en de verschillende aanvragen van nieuwe aanbieders bij de afzonderlijke gemeenten. Met name ontwikkelingen met een (boven)regionale verzorgingsfunctie en gemeentegrens overstijgende effecten spelen hierbij een rol. Voorgesteld wordt om de volgende nieuwe aanvragen af te stemmen:

- Aanvragen van grootschalige retailers (PDV/GDV) met een omvang > 1.500 m² v.v.o.¹⁹
- Uitbreiding van de bestaande winkelcentra met een omvang > 1.500 m² v.v.o.
- Ontwikkelingen nieuwe winkellocaties > 1.500 m² v.v.o.

De bovengenoemde grenzen zouden – gezien de grote dynamiek - na twee tot drie jaar opnieuw bezien moeten worden. Van de overige ontwikkelingen met een meer lokale functie is het wél gewenst om elkaar te informeren, maar is regionale afstemming niet noodzakelijk. Er zijn verschillende manieren om te komen tot regionale afstemming. Een belangrijk aspect hierbij is de ‘status’ van een dergelijk overleg. Dit varieert tot een vrijblijvend overleg tot een wettelijke verplichting om samen te werken. Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop regionale afstemming vorm krijgt (zie figuur 5.1).

¹⁹ Deze ondergrens werd ook in het GDV-beleid gehanteerd.

Figuur 6.1: Mate van afstemming



Type afstemming	Doel
Informereren	Kennis geven van, inlichten, ideeën opdoen
Afstemmen	Inlichten, plannen met elkaar in verband brengen en op elkaar afstemmen
Sturen	Toekomstgericht beleid voeren

Indien er geen verplichting is tot regionale samenwerking, zal deze op vrijwillige basis gevoerd moeten worden.

6.2 De rol van de provincies, de regio en de afzonderlijke gemeenten

6.2.1 De Provincie

Met de komst van de Nota Ruimte is het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-beleid) en het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestiging (PDV- en GDV-beleid) vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, waaronder detailhandel. Van de provincie wordt daarbij een coördinerende en toetsende rol verwacht. Momenteel heeft de provincie Noord-Holland geen actief detailhandelsbeleid.

6.2.2 De regio

Binnen de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer is op dit moment geen bestuurlijke samenwerkingsverplichting. De samenwerking en afstemming kan daarom ook niet aan de verschillende gemeenten worden opgelegd. De Kamer van Koophandel kan een belangrijke rol vervullen om het belang van deze afstemming te benadrukken. Daarnaast kan de Kamer een initiërende rol vervullen bij het tot stand brengen van een overleg waarbij de aanvragen worden beoordeeld. Dit onderzoek ten aanzien van de detailhandel en voor de leisure zou een aanzet kunnen geven tot het ontwikkelen van regionaal beleid.

6.2.3 De gemeenten

Voor locaties waar het bestemmingsplan niet voorziet in retaildoeleinden of wanneer slechts retailontwikkelingen mogelijk zijn via de vrijstellingsbepaling, kan de gemeente marktpartijen verplichten tot het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor de beoogde locatie en haar directe omgeving. Onderstaand toetsingskader kan hierbij een hulpmiddel zijn. Dit is gebaseerd op ruimtelijke overwegingen. Aanvragen kunnen worden beoordeeld op de volgende kenmerken²⁰:

²⁰ Dit toetsingskader wordt bijvoorbeeld gehanteerd in de STas regio Rotterdam.

1. de situering van de beoogde vestiging;
2. de karakteristieken van de vestiging (omvang pand, opdeling en omvang winkelunit, plaatsing ingang/uitgang, aantakking op directe omgeving, huurniveau);
3. de te voeren formule (of formules binnen het project);
4. de omzetverwachting, indien van belang, gespecificeerd naar assortimentsgroep en naar het verwachte patroon van omzetopbouw in de eerste jaren;
5. de te verwachten effecten ten gevolge van verplaatsing van bestaande vestigingen naar de nieuwe locatie (omzetbehoud/-groei, herinvulling vrijkomende panden);
6. een uitwerking van de geografische reikwijdte van de marktimpact (omzetherkomst over afstand; koopkrachtclaim naar realisatie van het voorstel; raming van de omzetmutaties voor de gevestigde detailhandel); de voorziene verkeerseffecten (modal split bezoekers; noodzakelijke direct beschikbare parkeercapaciteit voor bezoekers en personeel; wenselijkheid met betrekking tot toegankelijkheid via het openbaar vervoer; intensiteit vrachtbewegingen; voorstellen voor de afhandeling van vrachtbewegingen).

Bij de beoordeling van de aanvraag zal bekeken moeten worden wat de gevolgen zijn van een toevoeging aan de retailstructuur. Een andere verantwoordelijkheid van de gemeente is om na te gaan of er 'lekkage' is in de bestemmingsplannen. Aan te bevelen is om met de inventarisatie van de regels van de bestemmingsplannen voor die locaties waar retail mogelijk is, zo snel mogelijk te beginnen.

6.3 Hoe kan de regionale afstemming worden georganiseerd

6.3.1 Huidige overlegstructuur

Op dit moment is er een overlegstructuur in de regio aanwezig. Deze is ontstaan vanuit de RES. Detailhandel en voorzieningen is een van de thema's waarover regionaal overleg plaatsvindt. In principe bestaat er een regionale overlegstructuur, alleen zijn hierin geen principiële afspraken gemaakt omtrent hoe om te gaan met aanvragen van (grootschalige) retailers. Bij direct af te geven adviezen voor nieuwe aanvragen, volstaat dit overleg dan ook niet.

6.3.2 Wenselijke overlegstructuur ten aanzien van retail

De regionale samenwerking in het onderzoeksgebied heeft op dit moment een vrijblijvend karakter. In praktijk betekent dit dat de afzonderlijke gemeenten hun eigen plan trekken en dat het regionale overleg het karakter heeft van informeren. Om een stap verder te kunnen gaan, is een samenhangende inhoudelijke opgave (op hoofdlijnen) voor de regio noodzakelijk. Uitgangspunt hierbij is dat een versterking van de regionale retailstructuur leidt tot een betere concurrentiepositie van de gehele regio. Ofwel: de kansen voor de regio op een efficiënte en duurzame wijze benutten.

Alleen het formuleren van een gezamenlijke visie is niet voldoende; de afzonderlijke gemeenten dienen zich hier ook aan te verbinden. Bijvoorbeeld in de vorm van een convenant (een overeenkomst of beding) tussen de betreffende gemeenten. In het convenant worden afspraken om te komen tot samenwerking en regionale afstemming ten aanzien van retailontwikkelingen vastgelegd. Deze structuurvisie kan hiervoor de basis vormen. In het convenant zou bijvoorbeeld opgenomen kunnen worden de doelstellingen (wat willen we bereiken: afstemming onderling, eenduidig optreden naar

private partijen), hoe geven we de organisatie en de besluitvorming vorm, wat zijn de taken en bevoegdheden²¹.

De bestaande overlegstructuur is minder geschikt om met betrekking tot retail afstemming te laten plaatsvinden, omdat er slechts een beperkt aantal overlegmomenten zijn per jaar. Bij direct af te geven adviezen voor nieuwe aanvragen is regelmatig overleg noodzakelijk. Dit betekent dat er extra ambtelijk overleg zal moeten worden ingevoerd. Hierin kunnen de nieuwe aanvragen worden getoetst en is het mogelijk hierover een advies te vormen. Op bestuurlijk niveau dient vervolgens de besluitvorming plaats te vinden, waarbij het convenant als basis kan dienen. Ook op bestuurlijk niveau zal extra overleg moeten plaatsvinden, waarin een besluit ten aanzien van de aanvragen wordt gegeven (die ambtelijk zijn voorbereid). Het moment van overleg zou, om de doorlooptijd enigszins te beperken, dan ook dienen aan te sluiten op het ambtelijk overleg. Het uiteindelijke advies kan naar de provincie worden gezonden. De provincie kan toezien op de uitvoering hiervan.

In het hiervoor beschreven traject kunnen aanvragen van (grootschalige) retailers worden behandeld. De aanvragen kunnen worden beoordeeld op hun toegevoegde waarde voor de regio en de effecten op de bestaande structuur. Daarnaast is het van belang dat vestiging van detailhandel op bedrijfsterreinen elders gecompenseerd dient te worden. Ook vanuit dit oogpunt is het wenselijk dat vanuit de provincie meer nadruk wordt gelegd op de noodzaak tot regionale afstemming.

In onderstaand model is een overzicht gegeven van welke (of welk type) aanvragen op welk beleidsniveau kunnen worden afgestemd. Hoe groter de impact van een bepaalde nieuwkomer of ontwikkeling, hoe hoger het schaalniveau waarop afstemming plaatsvindt.

Regionaal	▪ Aanvragen grootschalige retailers >1.500 m² v.v.o. ▪ Uitbreidingen bestaande retailcentra met > 1.500 m² v.v.o. ▪ Huisvesting functies met een (boven)regionale aantrekkingskracht; bijvoorbeeld: Ikea, Mediamarkt, megabouwmart, grootschalige supermarkt, grootschalig tuincentrum. ▪ Fasering en temporisering van plannen met een regionale impact ▪ Branchering van plannen met een regionale impact
Lokaal	▪ Overige kleinschaliger projecten, zoals uitbreiding buurt-/wijk- of stadsdeelcentrum ▪ Kleinschalige binnenstedelijke projecten

²¹ Dit zijn slechts voorbeelden van wat er in een convenant kan worden opgenomen. Het opstellen van een convenant valt buiten dit onderzoek. Hiervoor zal nader overleg nodig zijn tussen de betrokken partijen om te komen tot de uiteindelijke inhoud van het convenant.

Zo kan over kleinschaliger projecten geïnformeerd worden in de regionale overleggen, maar hoeft hiervoor geen toetsing plaats te vinden. Grotere aanvragen dienen wel te worden getoetst (bijvoorbeeld door indienen dossier) en geaccordeerd te worden in het regionale overleg. Daarnaast spelen er ook nog aanvragen in de naburige regio's (ROA) die wellicht ook van invloed zijn op het onderzoeksgebied. Er kan worden afgesproken ook tussen regio's periodiek een overleg te plannen waarin informatie wordt uitgewisseld.

Als er zowel op inhoud als afstemming overeenstemming komt over de huidige retailstructuur en de wenselijke toekomstige retailstructuur, kan vanuit de retail een maximale bijdrage worden geleverd aan de economische ontwikkelingsmogelijkheden in de regio.

De voorliggende regionale structuurvisie heeft vooral een signalerend karakter en heeft een belangrijke taak om inhoudelijk overeenstemming te krijgen. Daarna is het voor de betrokken partijen van belang om tot ambtelijke en bestuurlijke afstemming te komen. De afstemming is nadrukkelijk een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De intentie is dat samenwerking leidt tot een versterking van het gebied als geheel, in plaats van nog sterker te concurreren.

Inventarisatie



In de inventarisatie is de huidige situatie nader uitgewerkt. Hierbij komen de volgende onderdelen aan bod:

- Huidig detailhandelsbeleid
- Het verzorgingsgebied, het draagvlak en de infrastructuur
- Huidige retailstructuur en de plannen
- De marktruimte

7 Huidig detailhandelsbeleid

In dit hoofdstuk wordt het huidige detailhandelsbeleid beschreven, zowel op rijksniveau als op provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

7.1 Rijksbeleid

7.1.1 Huidig beleid

Het rijksbeleid voor perifere detailhandel heeft zijn oorsprong in 1973. Na verschillende aanpassingen van het beleid, mogen zich momenteel de volgende branches buiten het bestaande winkelgebied vestigen, onder verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten:

- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen.
- Volumineuze artikelen (auto's, boten, caravans en dergelijke).
- Detailhandel in woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra, onder voorwaarde dat het zogenaamde drie-stappenmodel²² wordt doorlopen en een branchegericht distributieplanologisch onderzoek marktruimte aantoont.

In 1993 werden vanuit het rijk mogelijkheden gegeven om locaties voor geclusterde grootschalige detailhandelsvestigingen zonder branchebeperkingen (GDV-beleid) te ontwikkelen. De (regionaal samenwerkende) gemeenten en provincies kunnen in een detailhandelsstructuurvisie een locatie aanwijzen voor GDV, waarbij de branchebeperkingen van het PDV-beleid niet of niet volledig gelden. Hierbij gelden echter drie voorwaarden:

- Er is sprake van een detailhandelsstructuurvisie voor de desbetreffende regio.
- De voorstellen zijn ontwikkeld in samenspraak met de ministeries van VROM en Economische Zaken.
- De locatie past binnen het locatie- en mobiliteitsbeleid.

De regering denkt bij de mogelijkheden voor GDV-locaties in eerste instantie aan de in de 4^e Nota RO aangewezen 13 stedelijke knooppunten; pas in een later stadium aan overige stadsgewestgemeenten. GDV-locaties zijn bedoeld voor grootschalige bedrijven van tenminste 1.500 m² b.v.o.

²² Het onderscheid naar mogelijke locaties voor geconcentreerde vestigingen kende de volgende prioriteitsvolgorde: centrum, de eerste schil en hier omheen en de perifere gebieden.

7.1.2 Nieuw detailhandelsbeleid

Recentelijk is de Nota Ruimte vastgesteld, waarin het kabinet haar visie geeft op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het kabinet gaat hierbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheid. Centraal staan hierbij de begrippen ontwikkelingsplanologie (vergroten van ontwikkelingskracht), decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Het tot nu toe gehanteerde PDV/GDV-beleid is hierbij in zijn huidige vorm komen te vervallen. Volgens de Nota dienen de provincies gezamenlijke richtlijnen op te stellen met betrekking tot de branchebeperving voor perifere detailhandel. Doel van het locatiebeleid is een goede plaats aan ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Andere doelstellingen zijn:

- *Economische ontwikkelingsmogelijkheden*: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen.
- *Bereikbaarheid*: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water.
- *Leefbaarheid*: kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Essentieel hierbij is dat:

- Bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit het oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing, ruimte wordt geboden op specifiek daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen.
- Aan nieuwe en ook bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting).

In de uitwerking hiervan passen ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen. Op specifiek daarvoor bestemde bedrijfslocaties zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken. Het is zaak te zorgen dat er ruimte beschikbaar blijft voor dit soort activiteiten, aldus de Nota Ruimte.

7.2 Provinciaal detailhandelsbeleid

In het Streekplan Noord-Holland Zuid schept de provincie Noord-Holland de ruimtelijke voorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de provincie tot circa 2020. De ruimtelijke hoofdstructuur die de provincie Noord-Holland voor ogen heeft bestaat uit:

- Een *stedelijk kerngebied*, bestaande uit Amsterdam, Zaanstad, IJmond, Zuid-Kennemerland, Haarlemmermeer, Schiphol, Amstelveen, Aalsmeer-Uithoorn en

omstreken en (buiten Noord-Holland) Almere. Binnen dit gebied wil de provincie zoveel mogelijk het wonen en werken concentreren met behoud van de leefkwaliteit.

- Daaromheen wordt ingezet op het behoud en versterken van het grootschalig landschap, bestaande uit de kust en de binnenduinrand, de droogmakerijen en veengebieden en de gebieden in het Groene Hart.

Om deze hoofdstructuur in stand te houden wordt gekozen voor zuinig ruimtegebruik en concentratie via verdichting van het bestaande stedelijk gebied. Verder stimuleert de provincie de vorming en ontwikkeling van stedelijke knooppunten, zowel op internationaal niveau (Amsterdam Centrum, Schiphol en Amsterdam Zuidas), nationaal (stationsgebied Amsterdam Bijlmer) en regionaal (waaronder de stationsgebieden van Hoofddorp en Haarlem). Er is alleen sprake van een stedelijk knooppunt als er meerdere vormen van vervoer bij elkaar komen. Nabij deze knooppunten worden de belangrijkste publiekstrekken en voorzieningen met grote bezoekersaantallen geconcentreerd.

In het streekplan worden geen concrete uitspraken gedaan over de detailhandel in Zuid-Kennemerland. Wel heeft de provincie de hoofdlijnen neergelegd voor een nieuw locatiebeleid, waarmee zij wil zorgen voor goede vestigingsplaatsen voor bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen. Het locatiebeleid draagt bij aan:

- *Kwaliteit van de ruimtelijke inrichting*: zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op lokaal en regionaal niveau, een goede kwaliteit van inrichting van de locaties en inpassing in de omgeving.
- *Verkeer en vervoer*: doelmatig gebruik van de verkeers- en vervoersinfrastructuur.
- *Economie*: ruimte om tegemoet te komen aan de marktvraag naar locaties en vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid, kantoren en voorzieningen.

De provincie gebruikt het locatiebeleid als sturend middel, waarbij de uitgangspunten zijn:

- *Selectiviteit*: een afgewogen keuze voor lokalisering van activiteiten.
- *Bundeling*: functies bundelen, afgestemd op verkeers- en vervoersinfrastructuur.
- *Differentiatie*: niet alleen inzetten op voldoende locaties en vestigingsmogelijkheden (kwantitatief), maar ook op locaties met verschillende kwaliteiten.

Verder stelt de provincie dat kantoren, bedrijven en voorzieningen gevestigd dienen te worden binnen de rode contouren. De ruimte binnen de contouren wordt uitgesplitst naar vestigingsmilieu, die zich kenmerken naar kwaliteit, ligging, bereikbaarheid, stedelijke dichtheid en menging met andere functies. De vestigingslocaties krijgen een bepaalde (globale) typologie, welke ruimte biedt voor regionale afstemming en lokaal maatwerk. Gemeenten – al dan niet in regionaal verband – krijgen de mogelijkheid om tot verdere uitwerking te komen, zolang die niet strijdig zijn met de provinciale typologie. De provincie heeft hiervoor ‘de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid’ opgesteld, waaraan plannen getoetst zullen worden. De Leidraad staat op Internet en wordt regelmatig geactualiseerd.

Binnen dit kader is nog van belang dat het vestigingsmilieu van de Waarderpolder in Haarlem wordt gekenmerkt als een modern bedrijventerrein waar PDV kan plaatsvinden onder bepaalde voorwaarden.

7.3 Regionaal detailhandelsbeleid

Momenteel is er geen overkoepelende retailstructuurvisie voor de regio Zuid-Kennemerland. De gemeente Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van het ROA (het Regionaal Orgaan Amsterdam). Voor het ROA-gebied is wel een regionaal detailhandelsbeleid opgesteld; dit wordt momenteel geactualiseerd.

7.4 Lokaal beleid

Per gemeente is, voor zover bekend, een aantal doelen of beleidslijnen weergegeven.

7.4.1 Gemeente Bennebroek

Voor de gemeente Bennebroek is een Beleidsnotitie Detailhandel Bennebroek 2004 opgesteld. Hierin is een aantal discussiepunten aan de orde gesteld, waarbij aandacht werd gevraagd voor:

- Regelmatig overleg en afstemming van beleid en voorstellen met de ondernemers in Bennebroek;
- De wenselijkheid en noodzaak van het faciliteren van een grotere supermarkt voor het vasthouden van de koopkracht in de gemeente;
- Het zoeken naar de meest geschikte locatie voor deze supermarkt;
- De wenselijkheid van en mogelijkheden voor inzet van middelen ter ondersteuning van het streven naar concentratie van winkels ter versterking van elkaar;
- Het binnen de ter beschikking staande middelen bijdragen aan het aantrekkelijker en toegankelijker maken van de winkellocatie(s) in Bennebroek.

In het Beleidsprogramma voor de Raadsperiode 2002-2006 geeft de gemeente aan de ambitie te hebben om het voorzieningenpakket in stand te houden, om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen op leef-, zorg- en woongebied van de inwoners van de gemeente. Nader beleid ten aanzien van de detailhandel wordt gemaakt in samenspraak met de winkeliers.

7.4.2 Gemeente Bloemendaal

Beschikt niet over een specifiek detailhandelsbeleid.

7.4.3 Gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem heeft in 2002 een nieuwe detailhandelsnota²³ uitgebracht. De beleidsuitgangspunten in deze nota zijn geformuleerd voor respectievelijk de binnenstad,

²³ Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad (2002). Toekomstvisie 2002-2010. Gemeente Haarlem.

de stadsdeelcentra, winkelcentra, grootschalige detailhandel en overige vormen van detailhandel.

De belangrijkste beleidsvoorstellen voor de *binnenstad* van Haarlem zijn:

- Aanpak van de buitenruimte (onder meer het reguleren van parkeren van fietsen);
- Gerichte promotie voor het vergroten van de klantengroep van buiten de regio;
- Behouden en verbeteren diversiteit winkelaanbod (brancheringscommissie);
- In de kernwinkelstraten moet ruimte zijn voor winkelondersteunende horeca of een combinatie van winkels en horecagelegenheden met terrassen;
- Voor het behoud van kleine winkels moet het mogelijk worden het winkelopervlak te vergroten;
- Aanpak van dode punten in de gevels van winkelstraten;
- Onderzoek naar draagvlak onder winkeliers voor zondagopening;
- Verbeteren bereikbaarheid op alle schaalniveaus (onder andere Zuidtangent, een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding);

Voor de stadsdeelcentra zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Bij de uitbreiding (10.000 m²) van wijkwinkelcentrum Schalkwijk streven naar aanvullende branchering op huidig aanbod;
- Invoering betaald parkeren winkelcentrum Schalkwijk;
- Autovrij maken winkelcentrum Cronjéstraat na ingebruikname parkeergarage op het Ripperdatterrein en invoering vignettensysteem in de Transvaalbuurt en Indische Buurt.

Verder zijn de volgende beleidsvoorstellen voor winkelcentra opgesteld:

- Handhaving fijnmazig netwerk van winkels zodat iedere Haarlemmer binnen 500 meter de dagelijkse boodschappen kan doen;
- Supermarkten zoveel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum realiseren. Wel zijn er mogelijkheden voor kleinschalige supermarkten op trafficlocaties;
- Vestiging van grotere supermarkten is mogelijk bij goed bereikbare winkelcentra. Vanuit dit perspectief wordt prioriteit gesteld bij de winkelcentra Marsmanplein, Kleverpark, Westergracht, Parkwijk en Meerwijk-centrum;
- De verkoop van dagelijkse goederen zoveel mogelijk bevorderen met behulp van bestemmingsplannen voor winkelcentra met een goed toekomstperspectief voor de verkoop van dagelijkse goederen;
- De haltes van de Zuidtangent zo dicht mogelijk bij winkelcentra realiseren;
- Bezorgdiensten voor supermarkten stimuleren.

De beleidsvoorstellen voor grootschalige detailhandel zijn:

- Regionale afstemming over grootschalige detailhandelsinitiatieven met gemeente-overschrijdende effecten. Haarlem neemt hierbij zitting in het ROA;
- Voorkomen ongewenste gevolgen vervallen PDV- en GDV-beleid, door middel van controle en herziening bestemmingsplannen;
- Terughoudend beleid ten aanzien van grootschalige winkelconcentraties van 40.000 m²;

- Beperkte uitbreiding van grootschalige detailhandel is mogelijk op het Delftplein, de tweede fase Spaarneboog aan de Spaarndamseweg, Raaks, Peltenburg, Stadshart Schalkwijk en het Stadion;
- Onderzoek naar de behoefte voor tweede bouwmarkt;
- Bij uitbreiding van detailhandel in volumineuze artikelen is de gemeente selectief ten aanzien van branchering.

Tot slot heeft de gemeente Haarlem aangegeven dat de winkels bij benzinestations niet meer dan 60 m² mogen bedragen en geïntegreerd moeten zijn met het benzinestation. Tot slot moeten de omvang en het assortiment van winkels in stations primair gerelateerd zijn aan het draagvlak en de behoefte van de reizigers.

7.4.4 Gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude

Beschikt niet over een specifiek detailhandelsbeleid.

7.4.5 Gemeente Haarlemmermeer

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Haarlemmermeer dateert uit 1996 en heeft betrekking op alle kernen in de gemeente. Voor de twee grootste kernen (Hoofddorp en Nieuw Vennep) is een actief detailhandelsbeleid opgesteld. Verder zijn er aanvullende nota's uitgebracht, waaronder een horecanota, nota's voor tuinentra, ABC-formules, benzinepompen en voor PDV. Het huidige beleid is gericht op de versterking van de detailhandelsfunctie in de grootste kernen (> 6.000 inwoners) door middel van een concentratie van voorzieningen.

Wat betreft grootschalige voorzieningen voert de gemeente een concentratiebeleid voor PDV-functies op de PDV-locatie Cruquius, ter bescherming van de centrumgebieden. 10% van de omvang van de vestigingen mag worden ingevuld met branchevreemde producten.

7.4.6 Gemeente Heemstede

De gemeente Heemstede beschikt niet over een expliciet detailhandelsbeleid.

7.4.7 Gemeente Zandvoort

De gemeente Zandvoort heeft recent met de Kamer van Koophandel een retailvisie laten opstellen²⁴. Belangrijke punten hieruit zijn:

- *Versterking van de winkelstructuur* met als doel een logische en samenhangende structuur met aantrekkelijke deelgebieden en een clustering van complementaire functies en voorzieningen;
- *Branchering*: een compleet en evenwichtige samenstelling van branches, aanbod in verschillende kwaliteitssegmenten en aanbod van bekende formules en trekkers;

²⁴ Retailvisie Zandvoort (april 2005). Eindconcept. Gemeente Zandvoort. De retailvisie is uitgevoerd door Goudappel Coffeng.

- *Bereikbaarheid en parkeren:* met als doel voldoende parkeerplaatsen, de bereikbaarheid en verkeerssituatie afgestemd op de functie van de straat/deelgebied en ontsluiting en venstertijden voor de bevoorrading;
- *Uitstraling winklexterieur en openbare ruimte:* met als doel de realisatie van een belevingswaarde passend bij de functie van de straat/deelgebied en een verzorgde, schone, uniforme en veilige uitstraling van het winkelgebied;
- *Warenmarkt:* een warenmarkt met voldoende kritische massa die de aantrekkingskracht van het centrumgebied vergroot en een vers en prijsvriendelijk aanbod (complementair aan regulier detailhandelsaanbod);
- *Samenwerking en promotie:* met als doel een hoge organisatiegraad van ondernemers, zodat draagvlak ontstaat voor gezamenlijke promotie en samenwerking en een versterking van het imago van Zandvoort als aantrekkelijke 'jaarrond' badplaats.

Op basis van deze uitkomsten van het onderzoek zal de gemeente samen met extern betrokkenen het beleid voor de toekomst bepalen.

8 Verzorgingsgebied, draagvlak en infrastructuur

In dit hoofdstuk wordt het onderzoeksgebied beschreven. In eerste instantie wordt de ligging beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige en toekomstige bevolkingskenmerken en economische aspecten. Tevens wordt ingegaan op de infrastructuur en de plannen ten aanzien van dit onderwerp.

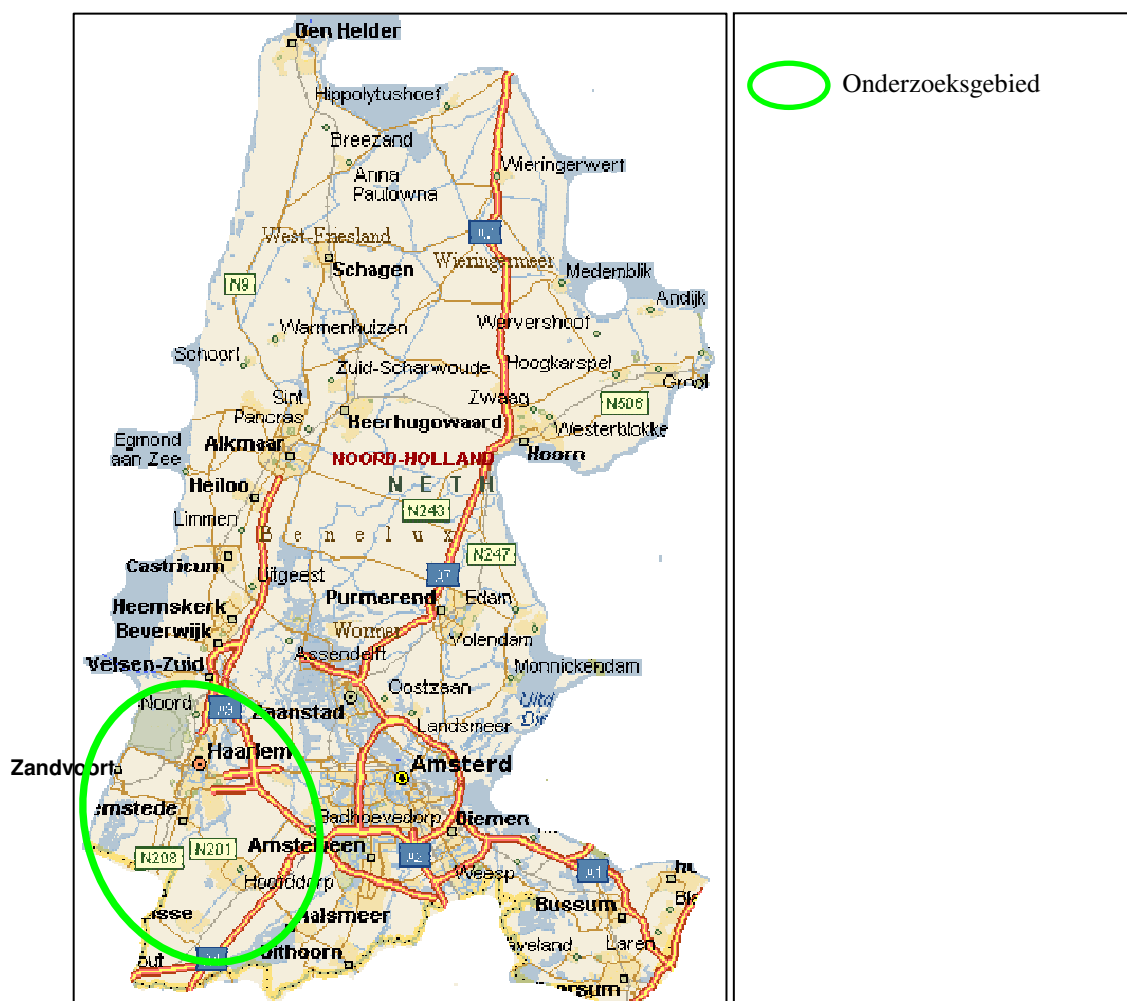
8.1 Afbakening en ligging onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft de regio Zuid-Kennemerland (gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort) en de gemeente Haarlemmermeer. Het onderzoeksgebied wordt aan de noordzijde afgebakend door de gemeente Velsen (onderdeel van de regio IJmond), aan de westzijde door de Noordzee, aan de oostzijde door de gemeente Amsterdam en aan de zuidzijde door de Duin- en Bollenstreek (met vooral kleinschaliger kernen in het noordelijk deel van de regio).

Het onderzoeksgebied ligt in het zuidelijk deel van de provincie Noord-Holland en wordt in noord-zuid richting doorkruist door de A4 (gemeente Haarlemmermeer), de N205, N206 en N208. De N205 (N22) is een nieuwe ontsluiting ten behoeve van de VINEX-locaties en bedrijvenparken in de gemeente Haarlemmermeer. Deze provinciale weg loopt vanaf het Rottepolderplein Zuid (A205/A9) langs de nieuwbouwwijken Floriande (Hoofddorp) en Getsewoud (Nieuw Vennep) en vindt aansluiting op de N207 bij Hillegom. In oost-west richting lopen de A9, de A200 (vanaf de A4 richting Haarlem), de N200, N201 en de N207. In 2001 is de Nieuwe Bennebroekerweg aangelegd, direct ten zuiden van Hoofddorp tussen de N205 en de Spoorlaan. Direct ten noorden van Nieuw Vennep/Getsewoud is de Noordelijke Randweg aangelegd, waardoor vanuit Getsewoud een snelle verbinding met de N22-Zuid en de wegen die naar Hoofddorp leiden (A4, N201 en N207) mogelijk is. In de gemeente Haarlemmermeer is flink geïnvesteerd in infrastructuur in de afgelopen jaren.

De autobereikbaarheid van de grotere kernen is redelijk goed. De bereikbaarheid van de kleinere kernen, met name in het meest westelijk deel van het onderzoeksgebied en richting de kust is echter verre van optimaal. Met name de grotere kernen zijn goed ontsloten met het openbaar vervoer, waarbij onder meer Haarlem en Hoofddorp een directe treinverbinding hebben met Amsterdam (respectievelijk circa 15 minuten en circa 25 minuten). Binnen het onderzoeksgebied speelt de Zuidtangent als belangrijkste busverbinding een prominente rol.

Figuur 8.1 Ligging onderzoeksgebied in de provincie Noord-Holland



De globale ligging van het onderzoeksgebied is weergegeven met de groene cirkel op de kaart. In totaal wonen in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer circa 349.000 mensen²⁵.

Op de kaart blijkt dat de dichtstbevolkte gebieden buiten de regio direct ten oosten (Amsterdam) en noorden liggen (Zaanstad, Beverwijk). Ten noordwesten bevindt zich een relatief dunbevolkt gebied, ditzelfde geldt voor het gebied ten zuidwesten van het onderzoeksgebied (kleinere kernen in de provincie Zuid-Holland).

8.2 Huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling

In de volgende tabel is de leeftijdsopbouw en het aantal inwoners in 2005 opgenomen per gemeente in het onderzoeksgebied.

²⁵ Bron: CBS.

Tabel 8.1 Bevolkingsopbouw per gemeente (2004) in het onderzoeksgebied en het aantal inwoners op 1 januari 2005

Gemeente	0-15 in %	16-24 in %	25-44 in %	45-64 in %	65+ in %	Aantal
Bennebroek	17,3	7,5	21,6	29,1	24,5	5.150
Bloemendaal	19,2	9,2	20,2	30,6	20,8	16.965
Haarlem	16,6	10,6	32,5	25,1	15,2	147.020
Haarlemmerliede-Spaarnwoude	20,5	10,5	26,6	29,1	13,3	5.565
Haarlemmermeer	20,6	10,7	32,9	25,4	10,4	131.880
Heemstede	18,2	9,2	22,1	29,3	21,2	25.680
Zandvoort	14,4	8,8	28,5	29,8	18,5	16.615
Nederland	18,6	12	30	25,7	13,7	
Provincie Noord-Holland	18	11,1	31,8	25,6	13,5	
Totaal aantal inwoners						348.875

Bron: CBS.

Uit de tabel blijkt het volgende:

- De leeftijdscategorie 0 tot 15 jaar is relatief sterk vertegenwoordigd in de gemeenten Haarlemmermeer, Haarlemmerliede-Spaarnwoude en Bloemendaal.
- Wat betreft de leeftijdscategorie 16-24 jaar, liggen alle gemeenten in het onderzoeksgebied beneden het Nederlands en het provinciaal gemiddelde. Met name in Bennebroek en Zandvoort is deze leeftijdscategorie ondervertegenwoordigd.
- In de leeftijdscategorie 25-44 jaar zijn de verschillen tussen de gemeenten in het onderzoeksgebied vrij groot. Deze leeftijdscategorie is met name in de gemeenten Bloemendaal, Bennebroek en Heemstede ondervertegenwoordigd ten opzichte van het Nederlands en provinciaal gemiddelde. Alleen de gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer zitten boven het nationaal en provinciaal gemiddelde.
- Ten aanzien van de leeftijdscategorie 45-64 liggen alle gemeenten in het onderzoeksgebied rond of boven het nationaal en provinciaal gemiddelde.
- De leeftijdscategorie 65+ is sterk vertegenwoordigd in het onderzoeksgebied, met uitzondering van de gemeente Haarlemmermeer en Haarlemmerliede-Spaarnwoude waar deze leeftijdsgroep iets is ondervertegenwoordigd ten opzichte van het nationaal en provinciaal gemiddelde.

Concluderend mag worden gesteld dat er sprake is van een wat verouderende bevolkingsopbouw (met uitzondering van de gemeente Haarlemmermeer). Dit geldt met name voor de gemeenten Zandvoort, Bennebroek en Bloemendaal. In bijlage III is het aantal inwoners per kern in de verschillende gemeenten opgenomen.

Kijken we naar de verwachte groei van het inwoneraantal per gemeente (zie volgende tabel), dan blijkt dat de gemeenten Haarlemmermeer en Bennebroek relatief het sterkst zullen groeien in de komende jaren.

Tabel 8.2 Huidig en verwacht aantal inwoners in 2010 en 2015 per gemeente

Gemeente	Aantal inwoners 1-1-2005	Verwacht aantal inwoners 2010	Verwacht aantal inwoners 2015	% verschil t.o.v. 2005
Bennebroek	5.150	5.415	5.620	9
Bloemendaal	16.965	17.175	17.205	1,4
Haarlem	147.020	144.360	156.300*	6,3
Haarlemmerliede-Spaarnwoude	5.565	5.800	5.770	3,7
Haarlemmermeer	131.880	148.300	156.900*	19
Heemstede	25.680	26.375	26.210	2,1
Zandvoort	16.615	17.550	17.790	7,1
Totaal aantal inwoners	348.875	364.975	385.795	10,6

Bron: CBS, Primosprognose en gemeente Haarlemmermeer en Haarlem (*=2013).

Voor het hele onderzoeksgebied geldt dat het inwoneraantal tot 2015 naar verwachting met ruim 10% zal toenemen.

8.3 Woningbouwplannen

In het onderzoeksgebied is een aantal woningbouwprojecten in uitvoering of gepland. De belangrijkste worden kort beschreven. In totaal gaat het om meer dan 9.900 woningen tot 2015.

8.3.1 Gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem heeft geen grootschalige nieuwbouwlocaties, maar er wordt met name nieuwbouw gepleegd op inbreidings- of herstructureringslocaties. Deze extra woningbouw van 4.000 woningen is opgenomen in de prognose voor het aantal inwoners in de komende jaren.

Masterplan Spoorzone

Het betreft een masterplan tot 2020 voor de Spoorzone met onder meer maximaal 10.000 m² woningen, een nieuw stadion en andere voorzieningen.

Schalkwijk

Met de herstructurering van stadsdeelcentrum Schalkwijk worden tevens tussen de 750 en 850 nieuwe woningen gerealiseerd vanaf 2010.

Slachthuisterrein

Het voormalige Slachthuis en het bijbehorende terrein krijgen een nieuwe invulling. Uiteindelijk worden op deze locatie minimaal 600 nieuwe woningen gerealiseerd.

Raaksgebied

Er zijn plannen voor de realisatie van circa 200 nieuwbouwwoningen aan de westzijde van de binnenstad op de locatie Raaks (tot 2009).

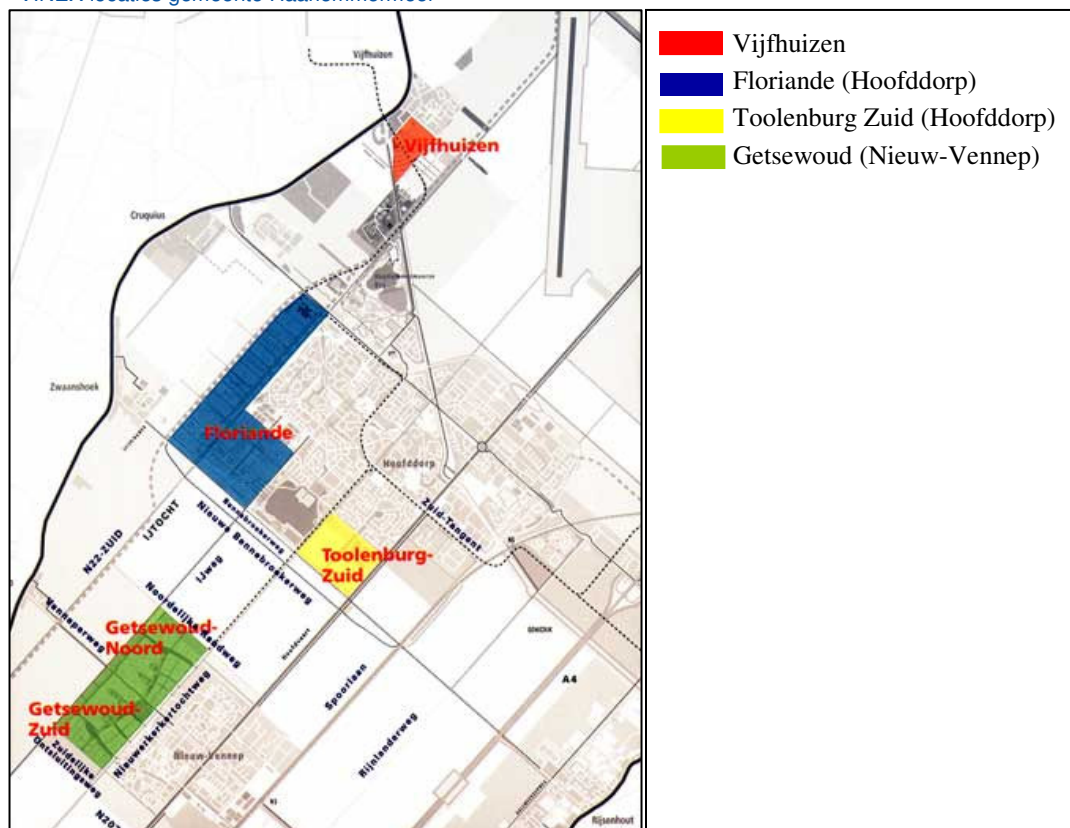
Delftwijk

Voor deze wijk in het noordelijk deel van Haarlem is een toekomstvisie opgesteld, waarin is opgenomen dat de komende 15 jaar 850 woningen worden vervangen door circa 1.150 nieuwe woningen.

8.3.2 Gemeente Haarlemmermeer

Op grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer vindt grootschalige woningbouw plaats. In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is afgesproken dat tussen 1995 en 2005 in de gemeente Haarlemmermeer circa 17.400 nieuwe woningen worden gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen en wegen. Deze taakstelling is grotendeels gerealiseerd. De VINEX houdt voor de periode 2005 tot 2015 rekening met de toevoeging van nog eens 10.000 woningen in de gemeente (dit is opgenomen in de bevolkingsprognoses voor de gemeente Haarlemmermeer). De VINEX-locaties zijn weergegeven op onderstaande kaart.

Figuur 8.2 VINEX-locaties gemeente Haarlemmermeer



Floriande en Toolenburg Zuid

Floriande is ten westen van Hoofddorp gelegen en Toolenburg Zuid ten zuiden van Hoofddorp. In Floriande zijn circa 6.500 woningen gerealiseerd. Het winkelcentrum van circa 10.000 m² b.v.o. wordt naar verwachting opgeleverd in 2007. Toolenburg Zuid wordt als laatste van de VINEX-locaties in de gemeente Haarlemmermeer gerealiseerd.

Getsewoud – Nieuw-Vennep

Deze nieuwbouwlocatie is ten westen gelegen van Nieuw-Vennep en hier komen in totaal circa 6.500 woningen tot ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. Het winkelcentrum van circa 7.000 m² is opgeleverd in het voorjaar van 2002.

Vijfhuizen

Deze nieuwbouwlocatie is gelegen aan de zuidwestkant van Vijfhuizen en voorziet in circa 680 woningen.

8.3.3 Overige gemeenten in het onderzoeksgebied

In de gemeente Bennebroek zijn geen grootschalige nieuwbouwprojecten gepland, de gemeente heeft de ambitie om groen te blijven en de laatste open plekken in het dorp te behouden. Wel wordt in het kader van het project ‘Oude Kern’ op beperkte schaal sloop en nieuwbouw van woningen gepleegd.

In de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort zijn eveneens geen plannen voor grootschalige woningbouw. Wel worden in Zandvoort in het gebied rond de Middenboulevard de komende 15 jaar 375 tot 400 nieuwe woningen ontwikkeld, waarvan in de komende jaren 150 tot 180 worden gerealiseerd. Daarnaast worden bij het Louis Davids carré 150 woningen ontwikkeld in de komende 10 jaar. In de gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude wordt een nieuwbouwproject met ruim 300 woningen gerealiseerd (Spaarne Buiten).

8.4 Inkomens en bestedingen

Het gemiddeld besteedbare inkomen per inwoner ligt in Nederland gemiddeld rond de € 11.000,-. In onderstaande tabel is het gemiddelde inkomen per inwoner per gemeente in het onderzoeksgebied weergegeven.

Tabel 8.3 Gemiddeld besteedbare inkomens per inwoner naar gemeente (2001)²⁶

Gemeente	Gemiddeld besteedbaar inkomen in €
Bennebroek	14.200
Bloemendaal	16.300
Haarlem	11.900
Haarlemmerliede-Spaarnwoude	12.000
Haarlemmermeer	12.100
Heemstede	14.400
Zandvoort	12.900
Nederland	11.000

Bron: CBS.

Het blijkt dat alle gemeenten in het onderzoeksgebied wat betreft gemiddeld besteedbaar inkomen hoger scoren dan het Nederlands gemiddelde. De gemeenten Bennebroek,

²⁶ Op dit moment zijn er geen recentere vergelijkbare gegevens beschikbaar.

Heemstede en Bloemendaal liggen hier zelfs ver boven. Het gemiddeld gewogen inkomen in het onderzoeksgebied ligt rond de € 12.455,-. Hiermee ligt het 12 % boven het Nederlands gemiddelde.

De gemiddelde bestedingen liggen dan ook naar verwachting hoger dan het nationaal gemiddelde. Momenteel liggen de werkelijke bestedingen rond de € 2.052,- en € 2.452,-²⁷ voor respectievelijk de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector. Voor de dagelijkse sector is sprake van een beperkte inkomenselasticiteit. Dit wil zeggen dat de hoogte van het inkomen slechts in beperkte mate van invloed is op de bestedingen in deze sector. Voor de dagelijkse sector corrigeren we de procentuele afwijking ten opzichte van het gemiddelde inkomen met een factor 0,25 en voor de niet-dagelijkse sector (waarbij sprake is van een sterkere inkomenselasticiteit) met 0,5.

Rekening houdende met de correctie komen de bestedingen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector voor het onderzoeksgebied op respectievelijk € 2.113,- en € 2.600,- te liggen.

8.5 Plannen ten aanzien van infrastructuur

Bereikbaarheid Kust (in studie 2004-2007)

In oktober 2003 is het project 'bereikbaarheid kust' gestart, met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid van de kustplaatsen. Het strand- en kusttoerisme ondervinden momenteel schade van de slechte bereikbaarheid. Dit traject wordt in etappes aangepakt en in eerste instantie wordt voor Bloemendaal aan Zee en Zandvoort in kaart gebracht welke structurele maatregelen kunnen worden uitgevoerd. Actiematig zijn er al plannen uitgevoerd, zoals een speciale strandbus, bewaakte fietsenstallingen op de boulevards en verkeersregelaars²⁸.

Verder vinden reconstructies plaats aan de boulevards van Zandvoort en Bloemendaal ten behoeve van de verkeersveiligheid en om de boulevards aantrekkelijker te maken voor toeristen. Er wordt een busbaan aangelegd (2004-2006) en in 2007 wordt gestart met de herprofilering van Kop van de Zeeweg te Bloemendaal.

Opwaardering N201

Het gaat om een opwaardering (waaronder verbreding en aanpak kruispunten) van de N201 op verschillende plaatsen voor een betere bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Zuid-Tangent

Dit is een hoogwaardige vorm van openbaar vervoer per luxe bus, die om de acht minuten vanaf station Haarlem Centraal naar Amsterdam Bijlmer rijdt en vice versa. Tussengelegen stations zijn onder meer Haarlem Schalkwijk, NS-station Hoofddorp, Schiphol, Busstation Amstelveen en NS-station Bijlmer.

²⁷ Bron: Bestedingen en marktaandelen 2003. HBD, juli 2004. Het gaat hier om gemeten (en dus werkelijke) bestedingen.

²⁸ Bron: Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur 2005.2009 (december 2004). Provincie Noord-Holland.

In de komende jaren krijgt de Zuid-Tangent waarschijnlijk een vervolg vanaf Amsterdam Bijlmer naar IJburg en in zuidelijke richting vanuit Hoofddorp naar Nieuw-Vennep.

Parkeergarages

Belangrijk onderdeel van bereikbaarheid is het parkeren. Er zijn onder meer plannen voor de volgende nieuwe parkeergarages:

- *Haarlem - Parkeergarage Raaks* - aan de westzijde van de binnenstad. Het betreft een openbare parkeergarage met circa 1.000 parkeerplaatsen. Verwachte oplevering is in 2009.
- *Haarlem - Parkeergarage Appelaar* – aan de oostzijde van het centrum onder het nieuwe gerechtsgebouw en het hotel Holiday Inn. Het gaat om minimaal 300 parkeerplaatsen en de verwachte oplevering van de garage is in 2005.
- *Haarlem – Stadion* – voor de geplande ontwikkelingen rondom het stadion wordt mogelijk een afslag aan de A200 en een parkeergarage met minimaal 900 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- *Hoofddorp – Parkeergarage centrum* – een nieuwe parkeergarage met circa 700 parkeerplaatsen.
- *Zandvoort* – er zijn plannen om in het Louis Davids Carré een parkeergarage en/of parkeergelegenheid op maaiveldniveau te realiseren (circa 750 parkeerplaatsen in totaal, waarvan 380 reeds bestaand). Het gaat om een toevoeging van circa 350 plaatsen, vanuit het oogpunt van nieuwe voorzieningen als een school en woningen. Tevens zullen op de Middenboulevard (extra) parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

In Haarlem is er grote druk op het parkeren. Van belang is dat de parkeergarages veelal een directe functie vervullen voor bijvoorbeeld de rechtbank en het concertgebouw en het stadion.

Overig

Verder is er sprake van een verlenging van de Westrandweg (A5) naar de Tweede Coentunnel en wordt er mogelijk een NS-station in Halfweg ontwikkeld.

9 Huidige retailstructuur en plannen

In dit hoofdstuk wordt de retailstructuur per gemeente in het onderzoeksgebied in beeld gebracht. Tevens is een overzicht gegeven van de belangrijkste plannen in en direct buiten het onderzoeksgebied.

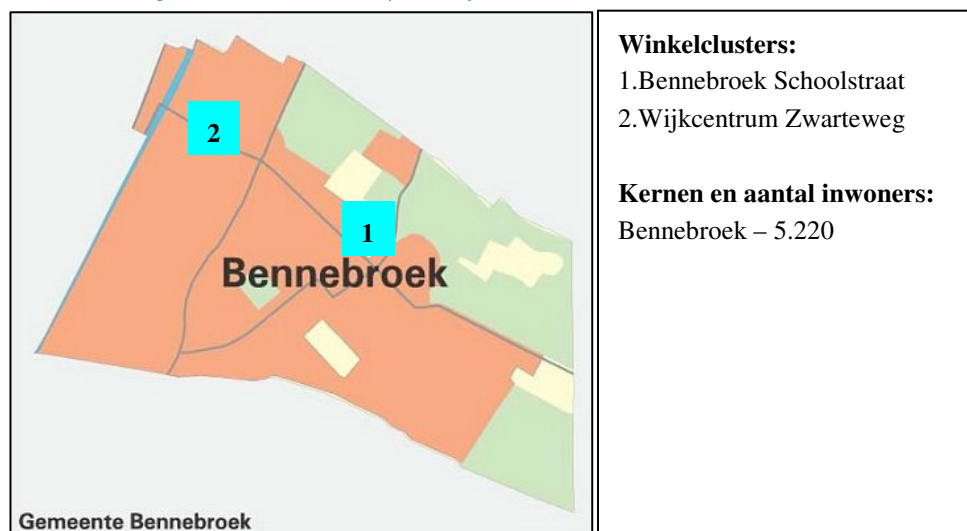
9.1 Gemeente Bennebroek

9.1.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

De retailstructuur op hoofdlijnen in de gemeente Bennebroek bestaat uit:

- **Bennebroek Schoolstraat** – lokaal verzorgend
- Klein wijkcentrum – **Buurtcentrum Zwarteweg** – lokaal verzorgend
- Verspreid gelegen aanbod

Figuur 9.1 Retailstructuur gemeente Bennebroek op hoofdlijnen



Tabel 9.1 Winkelaanbod gemeente Bennebroek (exclusief leegstand)

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekkers
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	
Bennebroek Schoolstraat	6	1.015	12	1.110	18	2.125	Albert Heijn
Buurtcentrum Zwarteweg	7	520	3	365	10	885	Spar
Overig/verspreid	-	-	1	15	1	15	
Totaal aanbod	13	1.535	16	1.490	29	3.025	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

In de gemeente Bennebroek is het aanbod vrij versnipperd, met twee kleinschalige lokaal verzorgende concentraties aan de Schoolstraat en aan de Zwarteweg. Belangrijke aanwezig zijn de Albert Heijn aan de Schoolstraat (ca. 600 m² v.v.o.²⁹) en de Spar in buurtcentrum Zwarteweg (ca. 220 m² v.v.o.). Verder worden deze supermarkten aangevuld met een drogist en een aantal food-speciaalzaken. In buurtcentrum Zwarteweg is tevens een apotheek aanwezig. Het niet-dagelijks aanbod in Bennebroek is eveneens vrij kleinschalig en bestaat onder meer uit een opticien, een Bruna, twee bloemenwinkels en een fietsenzaak. Tevens is er een aantal winkels aanwezig in de branche wonen. De leegstand aan de Schoolstraat is beperkt (3%), maar aan de Zwarteweg wat hoger (14%).

Een groot deel van het aanbod ligt aan de doorgaande wegen in Bennebroek en is goed bereikbaar. Gezien de aanwezigheid van twee supermarkten, twee drogisten, een apotheek en een aantal foodspeciaalzaken en een vrij goede spreiding van het aanbod over de verschillende branches is er sprake van een vrij volledig – maar kleinschalig - aanbod voor de kern Bennebroek. Tevens zijn er plannen voor het ontwikkelen van een nieuw dorpsplein waaraan verschillende functies kunnen worden geconcentreerd.

Bennebroek beschikt over 29 overige functies, voor het merendeel gelegen in het centrum van Bennebroek. In het centrum zijn onder meer 6 horecazaken aanwezig, een bibliotheek, 5 kappers, een bank en enkele makelaars.

De gemeente Bennebroek beschikt niet over winkelclusters met een bovenlokaal verzorgingsniveau. Zie advies kleine kernen.

²⁹ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus, Woerden.

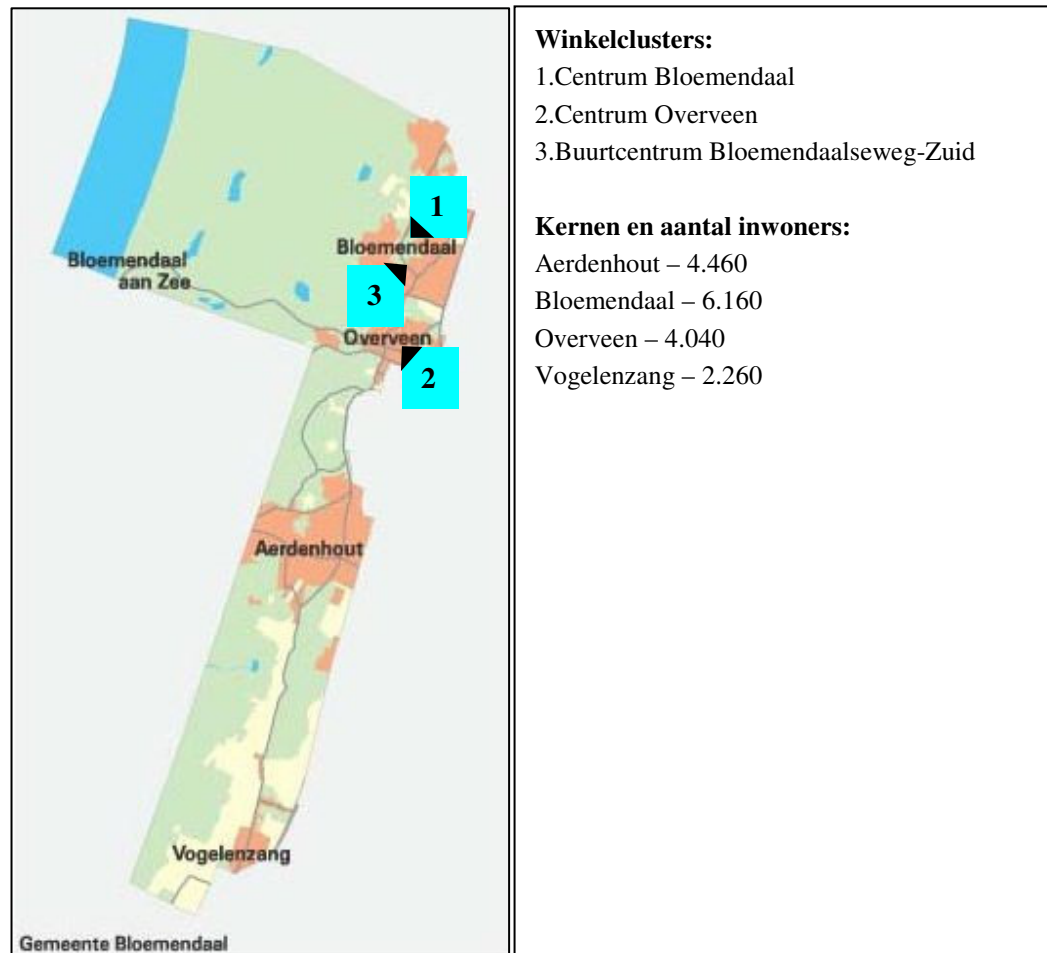
9.2 Gemeente Bloemendaal

9.2.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

De retailstructuur op hoofdlijnen in de gemeente Bloemendaal bestaat uit:

- **Centrum Bloemendaal** – lokaal verzorgend
- **Centrum Overveen** – lokaal verzorgend
- Bloemendaal - **buurtcentrum Bloemendaalseweg-Zuid** – lokaal verzorgend
- Verspreid gelegen aanbod in de kernen Bloemendaal, Overveen en Vogelenzang

Figuur 9.2 Retailstructuur gemeente Bloemendaal op hoofdlijnen



In de gemeente Bloemendaal is strand aanwezig. Dit is van belang voor de aanwezige voorzieningen, dit geldt dan met name voor de horecavoorzieningen. We bespreken in onderstaande tekst kort de aanwezige winkelconcentraties.

Tabel 9.2 Winkelaanbod gemeente Bloemendaal per kern (exclusief leegstand)

Kern/winkelconcentratie	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekkers
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	
Bloemendaal	16	1.730	36	3.065	52	4.795	
Centrum Bloemendaal	11	1.405	24	2.015	35	3.420	AH, Blokker Hubo
Buurtcentrum Bloemendaalseweg	2	130	5	425	7	555	
Overig/verspreid	3	195	7	625	10	820	
Overveen	11	1.355	5	300	16	1.655	
Centrum Overveen	9	1.240	3	220	12	1.460	AH
Overig/verspreid	2	115	2	80	4	195	
Vogelenzang	2	255	6	2.680	8	2.935	
Overig/verspreid	2	255	6	2.680	8	2.935	Spar, Bos
Totaal aanbod	29	3.340	47	6.045	76	9.385	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

Kern Bloemendaal

In de gemeente Bloemendaal zijn alleen lokaal verzorgende winkelcentra aanwezig, waarvan het *centrum van Bloemendaal* het grootst is met ruim 3.400 m² v.v.o.³⁰ In het centrum is ruim 1.400 m² v.v.o. dagelijks aanbod aanwezig, met onder meer een Albert Heijn (700 m² v.v.o.), Rutte Levensmiddelen (130 m² v.v.o.) en Kruidvat (ruim 250 m² v.v.o.³¹). Verder is er een vrij volledig aanbod van food-speciaalzaken. In de niet-dagelijkse sector is ruim 2.000 m² v.v.o. aanwezig, met onder meer een Blokker. Tevens is de modische sector relatief sterk vertegenwoordigd. De leegstand in het centrum bedraagt 7%. Het centrum beschikt verder over onder meer vier horecazaken, twee kappers, een bank en postkantoor. Elders in Bloemendaal is een bibliotheek aanwezig.

Het *buurtcentrum aan de Bloemendaalseweg-Zuid* heeft een beperkt aanbod, bestaande uit een bakker, drogist en enkele winkels in de niet-dagelijkse sector. Belangrijke aanwezig is de Hubo met ruim 160 m² v.v.o. Er is geen sprake van leegstand. Overige voorzieningen zijn onder meer een café en twee banken.

Kern Overveen

Het *centrum van Overveen* beschikt over 1.460 m² v.v.o. met grotendeels dagelijks aanbod, waaronder een Albert Heijn supermarkt (760 m² v.v.o.), aangevuld met een aantal speciaalzaken en een drogist (60 m² v.v.o.). Er is sprake van een aanzienlijke leegstand van 21%.

Kern Vogelenzang

In Vogelenzang is een Spar (225 m² v.v.o.) en een slager aanwezig. Een belangrijke aanwezig is tuincentrum Bos Tuin en Dier (2.000 m² v.v.o.).

De gemeente Bloemendaal beschikt niet over winkelclusters met een bovenlokaal verzorgingsniveau. Zie ook advies kleine kernen.

³⁰ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus, Woerden.

³¹ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus, Woerden.

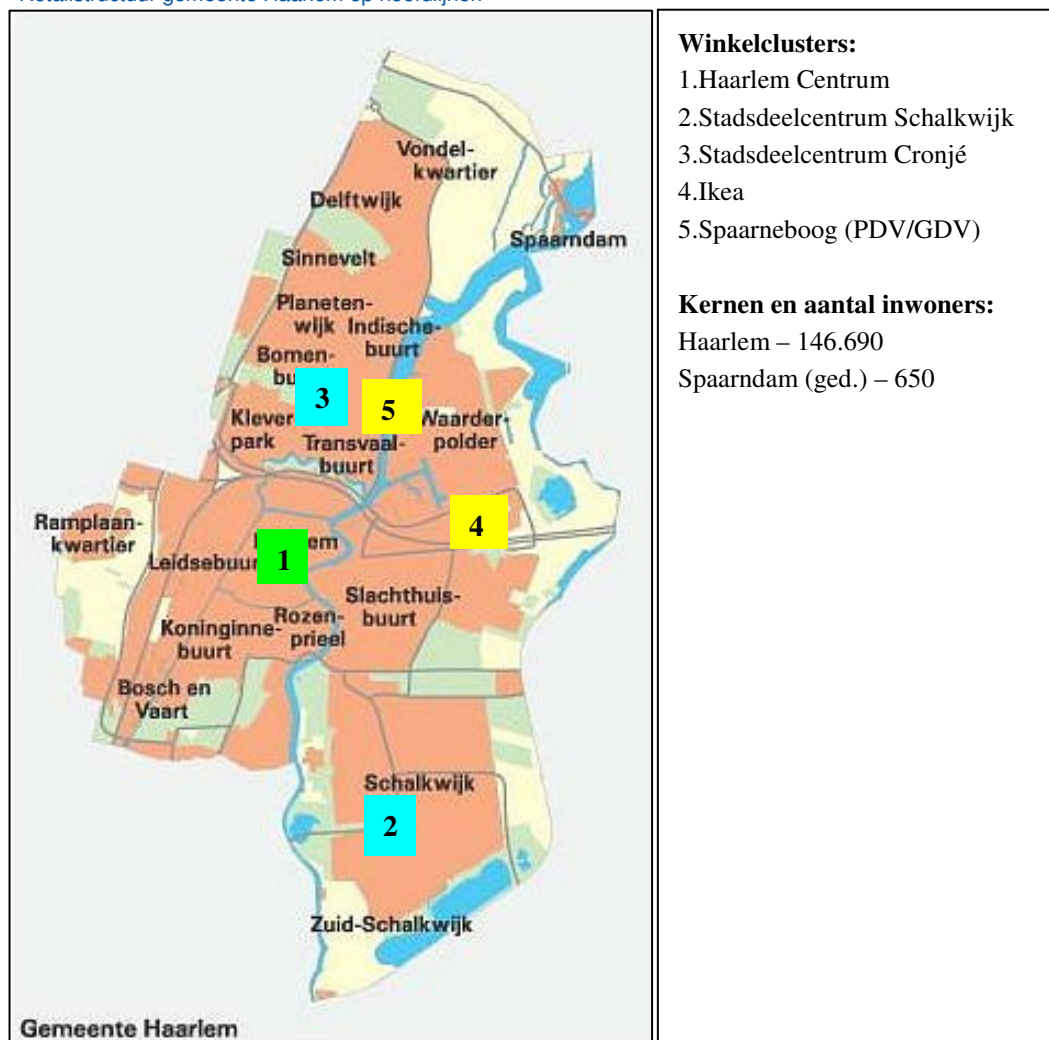
9.3 Gemeente Haarlem

9.3.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

De retailstructuur in de gemeente Haarlem bestaat op hoofdlijnen uit:

- Binnenstad – **Centrum Haarlem** – regionale verzorgingsfunctie
- Stadsdeelcentra - **Schalkwijk en Cronjé** – bovenlokale verzorgingsfunctie
- Wijk- en buurtwinkelcentra in Haarlem en Spaarndam West – lokale verzorgingsfunctie
- PDV/GDV – **Spaarneboog en Ikea** – respectievelijk een bovenlokale en (boven)regionale verzorgingsfunctie
- Overig/verspreid gelegen aanbod

Figuur 9.3 Retailstructuur gemeente Haarlem op hoofdlijnen



Op de kaart zijn de vijf grootste (bovenlokaal verzorgende) winkelconcentraties weergegeven. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het totale winkelaanbod in de gemeente Haarlem, onderverdeeld naar de kernen Haarlem en Spaarndam West.

Tabel 9.3 Winkelaanbod gemeente Haarlem (exclusief leegstand)

Kern/winkelconcentratie	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekking
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	
Haarlem	300	43.900	1.004	188.910	1.304	232.810	
Haarlem Centrum	79	7.610	558	79.290	637	86.900	Modisch, Hema, V&D
Stadsdeelcentrum Schalkwijk	22	4.760	75	19.950	97	24.710	V&D, Hema, H&M, C&A
Stadsdeelcentrum Cronjé	29	2.055	99	11.475	128	13.530	Blokker, Kruidvat
Ikea (Waarderpolder)	0	0	1	28.500	1	28.500	Ikea
Spaarneboog	4	2.705	10	9.850	14	12.555	Vomar, Leen Bakker, Kwantum
Overig/verspreid	166	26.770	261	39.845	427	66.615	
Spaarndam West	3	565	2	205	5	770	
Totaal aanbod	303	44.465	1.006	189.115	1.309	233.580	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

Haarlem Centrum

Haarlem Centrum is de grootste winkelconcentratie in het onderzoeksgebied en kenmerkt zich door een historische binnenstad met een aantrekkelijke uitstraling. Het centrum van Haarlem heeft een sterk recreatieve functie en beschikt over een uitgebreid dagelijks en niet-dagelijks aanbod (respectievelijk ruim 7.600 m² en bijna 79.300 m² v.v.o.). Het aanbod is verdeeld over 637 winkels. De leegstand bedraagt momenteel 7,7 %.

Het centrum beschikt over drie supermarkten, namelijk twee Albert Heijn supermarkten en een Dekamarkt (tussen de 600 en 950 m² v.v.o.). Naast de warenhuizen V&D en Hema, beschikt het centrum over een breed scala van nationale (o.a. C&A, Didi, Steps, Claudia Sträter) en internationale formules (o.a. H&M, Vero Moda, ONLY, Esprit) in de niet-dagelijkse sector.

Het kernwinkelgebied heeft een langgerekte structuur in noord-zuid richting, met een uitstulping halverwege in oostelijke en in mindere mate in westelijke richting. Het kernwinkelgebied wordt op twee locaties door twee doorgaande wegen onderbroken. De hoofdwinkelstraten zijn de Grote Houtstraat, de Annegang en de Barteljorisstraat. Het centrum van Haarlem heeft een regionale verzorgingsfunctie.

Eind 2004 is door BRO³² onderzoek verricht naar de branchering in het centrum van Haarlem, hieruit kwam het volgende naar voren:

- De branchering in het centrum van Haarlem is sterk, maar vernieuwende, hoogwaardige en grootschalige formules zijn in Haarlem relatief beperkt aanwezig;
- Het aanbod in de binnenstad is vrij kleinschalig van aard;
- Er zijn relatief weinig hoogwaardige modezaken;
- De filialisering is vergelijkbaar met het nationaal gemiddelde;

³² Haarlem. Brancheringsplan binnenstad (november 2004). BRO, Vught.

- Er is relatief veel recreatief winkelaanbod in het centrum;
- Er is sprake van een grote diversiteit in winkels en
- De horeca is niet echt geclusterd.

Ook de overige functies als horeca, ambacht, cultuur, financiële en zakelijke dienstverlening zijn goed vertegenwoordigd. De bereikbaarheid en het parkeren zijn – mede ten gevolge van het historische karakter van de binnenstad – niet optimaal, maar er zijn plannen voor nieuwe parkeervoorzieningen (zie ook 7.5).

Stadsdeelcentrum Schalkwijk

Winkelcentrum Schalkwijk beschikt over bijna 24.710 m² v.v.o., waarvan 4.760 m² v.v.o. dagelijks en 19.950 m² v.v.o. niet-dagelijks aanbod verdeeld over in totaal 97 winkels. Schalkwijk is een stadsdeelcentrum primair voor het zuidelijk deel van Haarlem, maar vervult – vanwege een vrij uitgebreid aanbod – ook voor omliggende kleinere kernen een belangrijke rol. Hiermee is stadsdeelcentrum Schalkwijk bovenlokaal verzorgend. De leegstand in het winkelcentrum is zeer beperkt met ruim 1%. Het stadsdeelcentrum is planmatig ontwikkeld, overdekt en heeft een gedateerde uitstraling.

Belangrijke aanwezigen in stadsdeelcentrum Schalkwijk in de dagelijkse sector zijn de Albert Heijn (>1.600 m²) en een Dekamarkt (bijna 1.200 m² v.v.o.³³). Verder zijn de warenhuizen V&D en Hema van belang en is er een vrij ruim aanbod in de overige branches in de niet-dagelijkse sector (onder meer H&M, C&A, Blokker, BCC en Scapino). Er zijn plannen het stadsdeelcentrum op te waarderen tot ‘kloppend hart van Schalkwijk’ en uit te breiden, waarbij mogelijk gedacht wordt aan de toevoeging van 10.000 tot 15.000 m² b.v.o. aan grootschalige detailhandel maar ook functies als kantoren, woningen en horeca worden toegevoegd.

Het stadsdeelcentrum is goed bereikbaar met de auto en beschikt over een halte van de Zuidtangent.

Stadsdeelcentrum Generaal Cronjéstraat

In dit stadsdeelcentrum is ruim 13.500 m² v.v.o. detailhandel aanwezig, verdeeld over ruim 2.000 m² dagelijks aanbod en bijna 11.500 m² v.v.o. niet-dagelijks aanbod. In totaal zijn er 128 winkels. Stadsdeelcentrum Generaal Cronjéstraat vervult zowel een rol als buurtcentrum als stadsdeelcentrum voor het noordelijk deel van Haarlem en vervult daarmee een bovenlokale rol. Het leegstandspercentage bedraagt 6,3%.

Het stadsdeelcentrum heeft een zeer langgerekt karakter en wordt gekenmerkt door veel kleinschaligere units. Er is slechts een kleinschalige supermarkt aanwezig van circa 130 m² v.v.o., maar op loopafstand is een Albert Heijn aan het Soendaplein aanwezig. Opvallend is de aanwezigheid van vele zelfstandigen en relatief weinig filiaalbedrijven. Van de filiaalbedrijven zijn onder meer Blokker, Intertoys, Schoenenreus, Kruidvat en Free Record Shop aanwezig. Recentelijk heeft de Hema zich hier gevestigd.

³³ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus, Woerden.

De bereikbaarheid en het parkeren zijn niet optimaal. Er zijn plannen om het winkelgebied autovrij te maken en een parkeergarage te realiseren op het Ripperdatterrein.

Ikea (Waarderpolder)

Recentelijk is een Ikea aan het aanbod toegevoegd in Haarlem. De Ikea is een (boven)regionale trekker en beslaat 28.500 m² v.v.o. Hiermee beschikt Haarlem over een belangrijke trekker.

Spaarneboog

Spaarneboog bestaat uit een cluster van dagelijkse voorzieningen en een beperkte concentratie van grootschalige detailhandel aan de Spaarndamseweg en de Paul Krugerkade in het noordelijk deel van Haarlem. In totaal bevindt zich op deze locatie ruim 12.500 m² v.v.o., waarvan ruim 2.700 m² dagelijks en 9.850 m² v.v.o. niet-dagelijks aanbod. In totaal zijn er 14 winkels aanwezig vooral in het wat lagere segment.

In de dagelijkse sector is de grote Vomar supermarkt een belangrijke aanwezige met ruim 2.600 m² v.v.o. In de niet-dagelijkse sector is de woninginrichting sterk vertegenwoordigd. Leen Bakker, Kwantum en Carpet Right zijn bekende aanwezigen. Spaarneboog is recent uitgebreid en vernieuwd en vervult een bovenlokale rol. Van de uitbreiding wordt nog 1.200 m² v.v.o. ingevuld.

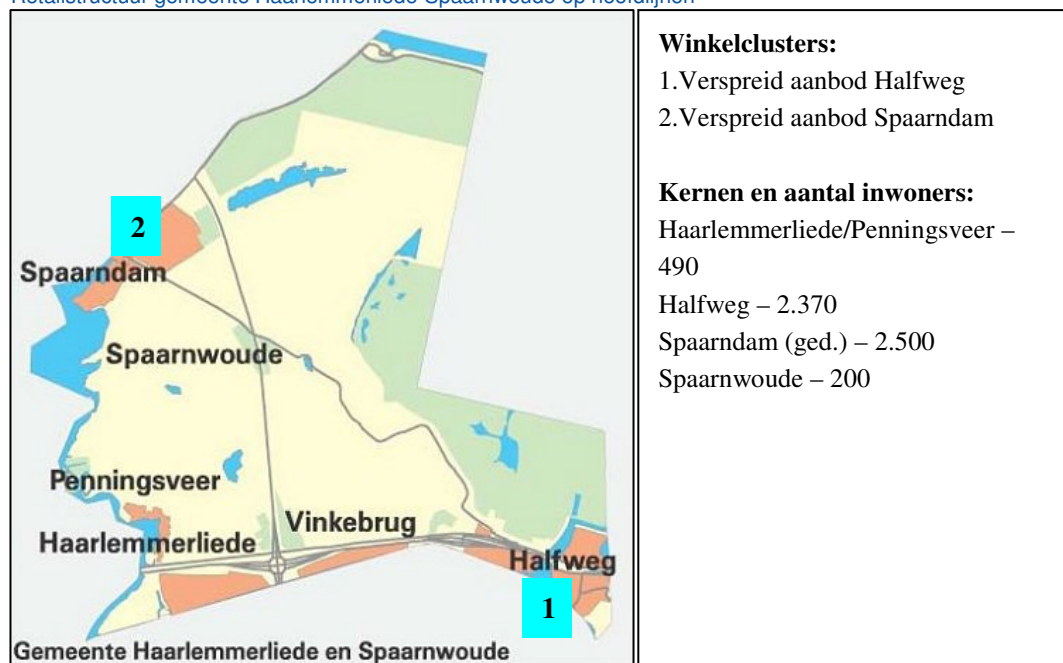
De bereikbaarheid en het parkeren zijn goed.

9.4 Gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude

9.4.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

- **Verspreid gelegen aanbod Halfweg** – lokaal verzorgend
- **Verspreid gelegen aanbod Spaarndam** – lokaal verzorgend

Figuur 7.9.4 Retailstructuur gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude op hoofdlijnen



In de gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude zijn slechts in zeer beperkte mate voorzieningen aanwezig, zoals ook blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 9.4 Winkelaanbod gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude (exclusief leegstand)

Kern/winkelconcentratie	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekking
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	
Halfweg	1	30	2	245	3	275	
Spaarndam	3	1.095	0	0	3	1.095	Albert Heijn
Totaal aanbod	4	1.125	2	245	6	1.370	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

Halfweg

In Halfweg zijn een bakker, een computerwinkel en een woninginrichtingzaak (kleinschalig) aanwezig. Het betreft een zeer beperkt aanbod van in totaal 275 m² v.v.o. Dit aanbod wordt aangevuld met overige voorzieningen, waaronder een aantal horecazaken, een kapper, stomerij en een makelaar. De inwoners van Halfweg maken gebruik van de winkelvoorzieningen in het nabij gelegen Zwanenburg.

Spaarndam

Ook in Spaarndam is beperkt winkelaanbod aanwezig. Het gaat hier om een bakker en een tabakszaak, in totaal 95 m² v.v.o. Niet-dagelijks aanbod is niet aanwezig, wel zijn er enkele aanvullende voorzieningen waaronder twee horecazaken, een kapper en een bank. In het voorjaar van 2005 is de Albert Heijn supermarkt (nu circa 1.000 m² v.v.o) verplaatst uit het Haarlems deel van het dorp, naar een locatie op grondgebied van de gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude.

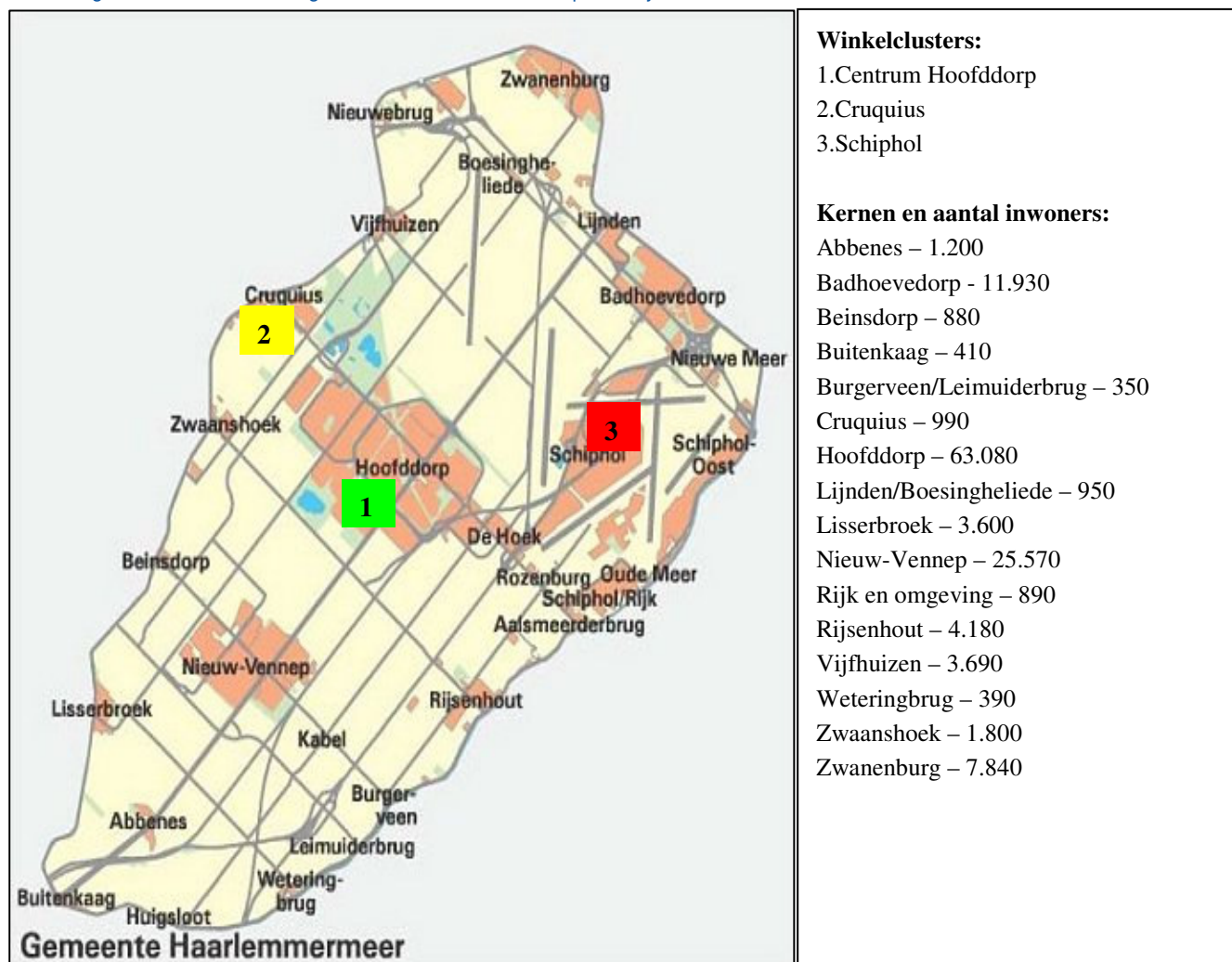
De gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude beschikt over een zeer beperkt winkelaanbod. Zie ook advies kleine kernen.

9.5 Gemeente Haarlemmermeer

9.5.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

- **Centrum Hoofddorp** – regionale verzorgingsfunctie
- **Schiphol** – bijzondere verzorgingsfunctie (nationaal en internationaal)
- Grootchalige concentratie - **Cruquius** – regionale verzorgingsfunctie
- Kernverzorgende centra en wijk- en buurtwinkelcentra – lokale verzorgingsfunctie
- Overig/verspreid gelegen aanbod

Figuur 9.5 Retailstructuur gemeente Haarlemmermeer op hoofdlijnen



Tabel 9.5 Winkelaanbod gemeente Haarlemmermeer (exclusief leegstand)

Kern/winkelconcentratie	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekken
	Aantal	m² v.v.o.	Aantal	m² v.v.o.	Aantal	m² v.v.o.	
Aalsmeerderbrug	0	0	4	1.430	4	1.430	
Abbenes	0	0	1	50	1	50	
Badhoevedorp	26	4.560	63	10.305	89	14.865	
Centrum Badhoevedorp	15	3.140	22	3.390	37	6.530	Supermarkten
Overig/verspreid	11	1.420	41	6.915	52	8.335	
Beinsdorp	1	30	3	435	4	465	
Boeslingheliede	0	0	1	100	1	100	
Buitenkaag	1	20	2	110	3	130	
Burgerveen	2	65	2	190	3	255	
Cruquius	0	0	35	46.830	35	46.830	PDV
Hoofddorp	78	17.695	174	48.845	252	66.540	
Centrum Hoofddorp	37	8.320	128	31.515	165	39.835	Modisch/Hema, V&D
Overig/verspreid	41	9.375	46	17.330	87	26.705	
Lisserbroek	3	180	2	140	5	320	
Luchthaven Schiphol	9	1.220	22	2.780	31	4.000	Modisch/luxe acc.
Lijnden	1	30	1	60	2	90	
Nieuw Vennep	31	11.090	86	28.530	117	39.620	
Centrum Nieuw Vennep	16	6.035	51	8.465	67	14.500	Hema/Esprit
Overig/verspreid	15	5.055	35	20.065	50	25.120	
Rijsenhout	5	845	5	410	10	1.255	Super de Boer
Vijfhuizen	4	430	6	8.220	10	8.650	Hoogvliet
Weteringbrug	0	0	4	2.535	4	2.535	
Zwaanshoek	2	245	2	1.630	4	1.875	Spar
Zwanenburg	16	3.325	34	7.805	50	11.130	
Centrum Zwanenburg	10	2.985	16	2.185	26	5.170	Marskramer
Overig/verspreid	6	340	18	5.620	24	5.960	
Totaal aanbod	179	39.735	447	160.405	626	200.140	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

Uit de tabel blijkt dat de gemeente Haarlemmermeer over een groot aantal kernen beschikt met een (veelal beperkt) winkelaanbod. In dit onderzoek worden vier winkelconcentraties nader beschreven, namelijk het centrum van Hoofddorp, het centrum van Nieuw Vennep, de grootschalige concentratie Cruquius en Schiphol.

Hoofddorp Centrum

In Hoofddorp Centrum is de grootste winkelconcentratie in de gemeente Haarlemmermeer gelokaliseerd. In totaal is hier 39.835 m² v.v.o. aanwezig, waarvan 8.320 m² dagelijks en 31.515 m² niet-dagelijks aanbod. In totaal zijn er 165 winkels aanwezig. Het centrum van Hoofddorp is in verschillende stadia tot ontwikkeling gekomen en is planmatig opgezet. In het centrum zijn drie supermarkten aanwezig, namelijk een Super de Boer (ruim 900 m² v.v.o.), een Albert Heijn (bijna 1.500 m²

v.v.o.) en een grote Dirk van den Broek (ruim 2.250 m² v.v.o.³⁴). Belangrijke aanwezigen in de niet-dagelijkse sector zijn de warenhuizen V&D en Hema. Verder zijn H&M, Mexx, C&A en een grote BCC aanwezig.

In het afgelopen jaar is er circa 35.000 m² b.v.o. opgeleverd in het centrum van Hoofddorp, waaronder detailhandel, dienstverlening, ambacht en horeca. Voor de detailhandel zijn vooral de toevoeging van Albert Heijn XL, een aantal modische zaken en overig non-food van belang. Tot 2009 komt er naar verwachting nog 25.000 m² b.v.o. bij. De exacte invulling hiervan is nog niet bekend. De plannen voor het centrum van Hoofddorp zijn vrij ingrijpend en hebben geleid tot een herschikking van trekkers, waardoor een goed winkelcircuit kan ontstaan. Tevens zijn er plannen voor de realisatie van een Cultuurplein, waarmee ook de aanwezigheid van andere voorzieningen (waaronder horeca) wordt versterkt. Met de realisatie van de plannen kan Hoofddorp zich beter profileren als het centrum van de gemeente Haarlemmermeer en een (regionale) functie vervullen.

Op dit moment is de bereikbaarheid van het centrum door de werkzaamheden niet optimaal. De parkeergelegenheden voor consumenten zijn goed.

Grootschalige concentratie Cruquius

De grootschalige concentratie Cruquius is net ten noordwesten van Hoofddorp gelegen en omvat ruim 46.800 m² v.v.o. Cruquius kan worden getypeerd als een meubelboulevard en beschikt alleen over niet-dagelijks aanbod, verdeeld over 35 winkels. Er zijn alleen grootschalige winkels aanwezig in de branches doe-het-zelf, wonen, plant & dier en sport & spel. Gezien het ruime aanbod vervult Cruquius een regionale functie.

Belangrijke aanwezigen zijn Praxis en Gamma, een grote Intratuin (bijna 10.600 m² v.v.o.), Trendhopper, Superkeukens en Profijtmeubels. Er zijn plannen voor een uitbreiding met circa 35.000 m² b.v.o. perifere detailhandel. Het gaat hier om een PDV+ concept. Het betreft een nieuw concept in Nederland, waarbij grote en kleinere winkels naast elkaar kunnen worden gehuisvest op een perifere locatie. Het oudere deel van de woonboulevard wordt geherstructureerd. De bereikbaarheid en het parkeren (gratis) zijn goed.

Schiphol

Het aanbod op luchthaven Schiphol is eigenlijk 'een vreemde eend in de bijt'. Het betreft hier in totaal circa 4.000 m² v.v.o. (vrij toegankelijk voor publiek) verdeeld over 31 vestigingen. Het aanbod vervult een bijzondere rol vanwege de aanwezigheid van de luchthaven, waar reizigers – internationaal en nationaal – gebruik kunnen maken van de winkels. Het winkelaanbod bevindt zich met name in het hogere segment en bestaat voornamelijk uit bekende (inter)nationale formules als Esprit, Guess Watches, Swatch Store en Tie Rack.

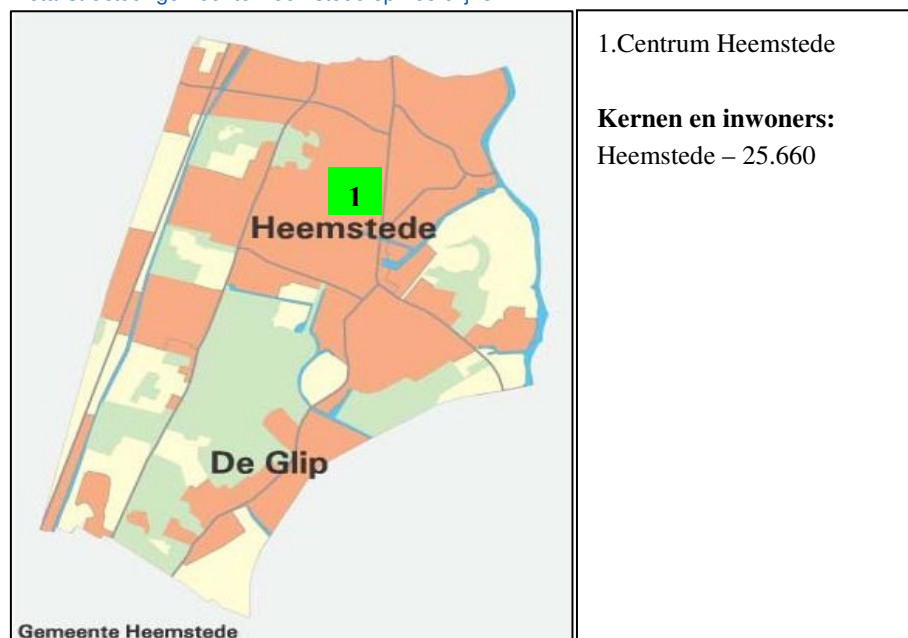
³⁴ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus, Woerden.

9.6 Gemeente Heemstede

9.6.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

- **Centrum Heemstede** – bovenlokaal verzorgend
- Verspreid/overig aanbod - lokaal verzorgend

Figuur 9.6 Retailstructuur gemeente Heemstede op hoofdlijnen



Tabel 9.6 Winkelaanbod gemeente Heemstede (exclusief leegstand)

Kern/winkelconcentratie	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekkingen
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	
Centrum Heemstede	32	5.465	101	12.095	133	17.560	AH, Dekamarkt, zelfstandigen
Overig/verspreid	30	3.780	51	6.010	81	9.790	
Totaal aanbod	62	9.245	152	18.105	214	27.350	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

Heemstede Centrum

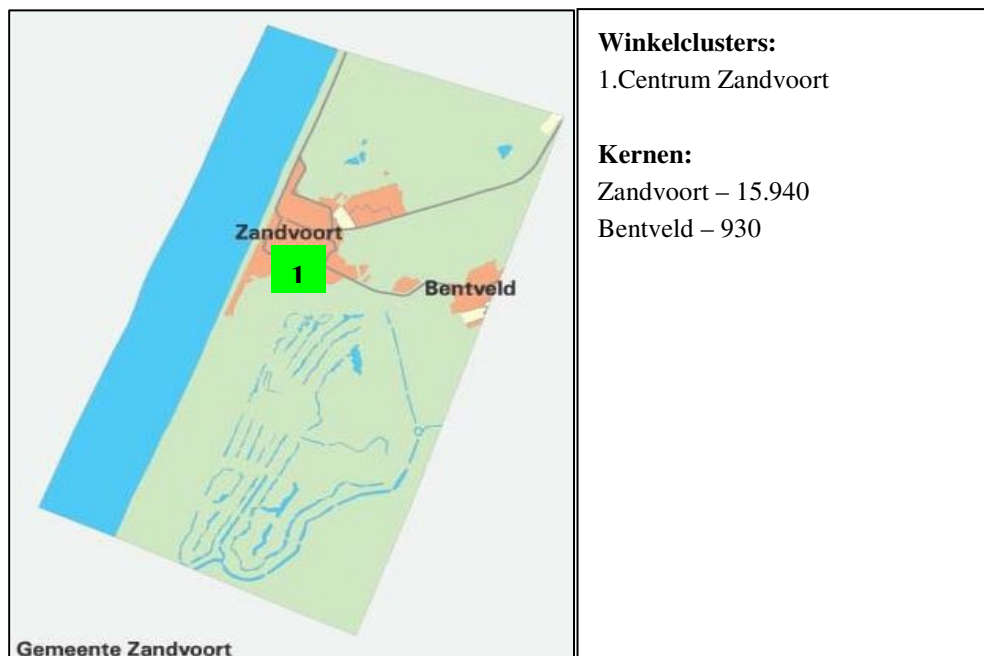
In het centrum van Heemstede bevindt zich in totaal 17.560 m² v.v.o., waarvan circa 5.460 m² dagelijks en 12.100 m² v.v.o. niet-dagelijks aanbod. De leegstand is vrij fors en bedraagt 13%. Het centrum wordt gekenmerkt door een dorps karakter en (hoogwaardige) speciaalzaken zijn belangrijke aanwezig. In het centrum zijn vier supermarkten aanwezig, met de Albert Heijn en de Dekamarkt als de twee grotere (>1.100 m² v.v.o.) en de wat kleinschaliger Aldi en Vomar (<500 m² v.v.o.). Tevens is onder meer een Hema, een Blokker en Zeeman aanwezig. Het centrum heeft een bovenlokale verzorgingsfunctie, maar de bereikbaarheid en het parkeren zijn niet optimaal. Er is een parkeerstudie verricht om de situatie te verbeteren.

9.7 Gemeente Zandvoort

9.7.1 Retailstructuur op hoofdlijnen

- **Centrum Zandvoort** – lokaal verzorgend
- Verspreid/overig aanbod – lokaal verzorgend

Figuur 9.7 Retailstructuur gemeente Zandvoort op hoofdlijnen



Tabel 9.7 Winkelaanbod gemeente Zandvoort (exclusief leegstand)

Kern/winkelconcentratie	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal		Trekkingen
	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	Aantal	m ² v.v.o.	
Bentveld	0	0	2	140	2	140	
Zandvoort	40	6.885	96	8.295	136	15.180	
Centrum Zandvoort	31	4.500	87	7.865	118	12.365	Hema, Blokker
Overig/verspreid	9	2.385	9	430	18	2.815	
Totaal aanbod	40	6.885	98	8.435	138	15.320	

Bron: Locatusverkenner april 2005.

De belangrijkste winkelconcentratie in de gemeente Zandvoort is het centrum van Zandvoort. De winkelvoorzieningen in het centrum van Zandvoort vervullen zowel een functie voor de eigen inwoners van de gemeente, als voor de meer dan 4 miljoen dag- en verblijfstoeristen die de badplaats jaarlijks bezoeken. De winkels zijn het gehele jaar door zeven dagen per week geopend. In Zandvoort zijn onder meer een Albert Heijn, Dirk van den Broek (beide kleiner dan 1.000 m² v.v.o.), Hema en Blokker aanwezig. De gemeente Zandvoort heeft plannen gemaakt om de relatie tussen het strand en het centrum te verbeteren, zodat er makkelijker een uitwisseling van bezoekersstromen kan plaatsvinden.

In de kern Bentveld zijn slechts twee winkels aanwezig in de niet-dagelijkse sector. Inwoners in deze kern zijn afhankelijk van voorzieningen in omliggende kernen.

9.8 Benchmark

In bijlage IV zijn twee tabellen opgenomen, waarin het aanbod per 1.000 inwoners en de gemiddelde omvang per winkel per regio naar hoofdbranche is opgenomen. Er is een benchmark uitgevoerd voor de omliggende regio's (Noord-Kennemerland, Agglomeratie Amsterdam, regio IJmond en de Duin- en Bollenstreek). Voor de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer valt het volgende op:

- De regio beschikt over het totaal genomen over een wat lager aanbod per 1.000 inwoners dan de regio's Noord-Kennemerland en IJmond. Dit is vergelijkbaar voor de regio Duin- en Bollenstreek en in de Agglomeratie Amsterdam ligt dit wat lager.
- Opvallend is dat met name de hoofdbranches media en doe-het-zelf onder- tot sterk ondervertegenwoordigd zijn per 1.000 inwoners in vergelijking tot de omliggende regio's.
- De hoofdbranches warenhuizen, antiek & kunst en plant & dier zijn daarentegen weer relatief sterk vertegenwoordigd.
- Opvallend is dat het aanbod in Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer relatief kleinschalig is, met name voor wat betreft de hoofdbranches sport & spel, bruin- en witgoed en auto & fiets. Voor de branches doe-het-zelf en wonen is dit zelfs zeer sterk het geval.

Concluderend scoort het onderzoeksgebied in de benchmark niet sterk boven- of ondergemiddeld. Er zijn geen echte uitschieters, met uitzondering van de ondervertegenwoordiging van de doe-het-zelf sector en het wat kleinschalige aanbod in bepaalde branches.

9.9 Aanbod in aangrenzende regio's

Belangrijke concurrenten buiten het onderzoeksgebied zijn onder meer de binnenstad van Amsterdam (gelegen op circa 25 kilometer afstand van Haarlem en ruim 20 kilometer van Hoofddorp), Amstelveen (gelegen op ruim 21 kilometer van Haarlem en 18 kilometer van Hoofddorp) en de Zwarte Markt en Meubelboulevard in Beverwijk direct ten noorden van het onderzoeksgebied. De Zwarte Markt heeft een sterk recreatief karakter en is alleen in het weekend geopend. Ook Alkmaar – op wat grotere afstand gelegen – kan als een belangrijke concurrent worden beschouwd. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste (boven)regionaal functionerende retailclusters in de aangrenzende regio's weergegeven.

Tabel 9.8 Overzicht (boven)regionaal functionerende retailclusters in de aangrenzende regio's

Regio	Retailcluster	Omvang in m ² v.v.o.				Type
		Leeg	Dag.	Niet-dag.	Totaal*	
Noord-Kennemerland ³⁵	Alkmaar Centrum	5.560	6.730	66.180	72.910	Binnenstad
	Alkmaar Overstad	1.175	4.670	76.000	80.670	Gemengd, PDV/GDV
	Langedijk Zuiderdel	0	0	16.360	16.360	PDV/GDV locatie
Agg. Amsterdam ³⁶ (excl. H'meer)	Amsterdam Centrum	13.725	32.815	185.365	218.180	Binnenstad
	Amsterdam ArenA Blvrd	270	160	76.880	77.040	PDV/GDV locatie
	Zaandam Zuiderhout	2.520	0	69.900	69.900	PDV/GDV locatie
	Zaandam Centrum	5.215	9.010	46.360	55.370	Hoofdwinkelgebied
	Amstelveen Stadshart	965	3.860	44.780	48.640	Hoofdwinkelgebied
	Purmerend Centrum	1.100	3.010	38.310	41.320	Hoofdwinkelgebied
	Amsterdam A'damse Poort	2.245	7.985	15.470	23.455	Hoofdwinkelgebied
	Wormerveer RSC	3.280	0	21.115	21.115	PDV locatie
	Noorderveld					
	Amsterdam Klaprozenweg	1.035	0	21.075	21.075	PDV/GDV locatie
	Amstelveen Bovenkerk	0	1.745	19.470	21.215	Gemengd en PDV
	Amsterdam Keurenplein	0	0	13.660	13.660	PDV/GDV locatie
	Volendam Centrum	565	2.305	10.510	12.815	Hoofdwinkelgebied
IJmond ³⁷	Beverwijk Centrum	2.880	5.545	30.995	36.540	Hoofdwinkelgebied
	Beverwijk Meubelblvrd	1.000	0	61.710	61.710	PDV/GDV locatie
	Beverwijk Spoorsingel	0	3.735	14.110	17.845	Gemengd en PDV
	Beverwijk Zwarte Markt					Markt
Duin- en Bollenstreek ³⁸	Leiden Centrum	4.350	13.280	67.160	80.440	Binnenstad
	Zoeterwoude Rijnke Blvrd	0	0	31.310	31.310	PDV/GDV locatie
	Lisse Centrum	790	7.375	21.675	29.050	Hoofdwinkelgebied
	Katwijk Ambachtsweg	910	3.030	25.180	28.210	Gemengd met PDV
	Leiderdorp De Baanderij	0	0	28.030	28.030	PDV/GDV locatie
	Katwijk Centrum	2.500	4.230	18.850	23.080	Hoofdwinkelgebied
	Leiderdorp Meubelplein	0	0	22.350	22.350	PDV locatie
	Noordwijk Centrum	200	4.090	12.870	16.960	Hoofdwinkelgebied
	Leiden Lammenschansweg	200	0	11.840	11.840	PDV/GDV locatie

* Totaal is exclusief leegstand. Bron: Locatusverkenner 2005. Locatus, Woerden.

³⁵ Bestaande uit de gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Schermer.

³⁶ Bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang. Ook de gemeente Haarlemmermeer behoort tot dit gebied, maar is reeds opgenomen in de inventarisatie voor de regio Zuid-Kennemerland en gemeente Haarlemmermeer.

³⁷ Bestaande uit de gemeenten: Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen.

³⁸ Bestaande uit de gemeenten: Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Zoeterwoude.

9.10 Beschrijving van de plannen

In deze paragraaf worden de plannen in en direct buiten het onderzoeksgebied op een rij gezet. Vooraf is aangegeven wat er recent is gerealiseerd.

9.10.1 Recent gerealiseerd

Belangrijke toevoegingen in het aanbod zijn:

- Gemeente Haarlem - Spaarneboog is recent uitgebreid met een 2^e fase. Hiervan wordt nog 1.200 m² v.v.o. gerealiseerd.
- Gemeente Haarlem - Ikea (28.500 m² v.v.o.³⁹).
- Gemeente Haarlemmermeer - Centrumplan Nieuw Vennep.
- Gemeente Haarlemmermeer - Centrumplan Hoofddorp (in uitvoering en in totaal nog circa 25.000 m² b.v.o. te realiseren in de komende jaren).

Met de ontwikkeling van deze projecten is een fors aantal vierkante meters toegevoegd aan de markt.

9.10.2 Plannen in het onderzoeksgebied

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste plannen in het onderzoeksgebied opgenomen. Hierbij is tevens vermeld of de plannen een regionale impact hebben. Hiermee wordt bedoeld of de uitvoering van de plannen kan leiden tot verschuivingen in de regionale koopstromen.

Tabel 9.9 Plannen in het onderzoeksgebied

Gemeente/kern	Locatie/Naam	Bestaand/ Nieuw	Omschrijving en impact	Status	Termijn
Bennebroek					
Bennebroek	Oude Kern	Bestaand	▪ Investering openbare ruimte/woningen ▪ Mogelijke uitbreiding 460 m² v.v.o. dagelijks ▪ Mgl. toevoeging bibliotheek, zorgloket, horeca, wijksteunpunt, nieuw dorpsplein ▪ Geen regionale impact	Plan	n.b.
Haarlem					
Haarlem Centrum	Raaks (westzijde centrum)	Nieuw	▪ Ca. 6.000 m² winkelruimte (groot/kleinschalig) ▪ Max. 15.000 m² commerciële ruimte: casino, bioscoop, horeca, dienstverlening ▪ 200 woningen, parkeergarage 1.000 pp ▪ Door IMCA Vastgoed/MAB/Rodamco ▪ Regionale impact	Hard	Tot 2009
Haarlem Centrum	Brinkmannpassage	Bestaand	▪ Regionale impact ▪ Passend binnen huidige planologische kader (geen uitbreiding)	Plan	2009

³⁹ Bron: Locatusverkenner april 2005. Locatus.

Haarlem Noord	Stadsdeelcentrum Cronjéstraat	Bestaand	▪ Autovrij maken winkelstraat ▪ Nieuwe parkeergarage Ripperda locatie 460 pp ▪ Geen regionale impact	Hard	2006/ 2007
Haarlem Noord	Spaarneboog (PDV/GDV)	Bestaand	▪ Uitbreiding met 2^e fase in totaal 6.000 m² ▪ Nog 1.200 m² (grootschalig) te realiseren ▪ Regionale impact	Uit- voering	2005
Haarlem Noord	Winkelcentrum Marsmanplein	Bestaand Vervanging/ Herstructurering	▪ Renovatie en uitbreiding winkelcentrum ▪ Mgl. toevoeging supermarkt en speciaalzaken ▪ Realisatie nieuw winkelplein ▪ Geen regionale impact	Plan	n.b.
Haarlem Noord	Delftplein	Nieuw	▪ Mogelijke toevoeging van 10.000 m² b.v.o. ▪ Autoshowrooms ▪ Geen regionale impact	Plan	n.b.
Haarlem Zuid-West	EKP terrein	Nieuw Vervanging/ Herstructurering	▪ Nieuw winkelcentrum op EKP-terrein (5.000 tot 6.500 m² v.v.o.) ▪ Ook niet-detailhandelsfuncties ▪ Geen regionale impact	Plan	n.b.
Haarlem Zuid	Stadsdeelcentrum Schalkwijk	Bestaand	▪ Uitbreiding 10.000 tot 15.000 m² b.v.o. (grootschalige) detailhandel ▪ Opwaardering tot stadsdeelhart met nieuwe woningen (max. 850), kantoren (max. 8.000 m²), leisure (max. 11.000 m²) en maatschap. voorzieningen (max. 10.000 m²) ▪ Realisatie 2.700 parkeerplaatsen ▪ Door ING Vastgoed ▪ Regionale impact	Hard	Vanaf 2010
Haarlem Oost	Stadion	Nieuw	▪ Max. 10.000 m² woningen, 6.500 m² hotel, 3.000 m² leisure, 500 m² kinderopvang, 3.000 m² kantoorfuncties, max. 4.000 m² grootschalige detailhandel (met min. omvang van 1.000 m²) en max. 8.000 m² PDV. ▪ Nieuw stadion met 8.000 zitplaatsen ▪ Door IMCA Vastgoed ▪ Regionale impact	Hard	2008- 2010
Haarlem Oost	Slachthuisbuurt	Nieuw Vervanging/ Herstructurering	▪ Nieuw winkelcentrum ▪ 5.000 tot 10.000 m² b.v.o. ▪ Geen regionale impact	Visie	n.b.
Haarlem Oost	Waarderpolder	Uitbreiding	▪ Uitbreiding bouwmarkt van 2.500 m² b.v.o. naar 6.000 m² b.v.o. ▪ Regionale impact	Hard	n.b.
Haarlemmerliede-Spaarnwoude					
Halfweg	Sugar City	Nieuw	▪ Grootschalige ontwikkeling voormalige suikerfabriek, met mogelijk NS-station ▪ 14.400 m² v.v.o. thematische retail (sport, fiets, motor, autoaccessoires, bruin/witgoed, telecom, multimedia, games, speelgoed).	Hard	n.b.

			▪ Max. 16.200 m² v.v.o. aan outletstores (mode, wonen, design, wisselende restpartijen) ▪ Detailhandel, megabioscoop, horeca, kantoren ▪ Onderzoek naar veiligheidsnormen loopt ▪ Regionale impact		
Spaarndam	Spaarndam Oost	Nieuw/verplaatsing	▪ Mogelijk een nieuw winkelcentrum 1.700 m², d.m.v. verplaatsing ▪ Volwaardige supermarkt en 5 speciaalzaken ▪ Geen regionale impact	Studie	n.b.
Haarlemmermeer					
Hoofddorp Centrum	B. van Stamplein (de Vier Meren)	Uitbreiding	▪ Kwaliteitsverbetering in centrum door uitbreiding, nieuwbouw en nieuwe winkels ▪ Nieuwbouw Vier Meren aan B. van Stamplein ▪ Verbouwing Polderpleinpassage ▪ Vernieuwing Raadshuisplein, Cultuurplein ▪ Toevoeging horeca ▪ Parkeergarage met 700 pp (maart 2005) ▪ Regionale impact	Hard	2007
Hoofddorp Floriande	Floriande	Nieuw	▪ Nieuw winkelcentrum voor VINEX-wijk Floriande (10.000 m² b.v.o.) ▪ Door Bouwfonds Ontwikkeling ▪ Geen regionale impact	Plan	2007
Hoofddorp Cruquius	Woonboulevard Cruquius	Uitbreiding	▪ Uitbreiding naar de zuidzijde door ING ▪ Circa 35.000 m² b.v.o. perifere detailhandel ▪ Circa 15.000 m² b.v.o. bedrijfs- en kantoorruimte ▪ 650 parkeerplaatsen ▪ Herstructurering bestaande woonboulevard ▪ Regionale impact	Plan	2007
Zandvoort					
Zandvoort	Louis Davids carré	Herontwikkeling	▪ Eventueel uitbreiding (omvang nog niet vast) ▪ Nieuwbouw 225 woningen, 'brede school' ▪ Herontwikkeling 'Mariaschool' en mgl. aanleg ondergronds parkeren ▪ Geen regionale impact	Studie	n.b.
Zandvoort	Middenboulevard	Herontwikkeling met als thema 'wellness'	▪ Retail – 7.900 m² b.v.o. waarvan 3.400 m² verplaatsing en 4.500 m² nieuw ▪ Horeca – 1.880 m² b.v.o. waarvan 830 m² verplaatsing en 1.050 m² nieuw ▪ Nieuwbouw hotels, thermen e.d. ▪ investering openbare ruimte ▪ Regionale impact vanuit toerisme (niet detailhandel)	Studie	n.b.

9.10.3 Plannen in de regio

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grootste plannen in de regio. Deze hebben alle een (boven)regionale impact.

Tabel 9.10 Overzicht van de plannen in de aangrenzende regio's

Gemeente/kern	Locatie/Naam	Bestaand/ Nieuw	Omschrijving	Status	Termijn
Alkmaar					
Stadion AZ	Kooimeerplaza	Nieuw	▪ Grootschalige detailhandel rondom het stadion	Hard	n.b.
Amstelveen					
Amstelveen Centrum	Stadshart	Bestaand	▪ Het winkelaanbod in Amstelveen Centrum functioneert niet naar behoren ▪ In 2004 is studie verricht naar het functioneren van het Stadshart en is advies uitgebracht over mogelijke verbeterpunten, zowel m.b.t. fysieke ruimte als beheer en onderlinge samenwerking ▪ Er is geen sprake van een toevoeging	Studie	n.b.
Amsterdam					
Amsterdam West	Westpoort BWC	Nieuw	▪ 50.000 m² b.v.o. grootschalige detailhandel ▪ Door IMCA Vastgoed	Plan	n.b.
Amsterdam Zuidoost	ArenA Boulevard GETZ	Nieuw	▪ Entertainmentcenter van ruim 47.000 m² b.v.o. ▪ Door BAM Vastgoed, ING Vastgoed, Ballast Nedam	Studie	n.b.
Amsterdam Zuidas	Zuidas	Nieuw	▪ Mogelijk nieuw stadscentrum rond de Zuidas ▪ HSL aansluiting	Studie	n.b.
Amsterdam West	Sloterdijk	Nieuw	▪ Mogelijkheden voor grootschalige detailhandel rondom NS-station en kantorengedebied Sloterdijk	Studie	n.b.
Amsterdam Houthavens	Houthavens/Amsterdams Werk	Uitbreiding	▪ Uitbreiding van 30.000 m ² b.v.o.	Plan	n.b.
Beverwijk					
Beverwijk Centrum	Stadscentrum	Uitbreiding	▪ Uitbreiding met 5.000 m² b.v.o. ▪ Tevens zijn er plannen om de relatie tussen het centrum en de Beverwijkse Bazaar te versterken ▪ Door Blauwhoed Vastgoed, Rabo Vastgoed, Lockhorst Bouw en ontwikkeling en MAB	Plan	n.b.
Beverwijk	Beverwijkse Bazaar	Uitbreiding	▪ Uitbreiding van 30.000 m² b.v.o. in aanbouw ▪ Door Beverwijkse Bazaar	Hard	n.b.
Leiderdorp					
Leiderdorp	A4 Vierzicht	Nieuw	▪ Realiseren PDV aanbod, sprake van Ikea	Studie	n.b.
Velsen					
IJmuiden	Centrum IJmuiden	Versterking/ uitbreiding	▪ Versterking structuur d.m.v. herontwikkeling en uitbreiding, als verlengde van herstructurering van totale centrumgebied ▪ Uitbreiding van circa 2.000 m² v.v.o.	Plan	n.b.

Bijlage I Geraadpleegde literatuur

Bouwmarkten Haarlem. Analyse marktmogelijkheden (mei 2003). Locatus, Woerden.

Brancheringsplan binnenstad Haarlem (november 2004). BRO, Vught.

Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad. Toekomstvisie 2002 – 2012 (februari 2002). Gemeente Haarlem.

DPO Sugar City (april 2005). Cobraspen Vastgoedontwikkelingen BV.

Een goede plek voor ieder bedrijf. Naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland (12 april 2004).

Een toekomstgericht voorzieningenpakket voor Bennebroek. Analyse en marktmogelijkheden (december 1999). Kolpron Consultants, Rotterdam.

Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt (17 februari 2005). Gemeente Haarlem.

Gemeente Bennebroek Besluitnota (beleidsnotitie detailhandel Bennebroek 2004). Gemeente Bennebroek.

Gemeente Haarlemmermeer. Beleid motorbrandstofverkooppunten (25 januari 2000). BRO, Vught.

Gemeente Haarlemmermeer. Beleid ten aanzien van detailhandel in auto's, boten en caravans (7 januari 2000). BRO, Vught.

Gemeente Haarlemmermeer. Detailhandelsvisie Zwanenburg (10 september 2004). Goudappel Coffeng, Den Haag/Deventer.

Haarlem Noord. Ontwikkelingsvisie Marsmanplein (11 mei 2005). Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen.

Haarlem-Zuidwest. Visie toekomstige winkelstructuur (juni 2003). Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen.

Haarlemmermeer. Commerciële voorzieningen in kleine kernen (4 juli 2004). Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen.

Haarlemmermeer. Ontwikkelingsvisie tuinbranche (10 september 1999). BRO, Vught.

IJmuiden. Ruimtelijk-economische centrumvisie (juni 2004). Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen.

Integrale visie Oude Kern Bennebroek (november 2004). Grontmij Nederland bv, Vestiging Noord-Nederland.

Koopstromenonderzoek Randstad 2004 (januari 2005). Goudappel Coffeng, Den Haag/Deventer.

Middenboulevard Zandvoort (2004). Gemeente Zandvoort en Vesteda.

Mogelijkheden van vormen van detailhandel buiten de reguliere detailhandelsstructuur in de Haarlemmermeer (4 juni 2002). Gemeente Haarlemmermeer.

Nota grootschalige detailhandel en perifere vestiging (30 juli 1999). Gemeente Haarlemmermeer.

Nota tuincentrumbeleid (10 april 2000). Gemeente Haarlemmermeer.

Parkeren in Heemstede centrum: nu en in de toekomst (februari 2005). Goudappel Coffeng, Den Haag/Deventer.

Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur 2005-2009 (december 2004). Provincie Noord-Holland.

Retailvisie Zandvoort (5 april 2005). Eindconcept. Gemeente Zandvoort.

Streekplan Noord-Holland Zuid (februari 2003). Provincie Noord-Holland, Haarlem.

Struktuurnota detailhandel Haarlemmermeer (7 februari 1996). D&P Onderzoek, Den Haag.

Visie Stadsdeelhart Schalkwijk 21^e eeuw (27 juni 2004). BRO, Vught.

Visie winkelcentrum Spaarndam (februari 2003). Bureau Middelkoop, Haarlem.

Bijlage II Begrippenlijst

<i>B.v.o.:</i>	Bruto vloeroppervlak.
<i>Dagelijks aanbod:</i>	Supermarkten en winkels ten aanzien van persoonlijke verzorging (drogisten, apotheken, parfumerieën en dergelijke).
<i>DPO:</i>	Distributieplanologisch onderzoek. Door middel van een confrontatie van de vraag- (inwoners en bestedingen) en aanbodzijde (aanwezige winkels) van de markt ontstaat inzicht in de aanwezige marktruimte.
<i>FOC:</i>	Factory Outlet Center.
<i>GDV:</i>	Grootschalige Detailhandels Vestiging. Het betreft hier de zogenaamde grootschalige retail, de voormalig GDV-formules als sport, speelgoed en electro.
<i>Leisure:</i>	Alle activiteiten die in de vrijetijd (tijd die overblijft na werk, zorg en dagelijkse zaken) plaatsvinden en die het doel ontspanning, educatie of genoegen hebben.
<i>Niet dagelijks aanbod:</i>	Aanbod in de branches warenhuizen, mode & kleding, schoenen & lederwaren, juwelier & optiek, huishoudelijke & luxe artikelen, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media, plant & dier, bruin- & witgoed, fiets- en autoaccessoires, doe-het-zelf, wonen en overige detailhandel.
<i>PDV:</i>	Perifere Detailhandels Vestiging. Het betreft hier grootschalige vestigingen in de branches doe-het-zelf, tuin en woninginrichting.
<i>Retail:</i>	Alle functies die in winkelcentra worden aangetroffen, die gezamenlijk de aantrekkingskracht van winkelcentra bepalen.
<i>V.v.o.:</i>	Verkoopvloeroppervlak. Dit is het deel van de winkel waar de consument daadwerkelijk kan komen (dus uitgezonderd magazijn en dergelijke).

Bijlage III Aantal inwoners per kern

Tabel III.1: Aantal inwoners per kern (2004) en gemeente (2004 en 2005)

Gemeente	Kern	Inwoners 1-1-2004	Inwoners 1-1-2005
Gemeente Bennebroek	Bennebroek	5.220	5.150
Gemeente Bloemendaal		16.920	16.965
	Aerdenhout	4.460	
	Bloemendaal	6.160	
	Overveen	4.040	
	Vogelenzang	2.260	
Gemeente Haarlem		147.340	147.020
	Haarlem	146.690	
	Spaarndam (ged.)	650	
Gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude		5.560	5.565
	Haarlemmerliede/Penningsveer	490	
	Halfweg	2.370	
	Spaarndam (ged.)	2.500	
	Spaarnwoude	200	
Gemeente Haarlemmermeer		127.750	131.880
	Abbenes	1.200	
	Badhoevedorp	11.930	
	Beinsdorp	880	
	Buitenkaag	410	
	Burgerveen/Leimuiderbrug	350	
	Cruquius	990	
	Hoofddorp	63.080	
	Lijnden/Boesingheliede	950	
	Lisserbroek	3.600	
	Nieuw-Vennep	25.570	
	Rijk en omgeving	890	
	Rijsenhout	4.180	
	Vijfhuizen	3.690	
	Weteringbrug	390	
	Zwaanshoek	1.800	
	Zwanenburg	7.840	
Gemeente Heemstede	Heemstede	25.660	25.680
Gemeente Zandvoort		16.870	16.615
	Bentveld	930	
	Zandvoort	15.940	
Totaal onderzoeksgebied		345.320	348.875

Bron: CBS

Bijlage IV Aanbod per 1.000 inwoners en grootschaligheid

Tabel IV.0.1 Aanbod naar hoofdbranche per regio per 1.000 inwoners

Hoofdbranche	Noord-Kennemerland	Aggl. Amsterdam*	IJmond	Duin- en Bollenstreek	Zuid-Kennemerland en H'meer
Levensmiddelen	250	249	303	245	261
Persoonlijke verz.	33	42	48	44	41
Warenhuis	43	60	37	38	61
Kleding & mode	159	142	118	150	147
Schoenen & lederwaren	42	32	44	33	38
Juwelier & optiek	12	15	16	14	15
Huish. & luxe art.	35	38	32	32	37
Antiek & kunst	10	17	2	19	19
Sport & spel	72	43	36	49	46
Hobby	19	15	13	17	17
Media	30	31	22	30	27
Plant & dier	129	121	90	139	146
Bruin & witgoed	60	39	39	51	40
Auto & fiets	36	21	19	26	25
Doe-het-zelf	128	114	180	151	67
Wonen	451	320	599	384	367
Detailhandel overig	40	55	50	31	48
Gemiddeld:	1.548	1.355	1.649	1.454	1.402

* Exclusief de gemeente Haarlemmermeer. Deze gemeente behoort tot het onderzoeksgebied Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer. Bron: Locatusverkenner 2005. Locatus, Woerden.

Tabel IV.0.2 Aanbod naar hoofdbranche per regio naar gemiddelde omvang per winkel

Hoofdbranche	Noord-Kennemerland	Aggl. Amsterdam*	IJmond	Duin- en Bollenstreek	Zuid-Kennemerland en H'meer
Levensmiddelen	211	134	216	171	176
Persoonlijke verz.	128	118	142	131	129
Warenhuis	1.926	2.794	1.405	1.612	2.365
Kleding & mode	150	125	141	138	127
Schoenen & lederwaren	173	130	260	135	160
Juwelier & optiek	66	60	67	65	60
Huish. & luxe art.	207	139	176	160	157
Antiek & kunst	146	80	45	123	84
Sport & spel	310	213	147	181	171
Hobby	104	78	67	94	104
Media	123	112	139	132	125
Plant & dier	444	331	217	320	368
Bruin & witgoed	267	148	161	175	146
Auto & fiets	191	113	123	137	118
Doe-het-zelf	648	646	782	663	379
Wonen	632	527	787	530	472
Detailhandel overig	134	101	195	103	107
Gemiddeld:	269	189	279	222	204

Exclusief de gemeente Haarlemmermeer. Deze gemeente behoort tot het onderzoeksgebied Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer. Bron: Locatusverkenner 2005. Locatus, Woerden.

Bijlage V Inschatting van de koopstromen

De koopstromen zijn – in overleg met de begeleidingsgroep – ingeschat met behulp van het Koopstromenonderzoek Randstad 2004. Deze is op een aantal punten aangescherpt.

- Bepaalde delen van Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer liggen net aan de grens van het onderzoeksgebied van het Koopstromenonderzoek, waardoor de resultaten niet volledig zijn. Dit geldt met name voor de toevloeiing vanuit de grensstreken die niet is opgenomen in het onderzoek (bijvoorbeeld vanuit IJmuiden, Velsen en delen van Amsterdam).
- In de gemeente Haarlem en de gemeente Haarlemmermeer zijn recent veel nieuwbouwprojecten opgeleverd en er is sprake van een relatief grote planvoorraad. Dit nieuwe aanbod - en een mogelijke versterking van de binding en toevloeiing als gevolg hiervan - zijn niet opgenomen in het Koopstromenonderzoek. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Ikea (eind 2004), de versterking van Spaarneboog en de uitbreiding van Hoofddorp centrum. Voor de toekomst zijn nog plannen voor uitbreiding, bijvoorbeeld de uitbreiding van Cruquius.

De cijfers van het Koopstromenonderzoek Randstad 2004 zijn in onderstaande tabel afgezet tegen normcijfers⁴⁰. Het blijkt dat de binding en toevloeiing bij de normcijfers vaak iets hoger ligt en deze worden dan ook als een maximum gezien. Huidige koopstromen worden ingeschat, rekening houdende met bovenstaande factoren.

Tabel VI.0.1 Binding en toevloeiing in het onderzoeksgebied

Gemeente	Inwoners 2005	Dagelijks		Niet-dagelijks	
		**Koopstr.	*Norm	Koopstr.	Norm
Bennebroek	5.150				
- Binding		75%	65%-79%	12%	25%
- Toevloeiing		22%	19%	51%	30%
Bloemendaal	16.965				
- Binding		31%	91%	10%	53%
- Toevloeiing		10%	19%	10%	35%
Zandvoort	16.615				
- Binding		91%	91%	32%	53%
- Toevloeiing		11%	19%	52%	35%
Heemstede	25.680				
- Binding		89%	92%	44%	62%
- Toevloeiing		23%	15%	39%	41%
Haarlem	147.020				

⁴⁰ Winkelvoorzieningen op waarde geschat. Theorie en praktijk (augustus 2003). Bolt, Merkelbeek.

- Binding		94%	96%	79%	88%
- Toevloeiing		13%	10%	35%	42%
Haarlemmermeer	131.880				
- Binding		98%	96%	60%	88%
- Toevloeiing		6%	10%	16%	42%
Haarlemmerliede-Spaarnwoude	5.565				
- Binding		65%	65%-79%	30%	25%
- Toevloeiing		5%	19%	30%	29%

Bron: *Winkelvoorzieningen op waarde geschat. Theorie en praktijk (augustus 2003). Bolt, Merkelbeek.

**Koopstromenonderzoek Randstad 2004. Goudappel Coffeng, Den Haag/Deventer.

In een aantal gevallen zijn de binding en toevloeiing aangepast in het model van de marktberekening. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- **Dagelijkse sector**
- Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemeten binding en toevloeiing in het onderzoeksgebied in het Koopstromenonderzoek vrij goed overeenkomt met de normcijfers. Alleen voor de gemeente Bloemendaal is er een vrij lage binding en toevloeiing. Dit heeft onder meer te maken met de kleinschaligheid en eenzijdigheid van het aanbod.
- In de dagelijkse sector worden de cijfers van het Koopstromenonderzoek gehanteerd, omdat er geen sprake is geweest van grote wijzigingen in het aanbod zoals de toevoeging van een grootschalige supermarkt.
- In de dagelijkse sector is nabijheid van voorzieningen van groot belang en vrijwel alle kernen in het verzorgingsgebied beschikken in meer of mindere mate over eigen voorzieningen op dit vlak. Dit betekent dat zowel de binding als de toevloeiing in de dagelijkse sector zowel in de huidige situatie als naar de toekomst toe naar verwachting vergelijkbaar zal zijn met de gemeten koopstromen in het Koopstromenonderzoek.
- **Niet-dagelijkse sector**
- Uit de voorgaande tabel blijkt dat de bindingcijfers in de niet-dagelijkse sector van het Koopstromenonderzoek over het algemeen lager liggen dan de normcijfers. Hiervoor kunnen verschillende oorzaken zijn. Zo kan de binding in de kleinere kernen op het gebied van niet-dagelijks aanbod relatief laag zijn ten gevolge van de aanwezigheid van een vrij groot aantal grotere retailconcentraties in de directe omgeving. De binding in de grotere kernen/gemeenten kan iets lager liggen ten opzichte van normcijfers, omdat ook direct buiten het onderzoeksgebied een aantal grotere retailconcentraties is gelegen met grote trekkracht, zoals de binnenstad van Amsterdam en het centrum van Amstelveen.
- De gemeten koopstromen in de niet-dagelijkse sector dienen te worden aangepast, omdat er recent een aantal belangrijke wijzigingen in het aanbod heeft plaatsgevonden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de uitvoering van de plannen in het centrum van Hoofddorp, de opening van de Ikea en de uitbreiding van Spaarneboog in Haarlem. Dit heeft een wijziging van koopstromen tot gevolg die nog niet in het Koopstromenonderzoek is opgenomen.
- Naar verwachting zal de binding op de locaties met nieuw aanbod versterken en de toevloeiing iets toenemen. Met name in Hoofddorp en Haarlem is sprake van een versterking van het aanbod en voor deze gemeenten zullen de cijfers dan ook moeten

worden bijgesteld. Dit leidt er toe dat binding en toevloeiing van direct omliggende kernen enigszins kan afnemen.

- Naar verwachting zullen de koopstromen van en naar de kleinere kernen niet zozeer wijzigen, omdat het niet-dagelijks aanbod daar relatief beperkt is en naar verwachting relatief beperkt zal blijven.
- Kijken we naar de toekomst dan zijn de plannen belangrijk om eventuele verschuivingen van koopstromen in te kunnen schatten. Met name in de gemeente Haarlem en de gemeente Haarlemmermeer is sprake van een vrij forse planvoorraad. Ook Sugar City in de gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude is in dit opzicht van belang. Dit zal in ieder geval tot gevolg hebben dat de binding en toevloeiing zal toenemen en wellicht op andere locaties wat zullen afnemen.

Bovenstaande gegevens vormen de input van de vraagzijde voor de marktberekening. De koopstromen zijn gebaseerd op een eigen inschatting op basis van recent gerealiseerde plannen en ervan uitgaande dat de op stapel staande plannen ook tot uitvoering worden gebracht. Uitgangspunten hierbij zijn dat de binding vanuit de kleinere gemeenten in het onderzoeksgebied wat zal verminderen ten gunste van Haarlem en Haarlemmermeer en een wat sterkere binding voor Haarlem en Haarlemmermeer. Ook de toevloeiing in Haarlem en Haarlemmermeer zijn nog iets opgehoogd na de realisatie van de plannen.

Bijlage VI Algemene trends en ontwikkelingen

De algemene trends en ontwikkelingen zijn onderverdeeld naar vraagrends (consumententrends) en aanbodrends. De belangrijkste zijn hier genoemd.

Vraagrends (consumententrends)

De trends aan de vraagzijde zijn de consumententrends en spelen gedurende een middellange termijn. De consument en zijn verlangens, wensen, behoeften en dromen staan centraal.

- Voorbeelden van consumententrends: gezellig thuis, zoeken naar geestverwanten, vermaak, avontuur en sensatie, genieten, spiritualiteit, onderscheidend vermogen, emancipatie, aannemen van verschillende rollen, kwaliteit van het leven, beter leven, verjongen en gezondheid.
- Voor voorzieningencentra is de hang van de consument naar ervaringen een zeer belangrijke trend. Men wil elke keer opnieuw worden verrast en als het niet dichtbij kan dan is men wel bereid om een eind te rijden.
- Een steeds groter deel van onze inkomens besteden we aan vrijetijd, terwijl de bestedingen aan detailhandel relatief afnemen⁴¹. De welvaart is de afgelopen 20 jaar ook flink gestegen. Gemiddeld steeg de binnenlandse consumptie met ruim 48 %.
- Verhoging van de welvaart leidt tot nieuwe behoeften, gericht op zelfontplooiing, gevoel voor eigenwaarde, kwaliteit van het leven etcetera.

Aanbodrends (branchetrends)

Aanbodrends gaan over specifieke branchetrends en spelen eveneens op de middellange termijn. De volgende detailhandels- en vrijetijdbranchetrends zijn van belang:

Detailhandel

- *Schaalvergroting* doet zich niet alleen voor op stadsrandlocaties (winkels aan de rand van de stad), maar ook in de binnensteden en wijkcentra.
- *Schaalverkleining* treedt op door centralisatie- en specialisatietendensen. Dit doet zich eveneens op alle niveaus voor.
- Een verdergaande *parallelisatie en specialisatie* leidt tot nieuwe aanbodvormen. In binnensteden verschijnen superspeciaalzaken, terwijl op goed bereikbare (vaak perifere) locaties winkelvormen ontstaan met zeer brede en diepe assortimenten.
- Opkomst van *nieuwe typen winkelcentra*, zoals themacentra, Factory Outlet Centra (FOC's) en traffic locaties. Voor een uitgebreide beschrijving van een aantal van deze nieuwe aanbodsvormen wordt verwezen naar bijlage 4.

⁴¹ Absoluut nemen de detailhandelsbestedingen wel toe, maar deze houdt geen gelijke tred met de algemene inkomensstijging. Daarentegen nemen de bestedingen in de vrijetijdsbranches relatief wel toe.

- *Branchevervaging*. De overlap tussen branches wordt steeds groter. Winkels verkopen in toenemende mate branchevreemde producten om de consument een zo compleet mogelijk aanbod te bieden, of om met aanbiedingen van branchevreemde producten de consument naar de winkel te lokken.
- *Integratie van functies*. Detailhandelsformules waarin combinaties van functies plaatsvinden richten zich op het verlengen van de verblijfsduur en het realiseren van meer toegevoegde waarde in het aangeboden winkelconcept. Daarmee gaat een aanzienlijke toename van het ruimtegebruik gemoeid.
- *Non-store retailing* (ook wel niet-winkelverkoop genoemd) neemt op dit moment in de totale detailhandelsomzet een bescheiden plaats in. Dit aandeel zal de komende jaren echter gaan stijgen⁴². Binnen de detailhandel en leisure wordt verwacht dat E-commerce de komende jaren een groter aandeel krijgt in de bestedingen. Echter de verwachtingen zijn niet overdreven hoog. De invloed op het vastgoed wordt vooralsnog beperkt verondersteld.
- Een toenemende *internationalisering* van – met name hoofdwinkelgebieden – is zichtbaar. Met name de Spaanse en Deense ketens hebben een sterke opkomst gemaakt in Nederland.
- Professionalisering van retail.

Leisure

- *Schaalvergroting*. Opkomst van kapitaalkrachtige ondernemingen die grootschalige vrijetijdsvoorzieningen managen, zoals megabioscopen, partycentra en leisureparks.
- *Commercialisering*. Steeds meer particuliere initiatieven voor vermaakvoorzieningen verschijnen op de markt, zoals karten, skibanen, lasergames, sauna en fitness. Het gaat hierbij meestal om commerciële elkweervoorzieningen.
- *Multifunctionalisering*. Voorzieningen worden voor meerdere functies gebruikt, bijvoorbeeld podia die geschikt zijn voor congressen, evenementen en bedrijfsfeesten.
- *Internationalisering*. Steeds vaker betreden buitenlandse marktpartijen de Nederlandse markt. Dit is met name zichtbaar in de fitness branche (Fitness First), bioscopen (Polyfilm) en casino's.
- *Thematisering*. Opkomst van themabungalows, -cafés, -bijeenkomsten voor bepaalde scènes en evenementen. Enerzijds geëxploiteerd met bepaalde formules (Ierse pubs), anderzijds initiatieven die aanhaken bij de lokale cultuur van een bepaalde stad. Typische voorbeelden zijn vooral te vinden in de horeca zoals Crazy Piano's, Planet Hollywood, maar ook evenementen als de Mega Dance Valley.
- *Clustering en branchevervaging*. Opkomst van een gevarieerd en geïntegreerd aanbod van (vrijetijds)voorzieningen. Bijvoorbeeld combinaties van sport, horeca en congres, combinaties van detailhandel en leisure of combinaties van kantoren en leisure.
- *Professionalisering*. Zowel bedrijven, culturele organisaties als gemeentelijke diensten werken inmiddels steeds marktgericht.
- *Kwaliteitsverbetering*. Toename van renovatie en nieuwbouw van zeer uiteenlopende vrijetijdsvoorzieningen.

Naast deze consumententrends en aanbodontwikkelingen zijn er natuurlijk ook beleidsontwikkelingen. Deze zijn reeds in de inventarisatiefase aan bod gekomen.

⁴² Trendrapport Detailhandel (1996).

Bijlage VII Voordelen concentratie

In onderstaande figuur zijn de voordelen van concentratie van grootschalige voorzieningen uitgewerkt.

Passend binnen het koopgedrag van de consument

- Vergelijken. Met een zo groot mogelijke clustering van het aanbod wordt de consument in staat gesteld om op één locatie kennis te nemen van een zo volledig mogelijk assortiment.
- Tijdsbesteding. De clustering stelt de consument in staat om zeer efficiënt om te gaan met de geringe vrije tijd die hij/zij tot zijn/haar beschikking heeft.
- Clustering biedt - vanwege een toename van het draagvlak - mogelijkheden voor nieuwe functies die de aantrekkelijkheid van de locatie verder kunnen verhogen. Hierbij gaat het tevens om niet-detailhandelsfuncties, zoals lunchrooms.

Ruimtelijke aspecten

- *Mobiliteit:* Concentratie van grootschalige retailfuncties betekent dat bezoekers in een winkeltrip meerdere voorzieningen kunnen bezoeken. Voorkomen wordt dat consumenten van winkel naar winkel rijden (shophoppen). Concentratie leidt derhalve tot een beperking van de mobiliteit. Bij spreiding en gebundelde deconcentratie zullen de mobiliteitseffecten geringer zijn.
- *Grondgebruik:* Afgaande op de bezoekersintensiteit is het aantal bezoekers per 100 m² b.v.o. gemiddeld 1½ maal zo groot als bij spreiding, respectievelijk gebundelde deconcentratie van grootschalige voorzieningen. Concentratie leidt derhalve tot intensiever grondgebruik.
- *Grondgebruik:* Naast gemeenschappelijk gebruik van parkeervoorzieningen levert concentratie ook voordelen op ten aanzien van de noodzakelijke infrastructuur. Concentratie leidt ook hier tot een intensiever grondgebruik.

Functionele aspecten

- *Spreiding van grootschalige retail:* over diverse centra betekent dat meerdere centra kunnen profiteren van de aantrekkingskracht die grootschalige retail met zich mee brengt. Het macro effect van spreiding van grootschalige voorzieningen over meerdere locaties is echter aanzienlijk geringer dan wanneer concentratie op een locatie plaats vindt.
- *Aantal bezoekers:* Geclusterde vestigingen trekken gemiddeld circa 50% meer bezoekers dan vestigingen die verspreid liggen, danwel onderdeel uitmaken van gebundelde deconcentraties. Concentraties trekken derhalve aanzienlijk meer bezoekers.
- *Combinatiebezoek:* Bij geclusterde voorzieningen is de mate van combinatiebezoek hoger als bij verspreid gelegen voorzieningen. Bij geclusterde voorzieningen is dat 75%, bij verspreid gelegen voorzieningen is dat 30 à 40%, bij gebundelde deconcentraties tussen 30 en 75%. Concentratie leidt derhalve tot combinatiebezoek en daaruit voortvloeiend een verhoging van bestedingen.
- *Doelgericht/recreatief:* Bij verspreid gelegen voorzieningen is er meer sprake van doelgericht bezoek; bij geclusterde voorzieningen is dat relatief meer recreatief van aard. Bij concentraties is het recreatieve gehalte derhalve groter.
- *Omvang verzorgingsgebied:* Geclusterde voorzieningen hebben een groter verzorgingsgebied dan verspreid gelegen voorzieningen.
- *Aantrekkelijkheid:* Van de bezoekers van de geclusterde voorzieningen en van de bezoekers van de

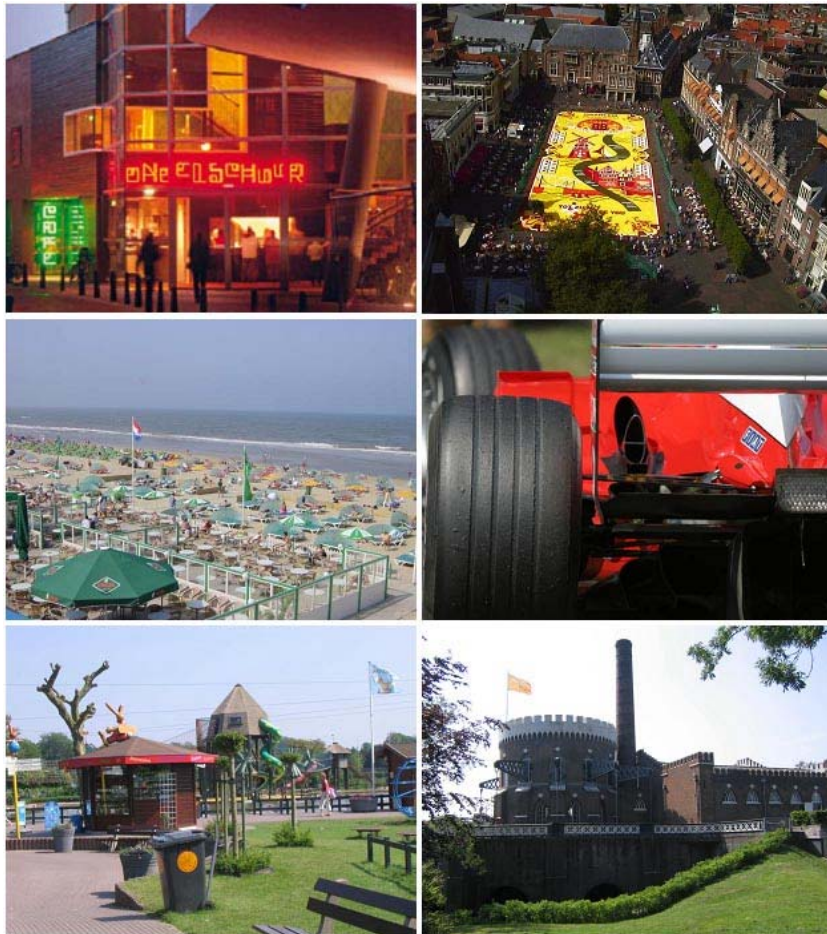
verspreid gelegen voorzieningen geeft resp. 85% en 65% van de bezoekers aan dat zij kiezen voor geclusterde voorzieningen. Respectievelijk 8 en 21% geeft de voorkeur aan gespreid gelegen voorzieningen. Redenen: nabijheid andere winkels, mogelijkheid voor gecombineerd winkelen. Concentraties worden door de consument derhalve aanzienlijk positiever gewaardeerd dan verspreid gelegen voorzieningen.

- *Imago*: Clustering van voorzieningen en daardoor een hogere kritische massa leidt tot een grotere bekendheid bij de consument.

Rapport

**De beste leisure op de beste plek.
Een regionale leisurevisie voor
Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer**

Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma (RES)
Zuid-Kennemerland
april 2006



5040 RP 04

Sarphatistraat 650 · 1018 AV Amsterdam
T +31 (0)20 550 20 20 · F +31 (0)20 550 20 22
consult@LAGroup.nl · www.LAGroup.nl

Inhoud

o	Samenvatting	4
o.1	Leisure: definitie, noodzaak en status quo	4
o.2	Visie: focus op acht strategische leisureconcentraties	6
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding: het RES-programma als aanjager	9
1.2	Vraag: een regionale visie op leisurevoorzieningen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	11
1.3	Aanpak: waar staan we nu?	12
1.4	Leeswijzer	12
2	Wat is leisure?	13
2.1	Een inhoudelijke afbakening van het begrip 'leisure'	13
2.2	Leisure met bovenlokale schaalgrootte of impact als uitgangspunt	13
2.3	Indeling leisurevoorzieningen: 'generatie', bezoekmotief en locatietype	14
3	Van status quo naar regionale kansen	19
3.1	Beleidsplannen en -ambities	19
3.2	Huidig aanbod en impact leisurevoorzieningen	27
3.3	Geografische zones en (potentiële) leisurelocaties	35
3.4	SWOT-analyse regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer voor leisure	40
4	Regionale afstemming om kansen te benutten	41
4.1	Waarom moet en op welke manier kan regionale afstemming over leisure tot stand komen?	41
4.2	Inzetten op kansen: strategische leisureconcentraties en zoneprofielen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	43
4.3	Aanzet procesafspraken Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	59
b1	Overzicht bestaande en toekomstige leisurelocaties	63
b2	Aanknopingspunten uit beleidsplannen en -ambities per gemeente	65
b3	Periferie versus binnenstad	67

Figuren

Figuur 1	Ligging acht strategische leisureconcentraties binnen de zeven geografische zones	8
Figuur 2	Deelnemende gemeenten leisureonderzoek RES Zuid-Kennemerland (in geel)	9
Figuur 3	Plan van aanpak leisurevisie Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	12
Figuur 4	Dichtheid leisurevoorzieningen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer versus Nederland (indexen)	30
Figuur 5	Dichtheid leisurevoorzieningen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer versus Nederland, rekening houdend met de omvang van de voorzieningen (indexen)	31
Figuur 6	Bovenlokale evenementen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	33
Figuur 7	Geografische zones in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	36
Figuur 8	Ligging strategische leisureconcentraties binnen de geografische zones	45

Tabellen

Tabel 1	Indeling leisure naar segment en type (inclusief indicatie voor (boven)regionale uitstraling)	14
Tabel 2	Aantal leisurevoorzieningen in regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	28
Tabel 3	Bovenlokale leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	29
Tabel 4	Indeling leisure naar generatie: overzicht verschillende typen derde generatie-locaties	38
Tabel 5	SWOT-analyse voor leisure in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer	40
Tabel 6	Zoneprofiel A: Jaarrond ontspanning en inspanning aan de kust	46
Tabel 7	Zoneprofiel B: Koester het uitwaaien in duin en bos	48
Tabel 8	Zoneprofiel C: Laat het brandpunt van cultuur in de Haarlemse binnenstad (verder) bruisen	50
Tabel 9	Zoneprofiel D: Ontwikkel de parels aan de randen van de stad	52
Tabel 10	Zoneprofiel E: Recreëren in het groen en aan het water in een cultuurhistorisch decor	53
Tabel 11	Zoneprofiel F: Pret en Power op Airport-City	56
Tabel 12	Zoneprofiel G: Werk-, woon- en winkelzone met medegebruik van leisurevoorzieningen	58



Samenvatting

De deelnemende partijen in het Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma (RES) Zuid-Kennemerland hebben LAgrouP Leisure & Arts Consulting gevraagd om een regionale visie op leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer te formuleren om op die manier te komen tot regionale afstemming. In deze samenvatting nemen wij u in grote stappen mee langs de hoofdlijnen van deze regionale leisurevisie.

o.1 Leisure: definitie, noodzaak en status quo

We beginnen bij het begin: Wat is leisure eigenlijk? Waarom is een regionale leisurevisie nodig? En hoe staat de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer ervoor op het gebied van leisure?

Leisure is een containerbegrip: focus op gebouwde leisure met bovenlokale functie

Het begrip 'leisure' is nog relatief jong en volop in ontwikkeling. Op dit moment is leisure nog een containerbegrip waar afhankelijk van de context meer of minder wordt inbegrepen. In het algemeen gaan wij uit van de volgende definitie: 'leisure' omvat de besteding van vrije tijd buitenshuis in specifieke leisurevoorzieningen en/of in de openlucht of de openbare ruimte. Bij leisurebeleid ligt de focus in het algemeen op leisurevoorzieningen. Ook in dit onderzoek wordt deze focus als uitgangspunt genomen. Meer specifiek gaat het dan om de volgende indeling:

- 'Leisure'voorzieningen bestaan uit de hoofdsectoren *entertainment, attracties, sport, wellness en cultuur*.
- 'Leisure'voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - het zijn gebouwde of aangelegde voorzieningen;
 - het zijn voorzieningen primair gericht op vrijetijdsbesteding (van zowel bewoners als toeristische bezoekers);
 - het zijn algemeen toegankelijke publieksvoorzieningen (dus niet ten behoeve van breedtesport of verenigingen);
 - het zijn (semi-)permanent aanwezige voorzieningen; het betreft dus óók regelmatig terugkerende festivals en evenementen waarvoor terreinen worden ingericht;
 - het zijn voorzieningen waarvoor een entree, toegang of verblijfsvergoeding moet worden betaald.
- 'Stand alone' horeca en detailhandel zijn op zich geen leisurevoorzieningen, maar vormen vaak wel een (belangrijk) onderdeel van leisure.

Aangezien de gevraagde visie is bedoeld voor regionale afstemming, dient de visie te focussen op leisurevoorzieningen met een *bovenlokale* functie. Dat impliceert dat de visie is gericht op voorzieningen met een zodanige schaalgrootte dat sprake is van een (boven)regionale uitstraling.

Wie meer wil lezen over de verschillende indelingen en achtergronden van het begrip leisure, wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Leisure is in, leisure is economie, leisurebeleid is noodzakelijk

- Leisure is in: de samenleving staat steeds meer in het teken van vrijetijdsbesteding (leisure), van het zoeken naar en het leveren van plezier en beleving. Voorheen strikt utilitaire activiteiten krijgen meer en meer een 'fun' karakter.
- Leisure is economie: een sterke banengenerator en een van de weinige economische sectoren die nog steeds een forse groei van werkgelegenheid kent.
- Leisurebeleid is noodzakelijk, enerzijds om de schaduwkanten te beperken (beperkte ruimte door veelheid aan plannen, korte levenscyclus en beperkte alternatieve aanwendbaarheid), anderzijds om door een pro-actief en regionaal afgestemd beleid bewust kansen te creëren.

Status quo: 27 van de 150 leisurevoorzieningen in de regio zijn bovenlokaal

De regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer telt liefst 150 leisurevoorzieningen, waarvan er 27 als bovenlokaal kunnen worden bestempeld. Denk bijvoorbeeld aan Philharmonie en Museum de Hallen in Haarlem, de Linnaeushof in Bennebroek, Holland Casino en het Circuit in Zandvoort, Claus! in Haarlemmermeer, The Tides (Duinlust) in Bloemendaal en Golfclub Houtrak in Haarlemmerliede.

Voor een compleet overzicht van bovenlokale leisurevoorzieningen wordt verwezen naar Tabel 3.

Benchmark: dichtheid geeft een 'gevoel' van aanbod versus vraag

Wanneer wordt gekeken naar de 'dichtheid' van leisurevoorzieningen (aantal voorzieningen in de regio per inwoner vergeleken met het aanbod in Nederland), valt op dat de regio een relatief hoog aanbod heeft van kinderattracties en modeltuinen, amusementscentra (speelhallen) en centra voor lasergames, vergeleken met de rest van Nederland. Er zijn daarentegen - naast de geheel ontbrekende themaparken en dierenattracties, bronnenbaden en drafbanen - relatief weinig musea, bioscopen, midgetgolfbanen, evenementenhallen en 'gewone' zwembaden. De verschillen in aanbod tussen de regio en Nederland gemiddeld zijn niet normatief en betekenen dus niet dat deze per se moeten worden opgeheven. Dat hangt van meer af dan de bevolkingsdichtheid. Zo zijn ook de lokale en regionale ambities, de omvang van het toerisme (Zandvoort!) en het aanbod in nabijgelegen gemeenten (waaronder bijvoorbeeld Amsterdam) van invloed op het aanbod van leisurevoorzieningen in het gebied.

Globale economic impact: bestedingen, omzet en werkgelegenheid

De bestedingen aan leisure - dagtochten, vakanties, aanschaffingen voor vrijetijdsbesteding - door de huishoudens in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer worden geschat op 600 tot 900 miljoen euro. Een groot deel daarvan wordt besteed in de eigen regio.

De omzet die wordt gerealiseerd in de 150 leisurevoorzieningen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer ramen wij op zo'n € 150 miljoen door eigen huishoudens en door dag- en verblijfstoeristen. Dat genereert een directe werkgelegenheid van circa 3.000 banen. Daarbij zijn de indirecte werkgelegenheidseffecten nog niet meegeteld. Het betreft relatief veel banen voor lager opgeleiden.

Geografische en sectorale verdeling van aanbod: uniek, onderscheidend en attractief gebied

Aan het begin van deze samenvatting werd al geconstateerd, dat de regio Zuid-Kennemerland als totaal een voor Nederland vrijwel uniek, onderscheidend en attractief gebied is. Het aanbod op de 21 bovenlokale leisurelocaties laat zien dat *het cultuuraanbod* is verspreid over de regio met een concentratie van bovenregionaal, groot en breed aanbod in de Haarlemse binnenstad. Het *attractieaanbod* is en blijft beperkt tot enkele grotere kinderattracties (zoals Linnaeushof). Het *entertainment- en wellnessaanbod* wordt versterkt, respectievelijk met bioscopen in Haarlem, Haarlemmerliede en Haarlemmermeer en met het Gezondheidspark in Haarlemmermeer en de Middenboulevard in Zandvoort. Het *sportaanbod* ontwikkelt zich van outdoor (zoals op het Circuit van Zandvoort) naar indoor, onder andere in Haarlemmerliede, Haarlem-Oost en Haarlemmermeer.

Deze locaties en de gemeenten waarin ze liggen, staan uitgebreid beschreven in bijlage 1.

o.2 Visie: focus op acht strategische leisureconcentraties

Vanuit de analyse van de status quo is een visie op leisure in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer geformuleerd. Centraal daarin staan de woorden 'evenwicht' en 'kiezen'. Een keuze voor de beste leisure op de beste plek, een concentratie op bovenlokale leisurevoorzieningen en een focus op een achttal strategische en onderscheidende concentratiegebieden voor leisure (dit staat meer uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4).

"Als een Nederlander de keuze krijgt tussen zwart en wit, kiest hij grijs of beide"

Eric van der Steen (1907-1985), Nederlands dichter en journalist

Kernwoord in leisurebeleid is 'evenwicht'

Kernwoord in leisurebeleid is 'evenwicht'. Evenwicht tussen vraag en aanbod, tussen stimulering en ontmoediging, tussen (binnen)stad en periferie én tussen markt en overheid. Dat laatste anders geformuleerd: de overheid moet de markt ruimte geven en stimuleren om met nieuwe initiatieven te komen, echter binnen de kaders die door diezelfde markt als helder en rechtvaardig worden beschouwd. Om tot die kaders te komen, moet eerst op regionaal niveau een visie op leisure worden ontwikkeld. Het in kaart brengen van het bestaande aanbod van leisurevoorzieningen en het vaststellen van criteria op basis waarvan locaties voor nieuwe voorzieningen kunnen worden aangewezen en gerangschikt, zijn belangrijke stappen op weg naar die visie.

"Een toestand van evenwicht is alleen aantrekkelijk als je op een koord balanceert, als je op de grond zit, is er niets wonderbaarlijks aan"

André Gide (1869-1951)

De beste leisure op de beste plek in een unieke, onderscheidende en attractieve regio

Resultaat van de analyse van leisure in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer op dit moment is een SWOT-analyse. Een van de belangrijkste conclusies hieruit is dat de regio als totaal een voor Nederland uniek, onderscheidend en attractief leisuregebied is. De uitkomst van deze optelsom wordt bepaald door het geheel eigen karakter van elk van de zeven geografische zones in het gebied (zie Figuur 1). De verscheidenheid aan landschappen is een kracht, die benut moet worden bij de promotie van deelgebieden van de regio. Leisure is een instrument bij uitstek om de regio per zone op de kaart te zetten. Leidend in de regionale leisurevisie voor Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer is dan ook om de sterke punten van iedere zone in de toekomst op een evenwichtige manier te versterken: de beste leisure op de beste plek. Met andere woorden, niet alle leisure is op elke plek verstandig. Integendeel, door regionale afstemming moeten keuzes worden gemaakt om per deelgebied of zone optimaal kansen te benutten.

Focus op acht strategische concentratiegebieden

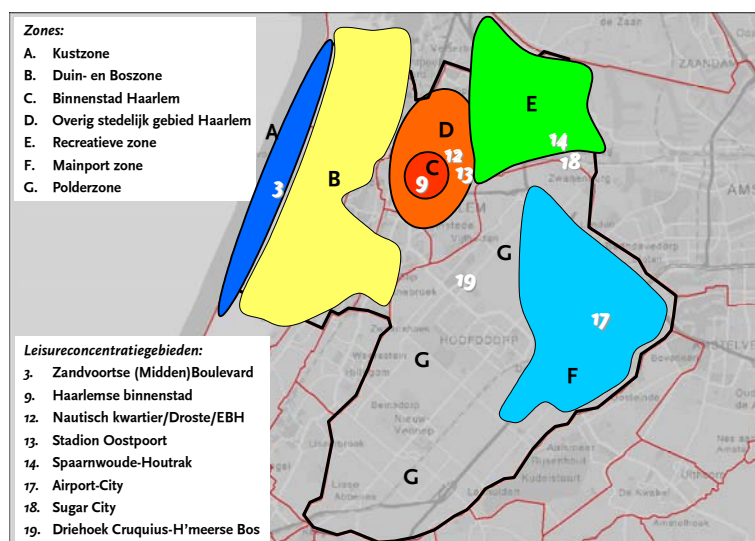
In de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer zijn in totaal 21 locaties geïdentificeerd waar zich bovenlokale leisurevoorzieningen (gaan) bevinden. Niet alle 21 locaties zijn echter van strategisch belang voor toekomstige bovenlokale leisureontwikkeling. In lijn met het voorgaande wordt dan ook geadviseerd te kiezen voor het bundelen van leisurevoorzieningen in een achttal *strategische* concentratiegebieden.

Waarom zijn nu juist deze acht strategisch van aard? Strategisch zijn die locaties waar het beste perspectief bestaat voor het initiëren of stimuleren van (verdere) leisureontwikkeling, waarbij de gemeenten een (pro-)actieve rol spelen. Dit 'beste perspectief' per leisureconcentratiegebied - ofwel, de geschiktheid voor (verdere) bovenlokale leisureontwikkeling - wordt in de eerste plaats bepaald door drie criteria, namelijk (1) bereikbaarheid van de locatie, (2) beschikbaarheid van ruimte en (3) versterking bestaande leisurestructuur. In de tweede plaats spelen uiteraard de bestuurlijke leisureambities een rol.

En waarom is concentratie zo belangrijk? Concentratie op deze acht gebieden binnen de zeven geografische zones doet recht aan de eigen identiteit en de profilering per gebied. Concentratie zorgt ook voor optimale synergievoordelen, zowel voor bedrijven en klanten (in de vorm van een hoogwaardig, gevarieerd en herkenbaar aanbod), als voor de overheid (denk aan optimaal gebruik van infrastructuur, bijdrage aan een gevarieerd stedelijk milieu).

De acht concentratiegebieden met het beste ontwikkelingsperspectief voor de toekomst (en hun ligging binnen de zeven zones) zijn op de kaart aangegeven.

Figuur 1 Ligging acht strategische leisureconcentraties binnen de zeven geografische zones



De toekomstige ontwikkelingsrichting van de acht strategische leisureconcentraties is 'ingekleurd' aan de hand van zeven zoneprofielen (voor iedere geografische zone één). Het profiel van iedere strategische concentratie dient immers te passen in of in ieder geval niet strijdig te zijn met het profiel van de zone waarin het concentratiegebied is gelegen.

Het betreft de volgende zoneprofielen:

- Zoneprofiel A 'Kustzone': Jaarrond ontspanning en inspanning aan de kust
- Zoneprofiel B 'Duin- en Boszone': Koester het uitwaaien in duin en bos
- Zoneprofiel C 'Binnenstad Haarlem': Laat het brandpunt van cultuur in de Haarlemse binnenstad (verder) bruisen
- Zoneprofiel D 'Overig stedelijk gebied Haarlem': Ontwikkel de parels aan de randen van de stad
- Zoneprofiel E 'Recreatieve Zone': Recreëren in het groen en aan het water in een cultuurhistorisch decor
- Zoneprofiel F 'Mainportzone': Pret en Power op Airport-City
- Zoneprofiel G 'Polderzone': Werk-, woon- en winkelzone met medegebruik van leisurevoorzieningen

De zoneprofielen zijn in woord en beeld uitgewerkt in hoofdstuk 4 (de tabellen 6 tot en met 13). De profielen vormen een essentieel kader waaraan leisureinitiatieven kunnen worden getoetst (re-actief) en - belangrijker nog - waarmee de gemeenten samen de markt op kan worden gegaan op zoek naar de juiste en passende leisureinitiatieven (pro-actief).

1

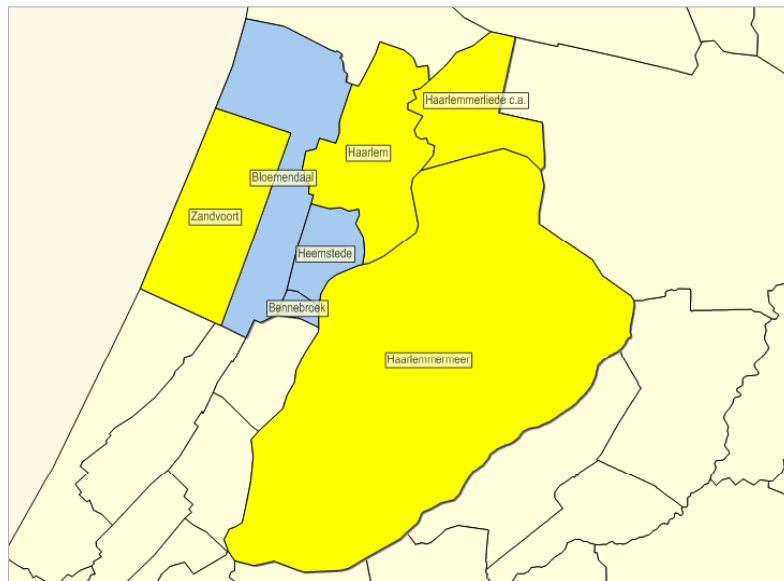
Inleiding

De deelnemende partijen in het Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma (RES) Zuid-Kennemerland hebben LAgrouP Leisure & Arts Consulting in het voorjaar van 2005 gevraagd om een regionale visie op leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer te formuleren om op die manier te komen tot regionale afstemming. Het resultaat treft u aan dit document.

1.1 Aanleiding: het RES-programma als aanjager

Een aantal partijen in de regio Zuid-Kennemerland heeft de handen ineengeslagen. Met een aantal concrete projecten binnen een realistisch programma beoogt men de regionale economie te stimuleren en het achterblijven van de groei in de regio een halt toe te roepen. Eén van de thema's binnen dit Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma (RES) is de regionale afstemming van detailhandel- en leisureontwikkelingen. Volgens het RES (najaar 2004) *'biedt leisure zeker aanknopingspunten om in de toekomst de inwoners van de regio beter te bedienen en de toeristische positie van Zuid-Kennemerland te versterken'*. In dit specifieke afstemmingsproject participeren de gemeenten Zandvoort, Haarlem, Haarlemmerliede c.a. en Haarlemmermeer, de Kamer van Koophandel (KvK) en de provincie Noord-Holland.

Figuur 2 Deelnemende gemeenten leisureonderzoek RES Zuid-Kennemerland (in geel)¹



¹ De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Heemstede en Zandvoort. De gemeenten Bennebroek, Bloemendaal en Heemstede participeren niet in het RES, maar hebben wel informatie aangeleverd voor dit onderzoek.

1.1.1 Waarom een regionale leisurevisie?

Leisure is in, leisure is economie²

De samenleving staat steeds meer in het teken van vrijetijdsbesteding (leisure), van het zoeken naar en het leveren van plezier en beleving. Voorheen strikt utilitaire activiteiten krijgen meer en meer een 'fun' karakter. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan winkelen en spelen met computergames, maar ook aan musea waar het belevingselement het educatieve element verdringt. Binnensteden, vooral historische, krijgen het aanzien van een vrijetijdslandschap. Hetzelfde geldt voor de randen van de steden en daarbuiten, waar nieuwe vermaaks- en consumptiepaleizen worden opgetrokken. Kunst en cultuur duiken tot ver buiten de stadsgrenzen op onvermoede plekken op. Massaal verplaatst de Nederlander zich in het hoogseizoen en in de weekenden van festival naar evenement.

Leisure is niet alleen in, het is ook een sterke banengenerator. Leisure is een van de weinige sectoren waar sprake is van forse groei van werkgelegenheid. Het betreft daarbij relatief veel banen voor lager opgeleiden, waarmee het zich - gezien vanuit werkgelegenheidsbeleid - onderscheidt van andere groeisectoren als ICT en zakelijke dienstverlening.

Leisurebeleid is noodzakelijk

De opkomst van leisure kent ook zijn schaduwkanten. De beperkte ruimte die er, vooral in de Randstad, is voor nieuwe leisurevoorzieningen, de soms korte levenscyclus van die voorzieningen gecombineerd met de beperkte alternatieve aanwendbaarheid, de veelheid aan plannen om nieuwe leisurevoorzieningen te ontwikkelen. Het pleit allemaal voor een pro-actieve benadering van (nieuwe) leisureontwikkelingen en voor een benadering op regionaal niveau. LAGroup kan de wens van de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer om te komen tot een regionaal leisurebeleid dan ook onderschrijven.

Leisurebeleid is nodig om te voorkomen dat het aanbod van leisurevoorzieningen zich op een minder gewenste wijze ontwikkelt, bijvoorbeeld op plaatsen waar de regio de voorkeur geeft aan andere ontwikkelingen, of op zodanige wijze dat ongewenste verdringing van andere leisurefuncties - bijvoorbeeld in de binnenstad - plaatsvindt. Pro-actief leisurebeleid creëert bovendien kansen. Doordat op een gelijkwaardiger niveau met de markt van leisure-aanbieders wordt gecommuniceerd, worden de meer professionele marktpartijen aangetrokken en kunnen gewenste ontwikkelingen vaak sneller worden gerealiseerd. Innovatieve ontwikkelingen op leisureterrein zullen zich eerder voordoen in een regio waar wordt gehandeld binnen een helder leisureontwikkelingskader.

2 In deze paragraaf geven wij uitsluitend een beschouwing van geconstateerde ontwikkelingen op het gebied van leisure. Wij geven dus geen waardeoordeel: de principiële uitspraak of het hier gaat om *wenselijke* ontwikkelingen is weliswaar een interessant onderwerp van discussie, maar in het kader van dit onderzoek minder relevant.

1.1.2 Naar een evenwichtige leisurevisie in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Kernwoord in het leisurebeleid is 'evenwicht'. Evenwicht tussen vraag en aanbod, tussen stimulering en ontmoediging, tussen (binnen)stad en periferie³, én tussen markt en overheid. Dat laatste anders geformuleerd: de overheid moet de markt ruimte geven en stimuleren om met nieuwe initiatieven te komen, echter binnen kaders die door diezelfde markt als helder en rechtvaardig worden beschouwd.

Om tot leisurebeleid te komen, moet eerst op regionaal niveau een visie op leisure worden ontwikkeld. Het in kaart brengen van het aanbod van leisurevoorzieningen en het vaststellen van criteria op basis waarvan locaties voor nieuwe voorzieningen kunnen worden aangewezen en gerangschikt, zijn belangrijke stappen op weg naar die visie.

1.2 Vraag: een regionale visie op leisurevoorzieningen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

De vraag aan LAGroup is als volgt verwoord:

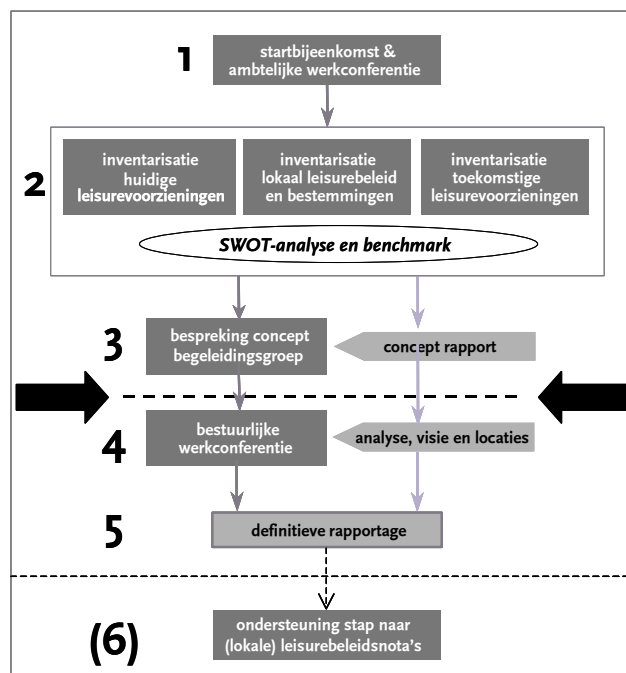
Formuleer een op lokaal niveau afgestemd en gedragen regionale visie op leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer, waarin (1) de toekomstige ontwikkelingsrichtingen worden benoemd voor onderscheidende leisurelocaties en -clusters binnen de regio en (2) aandacht wordt besteed aan mogelijke sturingsinstrumenten om de identiteit van die locaties te behouden, te versterken of om te buigen. Baseer dit beleid op een SWOT-analyse van leisurevoorzieningen in de regio, zowel het huidige aanbod als de toekomstplannen voor leisurevoorzieningen in de regio.

Het resultaat is een regionale visie op leisurevoorzieningen die kan worden gebruikt als onderlegger voor beleid. Dus geen kant-en-klare regionale beleidsnota en geen lokale vertaalslag (maar wel aanknopingspunten daarvoor).

³ Zie bijlage 3

1.3 Aanpak: waar staan we nu?

Figuur 3 Plan van aanpak leisurevisie Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer



Op dit moment staan we aan het einde van stap 3. Dit betekent dat de startbijeenkomst en ambtelijke werkconferentie zijn uitgevoerd, de belangrijkste 'stand alone' leisurevoorzieningen en -clusters zijn bezocht, de door de zeven gemeenten aangeleverde informatie is geordend en geanalyseerd, het totale leisureaanbod in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer is afgezet tegen het Nederlands aanbod (benchmark) en de betrokken wethouders van de gemeenten Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede c.a. en Zandvoort zijn geïnterviewd. Bovendien is een visie geformuleerd op 'de beste leisure op de beste plek'.

1.4 Leeswijzer

Het resultaat van de inventarisatiefase treft u aan in dit document:

- *Hoofdstuk 2* bevat een omschrijving wat er in het kader van dit onderzoek wordt verstaan onder leisure.
- *Hoofdstuk 3* geeft een analyse van de status quo op het gebied van leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Hoe verhoudt het leisureaanbod zich tot landelijke aanbodsverhoudingen, wat zijn de sterkten van het gebied, waar liggen hiaten.
- In *Hoofdstuk 4* wordt ingegaan op het belang van regionale afstemming en een eerste aanzet gegeven voor een afstemmingsproces. Ook worden, uitgaande van de bestaande leisurestructuur, ontwikkelingsrichtingen gegeven voor bovenlokale leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer: een achttal strategische leisureconcentraties binnen een zevental onderscheidende geografische zones.

2

Wat is leisure?

Het begrip 'leisure' is nog relatief jong en volop in ontwikkeling. Op dit moment is leisure nog een containerbegrip waar afhankelijk van de context meer of minder wordt inbegrepen. Bij het maken van een afbakening is het doel van dit onderzoek in gedachten gehouden. Op basis daarvan zijn we tot een definiëring gekomen die in dit hoofdstuk wordt beargumenteerd.

2.1 Een inhoudelijke afbakening van het begrip 'leisure'

In het algemeen gaan wij uit van de volgende definitie: 'leisure' omvat de besteding van vrije tijd buitenshuis in specifieke leisurevoorzieningen en/of in de openlucht of de openbare ruimte.

Bij *leisurebeleid* ligt de focus in het algemeen op *leisurevoorzieningen*. Ook in dit onderzoek nemen wij deze focus als uitgangspunt. Meer specifiek gaat het dan om de volgende indeling:

- 'Leisure'voorzieningen bestaan uit de hoofdsectoren entertainment, attracties, sport, wellness en cultuur.
- 'Leisure'voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - het zijn gebouwde of aangelegde voorzieningen;
 - het zijn voorzieningen primair gericht op vrijetijdsbesteding (van zowel bewoners als toeristische bezoekers);
 - het zijn algemeen toegankelijke publieksvoorzieningen (dus niet ten behoeve van breedtesport of verenigingen⁴);
 - het zijn (semi-)permanent aanwezige voorzieningen; het betreft dus óók regelmatig terugkerende festivals en evenementen waarvoor terreinen worden ingericht;
 - het zijn voorzieningen waarvoor een entree, toegang of verblijfsvergoeding moet worden betaald.
- 'Stand alone' horeca en detailhandel zijn op zich geen leisurevoorzieningen, maar vormen vaak wel een (belangrijk) onderdeel van leisure.

2.2 Leisure met bovenlokale schaalgrootte of impact als uitgangspunt

Aangezien de gevraagde visie is bedoeld voor regionale afstemming, dient de visie te focussen op leisurevoorzieningen met een *bovenlokale* functie. Dat impliceert dat het onderzoek zich richt op voorzieningen met een zodanige schaalgrootte dat sprake is van een (boven)regionale uitstraling. Dit kan op twee niveaus, namelijk:

4 Deze voorzieningen hebben immers primair een maatschappelijke functie (voor de eigen inwoners) en trekken slechts in zeer beperkte mate bezoekers van buiten de regio. Leisurevoorzieningen die (ook) een bovenlokale functie hebben, zoals het Pim Mulier-stadion en grootschalige fitnesscentra, vallen wel binnen de definitie.

1. leisuretypen die 'stand alone' zo groot zijn dat zij een bovenlokale schaalgrootte hebben, of
2. leisuretypen die 'stand alone' weliswaar niet zo omvangrijk zijn, maar door hun ligging binnen een cluster van leisurevoorzieningen een bovenlokale impact hebben.

Dit betekent dat bijvoorbeeld niet iedere 'sportschool-om-de-hoek' in het kader van deze opdracht in kaart wordt gebracht. Over dergelijke lokale voorzieningen is immers geen regionale afstemming nodig.

Tabel 1 Indeling leisure naar segment en type (inclusief indicatie voor (boven)regionale uitstraling)

Segment	Type leisurevoorziening	Indicator voor schaalgrootte
Attractieparken	themaparken, pretparken en dierenattracties	> 25.000 bezoekers
	kinderattracties	> 25.000 bezoekers
	miniaturparken	> 25.000 bezoekers
Entertainment	bioscopen	> 1.000 stoelen
	casino's	> 1.000 m ² bvo
	bowlingcentra	> 18 banen
	kartcentra	> 1.000 m ¹ baan
	snookercentra	> 20 tafels
	centra voor lasergames	> 1.000 m ² bvo
	midgetgolfbanen	> 17 holes
	subtropische zwembaden	> 750 m ² zwembad
	evenementenhallen	> 10.000 m ² bvo
	sauna's	> 1.500 m ² bvo
	fitnesscentra	> 1.500 m ² bvo
Wellness	kuuroorden en bronnenbaden	> 1.500 m ² bvo
	tennis- en squash centra	> 20 resp. 10 banen
	skicentra	> 2.500 m ² bvo
Sport	stadions	> 5.000 zitplaatsen
	kunstijsbanen	indien overkapt
	golfbanen	> 18 holes
	jachthavens	> 50 ligplaatsen
	Drafbanen	> 10.000 m ² bvo
	skate- en skeelercentra	> 5.000 m ² bvo
	indoor klimcentra	> 1.000 m ² bvo
	theaters, schouwburgen en concertgebouwen	> 1.000 stoelen
	Musea	> 25.000 bezoekers

2.3 Indeling leisurevoorzieningen: 'generatie', bezoekmotief en locatietype

In de bovenstaande tabel zijn leisurevoorzieningen ingedeeld naar *segment* en *type* (aanbodsgericht). Daarnaast kunnen leisurevoorzieningen ook worden ingedeeld in relatie tot elkaar en andere voorzieningen ('*generatie*'), in relatie tot de gebruiker (*bezoekmotief*) en naar *locatietype*.

2.3.1 Bovenlokale leisurevoorzieningen in relatie tot elkaar en tot andere voorzieningen: generaties

Deze indeling verdeelt leisure in drie generaties voorzieningen. Kenmerk van deze indeling is of de voorzieningen een autonome (stand alone) positie hebben of dat er een bewust ontwikkelde relatie of combinatie is met andere (leisure)voorzieningen. Het zegt daarmee iets over het ontwikkelingsstadium of over de ontwikkelingsplanning van de voorziening. Deze indeling in generaties suggereert overigens geen 'oplopende hiërarchie' en geen waardeoordeel dat derde generatie 'beter' zou zijn dan eerste generatie.

Eerste generatie leisurevoorzieningen

Dit zijn 'stand alone' voorzieningen die in zowel stedelijke als landelijke omgeving voorkomen. De wisselwerking met elkaar en met andere voorzieningen is afwezig of beperkt en bezoekers worden veelal op eigen kracht gegenereerd. Voorbeelden van bovenlokale 'stand alone'-leisurevoorzieningen zijn Speeltuin Linnaeushof in Bennebroek en het Circuit in Zandvoort.

Tweede generatie leisurevoorzieningen

Dit zijn zogeheten multi-leisurecentra waarbij een aantal voorzieningen in een complex of op een terrein is verenigd, bijvoorbeeld een clustering van bioscoopzalen (multiplex of megaplex), sportvoorzieningen, een theater, horeca, enzovoort. Er is sprake van een op elkaar afgestemde publieksbenadering die aansluit op het verlangen van consumenten om een grotere keuzemogelijkheid te hebben. Multiplex bioscopen zijn binnen deze centra vaak de trekker. Tweede generatie leisurevoorzieningen zijn veelal op perifere locaties gevestigd, hoewel stedelijke locaties ook voorkomen. Op dit moment zijn er geen multi-leisurecentra 'in strikte zin' in de regio gevestigd.

Derde generatie leisurevoorzieningen

Dit betreft een relatief nieuwe ontwikkeling op veelal stedelijke locaties waarbij leisure geïntegreerd wordt ontwikkeld tezamen met en in relatie tot wonen, werken en/of winkels. Daarmee kunnen deze projecten uitgroeien tot (groot)stedelijke voorzieningen. De aantrekkingskracht wordt veelal gevormd door de kwaliteit en variëteit van het gehele aanbod. Bovendien hebben dergelijke geïntegreerde projecten een economisch effect op de directe omgeving door het aantrekken van extra werkgelegenheid. Ook krijgt het gebied in zijn totaliteit hierdoor een 'upgrade'. Voorbeelden van derde generatie-locaties zijn het (recent opgeleverde) Appelaar-terrein in de binnenstad van Haarlem (bestaand) of Zandvoort-Boulevard en Sugar City (beide toekomstig).

2.3.2 Bovenlokale leisurevoorzieningen in relatie tot de gebruiker: bezoekmotief

Ten slotte wordt leisure ingedeeld in relatie tot het bezoekmotief van de afnemer. Er is sprake van drie typen motief: convenience bezoek, meerkeuze bezoek en specialty bezoek.

Leisurevoorzieningen voor convenience bezoek (convenience leisure)

Dit zijn leisurevoorzieningen waarbij gemak en snelheid voor de gebruiker een belangrijke rol spelen. Het zijn voorzieningen die dichtbij de gebruiker gelegen zijn en die goed bereikbaar zijn. Deze voorzieningen zijn een vast element geworden in het levens- en recreatiepatroon van de gebruiker, kennen een relatief korte verblijfsduur, zijn veelal stand alone met een lokale aantrekkingskracht in stedelijke en perifere centrum locaties. Voorbeelden van bovenlokale convenience leisurevoorzieningen zijn het Boerhavebad in Haarlem en de golfbaan in Recreatiegebied Spaarnwoude-Houtrak in de gemeente Haarlemmerliede c.a.

Leisurevoorzieningen voor meerkeuze bezoek (meerkeuze leisure)

Onder meerkeuze leisure vallen voorzieningen gelegen in een attractieve omgeving; een omgeving waar veel te beleven en te kiezen valt en waar de gebruiker kan flaneren. Meerkeuze leisure wordt voornamelijk gebruikt voor een dag of avond uit, kent een veel langere verblijfsduur dan 'convenience voorzieningen', heeft meestal een bovenlokale aantrekkingskracht, is veelal gevestigd in de binnensteden omdat daar sprake is van een clustering van voorzieningen, maar komt ook voor op perifere locaties. Voorbeelden van locaties voor meerkeuze bezoek zijn de Haarlemse binnenstad (inclusief het Appelaart-terrein en het toekomstige Raaks-terrein) en het centrum van Zandvoort.

Leisurevoorzieningen voor specialty bezoek (specialty leisure)

Specialty leisure zijn voorzieningen die innovatief van karakter zijn en zich aan het begin van de levenscyclus bevinden. Het kunnen ook zeer grote voorzieningen of voorzieningen van een bijzondere kwaliteit zijn. De gebruiker is bereid een grote afstand te overbruggen om deze voorziening te bezoeken. Kenmerkend voor specialty leisure is dat de voorziening veelal geen relatie heeft met de omgeving en de locatie van ondergeschikt belang is. Het gaat bijna uitsluitend om voorzieningen met een bovenlokaal karakter. Voorbeelden van specialty leisure zijn Linnaeushof in Bennebroek, het Circuit van Zandvoort, het Pim Mulier Honkbalstadion in de sportzone in Haarlem-Noord en - buiten het onderzoeksgebied gelegen - Snow Planet in Recreatiegebied Spaarnwoude-Buitenhuizen in Velsen.⁵ Specialty leisure kan overgaan naar convenience of meerkeuze leisure. Zo zitten golfbanen in de fase van specialty- naar convenience-voorziening.

2.3.3 Bovenlokale leisurevoorzieningen en locatietypen

Om te bezien of er een relatie is tussen het type leisurevoorzieningen en de locaties waar deze gelegen zijn, wordt onderstaande indeling van locaties gehanteerd, welke aansluit bij de meer algemeen gehanteerde ruimtelijke indeling. Typen locaties zijn:

⁵ Overigens is een groot deel van het leisureaanbod op beide locaties (Sportzone en Spaarnwoude) te karakteriseren als 'convenience'-aanbod.

1) **Binnenstad/stadscentrum**

Binnensteden en stadscentra zijn locaties met een hoge concentratie van detailhandel, leisurevoorzieningen, wonen en werken en hebben veelal een grote aantrekkingskracht op bezoekers uit een ruime omgeving. De beschikbare ruimte is (zeer) schaars.

2) **Perifere centra**

Perifere centra zijn (wijk- of stadsdeel-)centra buiten de binnensteden die in het algemeen een gemiddelde concentratie van detailhandel en leisurevoorzieningen hebben en met name aantrekkingskracht hebben op de directe omgeving.

3) **Woonmilieu dan wel gemengd woon-werk milieu**

Dit type locatie heeft in het algemeen geen of een lage concentratie van detailhandel en leisurevoorzieningen en derhalve een geringe aantrekkingskracht op bezoekers.

4) **Kantorengebieden**

Dit zijn locaties die veelal aan stadsranden zijn gelegen (perifere locaties) met een hoge concentratie van kantoren en weinig tot (meestal) geen detailhandel, leisure en wonen. Goede autobereikbaarheid is een belangrijk locatiecriterium. De aantrekkingskracht op bezoekers is in het algemeen minimaal. Ook stationslocaties komen voor, waarbij uiteraard de bereikbaarheid per openbaar vervoer een belangrijke factor is.

5) **Bedrijventerreinen**

Dit zijn locaties die in het algemeen buiten of aan de rand van steden zijn gelegen met een hoge concentratie van industriële bedrijvigheid. De sociale veiligheid van deze locaties is laag, de aantrekkingskracht op bezoekers is in het algemeen minimaal. Meestal is er geen leisure te bekennen, hooguit voorzieningen met een verhoogd overlastcomponent zoals kartcentra, discotheken en uitgaanscentra.

6) **Kustlocaties**

Gedoeld wordt op ontwikkelde kustlocaties. Deze worden gekenmerkt door een hoge concentratie van leisure (en wonen) en een gemiddelde concentratie van detailhandel en werken en hebben meestal een hoge aantrekkingskracht op bezoekers uit een ruime omgeving.

7) **Snelweglocaties**

Locaties met een directe oriëntatie op of ligging aan een auto(snel)weg, gelegen buiten het stedelijke gebied. Meestal worden deze locaties benut als werklocatie (kantoren of bedrijvigheid), maar een leisureinvulling behoort ook tot de mogelijkheden.

8) **Dorpsmilieu**

Deze milieus zijn te vinden in kleinere gemeenten en worden gekarakteriseerd door een combinatie van wonen, detailhandel en horeca. Meestal is het leisureaanbod in dergelijke milieus kleinschalig en van lokaal niveau.

9) **Recreatiegebieden**

Dit betreft speciaal voor recreatieve doeleinden ingerichte en afgebakende gebieden. Leisure in dit soort gebieden heeft vaak een openluchtkarakter, soms ondersteund of aangevuld door enkele (kleinschalige) gebouwde leisurevoorzieningen.

10) **Locaties in het buitengebied**

Dit zijn locaties die buiten de steden zijn gelegen en waar weinig tot geen (leisure)voorzieningen, wonen en werken aanwezig is. Dit type locatie betreft zowel aantrekkelijke natuurlandschappen als 'saaie' polderlandschappen. In principe zijn dit restlocaties (die niet onder een van de voorgaande negen categorieën vallen).

3

Van status quo naar regionale kansen

In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd waar de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer staat qua aanbod van leisurevoorzieningen. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- *een inventarisatie van de lokale beleidsplannen en -ambities voor zover deze aanknopingspunten bieden voor de regionale leisurevisie;*
- *een inventarisatie van (bovenlokale) leisurevoorzieningen in de regio, inclusief een benchmark van het bestaande leisureaanbod in de regio in relatie tot landelijke kengetallen.*
- *identificatie en beoordeling van de belangrijkste (potentiële) leisurelocaties en -clusters;*

Dit mondt uit in een regionale SWOT waarin wordt samengevat waar de belangrijkste sterke punten en verbeterpunten liggen en waar de grootste kansen en uitdagingen voor de toekomst liggen voor wat betreft het regionale leisureaanbod.

3.1 Beleidsplannen en -ambities

In deze paragraaf wordt onderzocht of er vanuit het vigerende beleid aanknopingspunten te vinden zijn die relevant zijn voor een regionale leisurevisie voor Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Daartoe is per gemeente bekeken:

- welke aanknopingspunten het vigerende lokale leisurebeleid of de -ambities bieden;
- welke aanknopingspunten de andere, voor bovenlokale leisurevoorzieningen relevante, sectorale beleidsterreinen bieden (zoals bijvoorbeeld toeristisch beleid, cultuurbeleid, sportbeleid, evenementenbeleid, hotelbeleid);
- welke andere ruimtelijke (beleids)ontwikkelingen relevant zijn (zoals bijvoorbeeld leisurebestemmingen en vastgoedontwikkelingen).

Een overzicht per gemeente van aan leisure verwante beleidsterreinen is te vinden in bijlage 2. Hieronder wordt per gemeente de relatie met leisurebeleid besproken. In de laatste paragraaf wordt vanuit het lokale niveau uitgezoomd naar de (boven)regionale context van de regio Zuid-Kennemerland, de provincie Noord-Holland en de Noordvleugel.

3.1.1 Bennebroek: in stand houden voorzieningen voor inwoners

Het enige beleidsdocument in de gemeente Bennebroek - het Beleidsprogramma 2002-2006 - biedt geen aanknopingspunten voor een regionale leisurevisie. Het beleid is er op gericht om 'een voorzieningenpakket in stand te houden dat alle Bennebroekers - van jong tot oud - in staat stelt hun wensen op leef-, zorg- en woongebied zoveel mogelijk te realiseren'.

3.1.2 Bloemendaal: restrictief en conserverend beleid

De gemeente Bloemendaal voert een restrictief en conserverend beleid ten aanzien van leisurevoorzieningen op hun grondgebied. Dit betekent dat bestaande voorzieningen worden gehandhaafd, maar dat er geen ruimte is voor toename of start van nieuwe activiteiten. Deze lijn wordt ook duidelijk verwoord in de toeristische beleidsnota (2001). In deze nota is gekozen voor het scenario 'meer lusten, minder lasten': *'het beheersbaar maken en houden van de gevolgen van toerisme en recreatie, onder meer door het nemen van maatregelen gericht op het terugdringen van de automobilititeit'*. De aantrekkingskracht die Bloemendaal heeft op de regionale bevolking en toeristische markt wordt 'gedoogd', maar kwantitatieve groei wordt niet gestimuleerd.

De gemeente Bloemendaal heeft - ondanks de strategische ligging tussen Zandvoort en Haarlem - geen ambities op het gebied van leisure.

3.1.3 Haarlem: nadruk op culturele en toeristische wervingskracht

OPH 2005-2010: versterking culturele en toeristische wervingskracht één van de speerpunten

In het OntwikkelingsProgramma Haarlem (OPH) 2005-2010 staat de versterking van de culturele en toeristische wervingskracht van de stad op nummer één. De historische binnenstad van Haarlem - met een onderscheidende mix van cultuurhistorie, musea, winkels, horeca, sportieve en culturele evenementen en de cultuurpodia - geeft de stad een goede basis voor de toekomstige ontwikkelingen.

Vernieuwde Toeristische Agenda: kansen voor inkomend- en cultuurtoerisme

Vergroting van het toeristisch bezoek aan de stad is (volgens de Vernieuwde Toeristische Agenda van het Ministerie van Economische Zaken) één van de doelstellingen, waar met name kansen liggen voor het inkomend- en cultuurtoerisme (zakelijk reisverkeer en congresbezoek)⁶. Voorbeelden van concrete acties om de toeristische wervingskracht te versterken zijn:

- versterking van de congresfunctie door profilering van Philharmonie Haarlem (= het nieuwe concertgebouw) als congrescentrum;
- realisatie van een centraal gelegen combinatie VVV/expositieruimte;
- uitbreiding van de verblijfsaccommodatie door middel van hotelontwikkeling in de binnenstad;
- ontwikkeling van een jachthaven op het Schoterog.

Startnotitie Cultuurnota Haarlem 2005-2008: accent op versterken cultuurprofiel

In het Beleidsprogramma 2003-2006 lag de grootste inspanning van de gemeente Haarlem bij de realisatie van vier (ver)nieuw(d)e cultuurpodia: de Toneelschuur (gerealiseerd), het Philharmonie Haarlem (recent geopend), de Schouwburg (vernieuwing/uitbreiding op de

⁶ Doelstelling voor 2009 is + 20.000 verblijfstoeristen en + 100.000 dagtoeristen (ten opzichte van respectievelijk 180.000 en ruim één miljoen nu).

huidige locatie) en het nieuwe poppodium Patronaat (recent geopend). Verder heeft in de voorgaande jaren het accent van het Haarlemse cultuurbeleid gelegen bij het versterken van het Haarlemse profiel als cultuurstad. En ook voor de komende beleidsperiode is dit één van de belangrijkste uitgangspunten: *'een goed kunst- en cultuurklimaat waarin naast basisvoorzieningen (zoals een bibliotheek) en eigen accenten (zoals een atelierversamelgebouw) ook ruimte is voor onderscheidende kwaliteit (zoals een top expositieruimte)'*

(Top)sport en evenementen ten dienste van 'culturele en toeristische wervingskracht'

Sport (en met name topsport) kan een positieve bijdrage leveren aan de speerpunten van het Haarlemse lange termijnbeleid, namelijk het versterken van de culturele en toeristische wervingskracht van de gemeente. Relevant voor de regionale leisurevisie is dat de gemeente daartoe onder andere twee topsportevenementen per jaar wil realiseren en binnen vier jaar een nieuw sportevenement wil ontwikkelen. Ook wordt aandacht besteed aan het upgraden van de ijsbaan, aan het multifunctionele stadion (Oostpoort) en aan onderzoek naar de behoefte aan een denksportcentrum. Ook het evenementenbeleid staat ten dienste van de gemeentelijke beleidsvisies op het gebied van economie (en toerisme), sport en cultuur. Ingezet wordt op het binnenhalen van grotere evenementen die passen in de cultuurhistorische traditie van Haarlem en die een landelijke of internationale aantrekkingskracht hebben.

De gemeente Haarlem beschikt niet over leisurebeleid en besluit ad-hoc - op basis van aanvragen en mogelijkheden in het bestemmingsplan - over leisure. De gemeente heeft geen expliciete *leisure*ambities en ziet leisure vooral als middel om culturele en toeristische speerpunten te verwezenlijken.

3.1.4 Haarlemmerliede c.a.: geen leisurebeleid/-ambities, wel prominente leisurelocatie (Sugar City)

De gemeente Haarlemmerliede c.a. beschikt noch over leisurebeleid of -ambities, noch over andere relevante beleidsnota's. Voor de herontwikkeling van het voormalige CSM-complex tot Sugar City is een MER-procedure gestart. Besluitvorming over de ontwikkelingen op deze locatie zullen (met name) op basis van planologische afwegingen worden gemaakt. Een beleidsmatig toetsingskader ontbreekt vooralsnog (zie ook bijlage b3).

Het marktinitiatief voor Sugar City wordt door de gemeente ondersteund om pragmatische redenen: gezien de ligging in de geluidszone van Schiphol is het complex niet geschikt voor woningbouw. Leisure is min of meer een restfunctie met als neveneffect dat een belangrijk industrieel erfgoedcomplex in stand kan worden gehouden. En men vindt het een prima voorziening voor de eigen bewoners.

3.1.5 Haarlemmermeer: recreatief medegebruik van groot belang

Toerisme: ontmoeten en onthaasten, met name vanuit behoeften lokale bevolking

Het toeristische beleid van de gemeente Haarlemmermeer heeft als hoofdpoging geformuleerd *'structuurversterking van toerisme [te] starten vanuit bestaande stromen en de kernkwaliteit van een groen/blauwe omgeving in de Noordvleugel van de Randstad. De toeristische ontwikkeling sluit aan op behoeften van de lokale bevolking en zoekt hiermee synergie'*. Twee (van de drie) strategische programma's die uit deze opgave voortvloeien bieden aanknopingspunten voor een regionale leisurevisie, namelijk:

- 'ontmoeten': voor de (semi)zakelijke en (semi)recreatieve markt en passanten worden producten ontwikkeld (congressen, evenementen, beurzen),
- 'onthaasten': door de gemeente als groen rustpunt in de drukke Randstad neer te zetten worden nieuwe markten aangetrokken (reizigers, lokale/regionale bevolking, senioren en stellen).

Concrete actiepunten zijn de ontwikkeling van eventcenters (zie hieronder) en van een regionaal evenemententerrein.

Logiesector: ontwikkel een Congres- en Expo Center

In de beleidsstudie 'Logiesector Haarlemmermeer 2005-2015' zijn drie strategische richtlijnen geformuleerd. Eén daarvan - 'Ontmoetingsplaats Haarlemmermeer' - biedt aanknopingspunten voor een regionale leisurevisie: een focus op *'ontwikkeling van het toerisme, specifiek het zakelijk en toeristisch segment.'* Om de zakelijke markt te bedienen wordt voorgesteld om een grote, zelfstandige functie te realiseren in de vorm van een Congres- en Expo Center.

Ruimte voor regionale/nationale evenementen in Hoofddorp en Nieuw-Vennep

De ambitie van het Haarlemmermeerse evenementenbeleid is *'een gevarieerd evenementenprogramma dat onder inwoners en de buitenwereld bekend staat als 'Meer(se) evenementen'*. De gemeente wil evenementen de ruimte bieden, niet alleen omdat zij het leefklimaat (met name voor inwoners) kunnen versterken, maar ook omdat zij een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van het vestigingsklimaat ('promotiemiddel' voor bewoners en bedrijven). Ook in het sportbeleid klinkt dit door: *'uit economische dan wel promotionele overwegingen [zal de gemeente] medewerking kunnen verlenen aan bovenlokale sportevenementenvoorzieningen'*. Terreinen die specifiek worden aangewezen voor regionale/nationale evenementen liggen in Hoofddorp (onder andere op het Floriadeterrein) en in Nieuw-Vennep.

De gemeente Haarlemmermeer heeft geen vigerend leisurebeleid, maar hecht groot belang aan 'recreatief medegebruik' (door inwoners) van leisurevoorzieningen. Men staat nu meer open voor de komst van grootschalige (bovenlokale) leisurevoorzieningen dan enkele jaren geleden, mits het om kwalitatief hoogwaardige voorzieningen gaat.

3.1.6 Heemstede: 'leunen' op Haarlem, Zandvoort en Bloemendaal

De gemeente Heemstede beschikt noch over leisurebeleid, noch over sectoraal beleid dat relevant is voor een regionale leisurevisie. De cultuurnota 2004-2006 'In contact met cultuur' is uitsluitend lokaal gericht. De gemeente heeft evenmin leisureambities, omdat haar inwoners qua voorzieningenniveau sterk 'leunen' op Haarlem en op de duin- en kustgemeenten Zandvoort en Bloemendaal.

3.1.7 Zandvoort: nieuwe kwaliteitsimpuls door 'wellness'-boulevard?

Naar een jaarrond badplaats, met name door ontwikkeling kwalitatieve toeristisch-economische functies aan/bij de Middenboulevard

Toerisme is dé economische motor van Zandvoort. Het is dan ook niet onlogisch dat de meeste aanknopingspunten voor een regionale leisurevisie vanuit het Zandvoortse zijn te vinden in het Toeristisch Ontwikkelingskader (1997) en de tweejaarlijkse toeristische actieplannen (meest recente van 2003). In de toeristische visie zijn een viertal keuzes gemaakt:

- Streven naar een jaarrond badplaats/seizoensverbreding (onder andere door het versterken van het voorzieningenaanbod).
- Behoud van het authentieke karakter van Zandvoort (enerzijds oud vissersdorp, anderzijds bruisende, dynamische en moderne badplaats en strand).
- Streven naar 'kwaliteit boven kwantiteit'.
- Ontwikkeling van het gebied Middenboulevard (tussen Badhuisplein en Palacehotel en omgeving) ten behoeve van toeristisch-economische functies (zie bijlage 3).⁷

Voor de regionale leisurevisie is met name het thema 'ruimtelijke structuur' van belang.⁸

Verder beschikt Zandvoort over een evenementenbeleid, waarbij relevant is dat de activiteiten op het Circuit leidend zijn in de planning van de regionale evenementenkalender.

Zandvoort heeft weliswaar geen leisurebeleid, maar wel een duidelijke ambitie op het gebied van 'wellness'/gezondheid en actieve/passieve sport (met name op en rond de boulevard, in de Middenboulevard).

⁷ In de Vernieuwde Toeristische Agenda (EZ, 2004) en het daaruit voortvloeiende Convenant Badplaatsen is Zandvoort als een van de vier badplaatsen geselecteerd voor de 'kwaliteitsimpuls badplaatsen'.

⁸ Naast 'ruimtelijke structuur' zijn de andere zeven actiethema's ter ontwikkeling en versterking van het toeristische aanbod 'karakteristiek van Zandvoort', 'jaarrondbadplaats', 'gastheerschap', 'voorwaardenschepende maatregelen', 'bereikbaarheid', 'overlastmanagement' en 'marketing en promotie'.

3.1.8 Overig beleid

Recreatieschap Spaarnwoude: (openlucht)recreatie en natuur primair voor regiobewoners

Het recreatiegebied Spaarnwoude valt onder een gemeenschappelijke regeling waarin de gemeenten Amsterdam, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Haarlemmermeer en Velsen en de provincie Noord-Holland participeren. Recreatieschap Spaarnwoude *'zet zich actief in voor een duurzame ontwikkeling en het behoud en beheer van de gebiedskwaliteiten tussen Amsterdam en Haarlem [groene 'zone', ruimte, rust en landschap] met als uitgangspunten een laagdrempelig, openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied met een kwalitatief en kwantitatief hoogwaardig aanbod van openluchtrecreatieve voorzieningen'*. Het recreatieschap richt zich primair op de (recreërende) bewoners van het gebied zelf en van de omliggende woonplaatsen en secundair op dag- en verblijfsrecreanten en op toeristische en agrarische ondernemers. Het gebied is bedoeld als bufferzone om stedenbouw en industrievestiging tegen te gaan en in te richten voor openluchtrecreatie en natuur. Voor deze 'inrichting' geldt een aantal uitgangspunten:

- *'Het moet een bijdrage leveren aan de functies van het natuur- en recreatiegebied Spaarnwoude, te weten recreatie, natuur en landschap.*
- *Het moet overeenkomen met het principe van zonering: de randen zijn intensief voor recreatieve doeleinden ingericht en het binnenste gedeelte extensief.*
- *Het moet ervoor zorgdragen dat het natuur- en recreatiegebied Spaarnwoude voor het publiek toegankelijk en laagdrempelig is met een gevarieerd aanbod aan recreatieve voorzieningen.'*

Regio Zuid-Kennemerland: vanuit toeristisch perspectief bestaat de regio niet; kust en Haarlem wel

Dit was een van de belangrijkste conclusies uit het in 1999 gepubliceerde rapport 'Zuid-Kennemerland in toeristisch perspectief. Lokaal werk, Samen Sterk' in opdracht van de gemeenten Haarlem, Velsen, Zandvoort en de provincie Noord-Holland. De regio is geen toeristische bestemming; de Noordzeekust en de stad Haarlem zijn dat duidelijk wel. De aanbevelingen waren dan ook gericht op de volgende speerpunten:

- Versterken marktpositie badplaatsen Zandvoort, IJmuiden aan Zee en binnenstad van Haarlem door lokale partijen, ondersteund door regionale partners.
- Toeristisch benutten van het natuurlandschap door vanuit een regionale aanpak de recreatieve faciliteiten onderling af te stemmen en uit te breiden.
- Optimaliseren van bereikbaarheid in de regio door een korte termijn-oplossing aan te dragen betreffende de congestieproblematiek en door een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk te ontwikkelen.
- Ontwikkelen van een effectief en efficiënt marktwerkingstraject, waarbij lokale en regionale inspanningen elkaar versterken.

De regionale opgaven lagen dan ook in (1) het verbeteren van de verkeerssituatie (gericht op doorstroming en prettig woon- en leefklimaat), (2) het ontwikkelen van wandel- en fietsroutestructuren en (3) gezamenlijke marktwerking.

Provincie Noord-Holland: kust is één van de zes provinciale agendapunten

In 2004 is de provinciale 'Agenda Recreatie en Toerisme 2004-2007. Bruggen naar Buiten' vastgesteld. In dit document staan zes agendapunten centraal⁹, waarvan de 'kust' de meest relevante is voor de regionale leisurevisie in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. In het provinciale beleid staat het benutten van toeristische kansen van de kust centraal door (1) de identiteit van de badplaatsen te versterken, (2) het aanbod te verbreden en (3) de kwaliteit te verbeteren. Concreet ondersteunt de provincie het project Middenboulevard in Zandvoort.

De Noordvleugel: impliciete aanknopingspunten voor leisure als middel voor 'quality of life'

Het Rijk en 'de regio' (van Schiphol via Amsterdam naar Almere) hebben een gezamenlijk programma opgezet om de internationale concurrentiepositie van Randstad Holland te versterken. Doel van dit gezamenlijke programma is dat de regio een sterke uitgangspositie heeft om belangwekkende internationale bedrijven te werven en te behouden om zodoende de welvaart op peil te houden. Dit programma biedt derhalve aanknopingspunten voor een regionale leisurevisie: leisure kan immers impliciet een rol spelen om topregio te worden en te blijven middels 'quality of life'.

9 Naast 'kust', zijn de overige vijf agendapunten 'groengebieden', 'verbetering toeristisch-recreatief netwerk', 'plattelandstoerisme', 'recreatie en toerisme op het water' en 'cultuurhistorie toegankelijk maken'.

Op basis van de inventarisatie van beleidsplannen en -ambities kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Geen van de gemeenten heeft expliciet lokaal leisurebeleid

De zeven gemeenten beschikken niet over lokaal leisurebeleid. Echter, andere sectorale beleidsterreinen bieden wel aanknopingspunten die relevant zijn voor (bovenlokale) leisurevoorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan toeristisch beleid, cultuurbeleid, sportbeleid, hotelbeleid en evenementenbeleid.

2. Actieve gemeenten hebben vaak impliciete, soms overlappende leisureambities

De gemeenten Haarlem, Haarlemmermeer, Zandvoort en in mindere mate Haarlemmerliede c.a. hebben allen in meer of mindere mate 'verkapte' leisureambities. In sommige gevallen overlappen deze ambities gedeeltelijk. Zo spitst in Haarlem de ambitie zich toe op het versterken van de toeristische en culturele wervingskracht van de stad (met als concrete actiepunten versterking van de congresfunctie en uitbreiding van de verblijfsaccommodatie), terwijl ook Haarlemmermeer zich richt op het versterken van de 'ontmoetingsfunctie' (onder ander door een Congres- en Expo Center en een regionaal evenemententerrein).

Of de overlap bij het thema 'onthaasten', dat terugkomt in zowel het beoogde Gezondheidspark in de Haarlemmermeer als in de plannen voor een 'wellness'-boulevard op de Zandvoorstse Middenboulevard. Of het segment entertainment dat niet alleen in de Haarlemse binnenstad al in ruime mate aanwezig is c.q. wordt toegevoegd (Raaksgebied) maar ook in Sugar City een prominente plek moet innemen.

3. Groene gemeenten kunnen zich conserverend beleid permitteren, maar moeten zich bewust zijn van hun belang voor regionale ontwikkeling

De gemeenten Bennebroek, Bloemendaal en Heemstede kunnen zich, vanuit deze drie gemeenten geredeneerd, een restrictief en conserverend beleid ten aanzien van leisurevoorzieningen permitteren. Zij zijn zo dichtbij de grotere gemeenten gelegen dat zij gebruik kunnen maken van de centrumvoorzieningen van hun burens. Daarmee is de noodzaak om dergelijke voorzieningen ook in hun eigen gemeente te huisvesten nauwelijks aanwezig ('wel de lusten, niet de lasten'). Tegelijkertijd wordt de aanwezigheid van parken, bossen en duinen op hun grondgebied vooral als voorziening voor de eigen inwoners gezien; bezoekers uit de regio worden hooguit 'gedoogd'. Ondanks het natuurbelang van deze parken, bossen en duinen, dienen deze gemeenten echter in te zien dat deze landschappen een belangrijke schakel vormen in de keten van leisuremogelijkheden die de regio zo aantrekkelijk maakt. Bovendien speelt dit natuurelement een belangrijke rol in de profilering van de regio met een veelzijdig en compleet aanbod. De gemeenten zullen dan ook actief mee moeten werken om recreatief medegebruik door bewoners uit de regio en door toeristen van buiten de regio mogelijk te maken, uiteraard met bewaking van de natuurwaarden. Ook dienen deze gemeenten zich bewust te zijn van het belang - voor andere gemeenten - van goede autobereikbaarheid en van de rol die zij kunnen spelen om deze bereikbaarheid - een van de zwakkere punten in de regio - te verbeteren.

3.2 Huidig aanbod en impact leisurevoorzieningen

3.2.1 Leisurevoorzieningen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Voor de in hoofdstuk 2 (Tabel 1) gehanteerde typen leisurevoorzieningen is voor de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer het aantal voorzieningen geïnventariseerd. Enerzijds is dat om de lokalisering van het leisureaanbod in kaart te brengen, anderzijds om enig 'gevoel' te krijgen over de kwantiteit van het aanbod in de regio in relatie tot de vraagmarkt. Om dat laatste nauwkeurig te kunnen beoordelen, zou in feite per sector een vraag-aanbod analyse moeten plaatsvinden. Los van het feit dat een dergelijke analyse te ver zou voeren binnen het kader van dit onderzoek, heeft dit voor een aantal typen voorzieningen ook geen zin.¹⁰ Om toch enige uitspraken te doen over het aantal en de omvang van de in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer aanwezige leisurevoorzieningen is gekozen voor een 'benchmark'-achtige benadering.¹¹ Daartoe wordt het leisureaanbod in de regio vergeleken met het aanbod in geheel Nederland, rekening houdend met de verschillen in inwoneraantal.

Aanbod van leisurevoorzieningen

Totaal zijn in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer 150 leisurevoorzieningen geteld (zie tabel 2 op de volgende pagina), zowel lokale als bovenlokale voorzieningen. Dit is exclusief jachthavens, snookercentra en skate- en skeelercentra aangezien hier geen goed inzicht in was te krijgen (inclusief deze leisuretypen zal het totaal aantal leisurevoorzieningen vermoedelijk ergens rond de 175 liggen). Het merendeel van de voorzieningen is (uiteraard) te vinden in Haarlem (64) gevolgd door Haarlemmermeer (48). Zandvoort telt 20 leisurevoorzieningen. De overige vier gemeenten tellen samen slechts 16 voorzieningen, gemiddeld zo'n 4 per gemeente. De aantallen zeggen overigens niets over de schaal van de voorzieningen. Bennebroek heeft maar één leisurevoorziening maar dat is dan meteen een grote (Linnaeushof).

De meest voorkomende leisuretypen zijn fitnesscentra/sportscholen (47) en musea (20). Alle andere typen voorzieningen komen hooguit 10 keer voor in de regio. Van alle typen voorzieningen zijn er drie waarvan de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer geen voorzieningen heeft: themaparken en dierenattracties, kuur- en bronnenbaden en drafbanen. Van die laatste is dat niet verwonderlijk aangezien er in Nederland maar vier echte bronnenbaden en zeven drafbanen zijn.

¹⁰ De 'ouderwetse' DPO's, waarbij op basis van vooral kwantitatieve analyses nauwkeurig een branchepatroon voor een bepaald (winkel)gebied kon/kan worden vastgesteld, zijn niet of nauwelijks bruikbaar in de wereld van leisure. De vaak (boven)regionale functie van leisurevoorzieningen, het soms innovatieve karakter van nieuwe leisureontwikkelingen - waarbij eerder het aanbod de vraag bepaalt dan andersom - maken een te kwantitatieve benadering van leisurebeleid riskant.

¹¹ Een benchmark is een "referentiepunt of -kader", ofwel een maatstaf waaraan je een bepaalde situatie kunt toetsen. Veelal worden in een benchmark ook kwalitatieve elementen met elkaar vergeleken. In dit rapport beperken we ons tot een *kwantitatieve* vergelijking tussen Zuid-Kennemerland en Nederland als geheel.

Tabel 2 Aantal leisurevoorzieningen in regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

	HL	HLM	HST	BLD	ZDV	HLL	BBR	ZKL ⁺
musea	11	5	1	1	2	-	-	20
theaters, concertgebouwen	3	2	1	-	1	-	-	7
poppodia	1	1	-	-	-	-	-	2
CULTUUR								29
thema-, dieren-, miniatuurparke	-	-	-	-	-	-	-	0
kinderattracties	-	1	-	-	1	-	1	3
modeltuinen	-	-	-	1	-	-	-	1
ATTRACTIES								4
bioscopen en filmtheaters	3	2	-	-	1	-	-	6
Holland Casino's	-	-	-	-	1	-	-	1
amusementscentra	3	1	1	-	4	-	-	9
bowling- en kegelcentra	2	1	-	-	1	1	-	5
indoor kartcentra	-	1	-	-	-	-	-	1
centra voor lasergames	-	1	-	-	-	-	-	1
midgetgolfbanen	1	-	-	-	-	-	-	1
subtropische zwembaden	1	1	1	-	1	-	-	4
evenementenhallen	1	-	-	-	-	-	-	1
ENTERTAINMENT								29
kuuroorden en bronnenbaden	-	-	-	-	-	-	-	0
sauna's en thermen	2	4	-	1	-	-	-	7
fitnesscentra	22	17	1	2	4	1	-	47
WELLNESS								54
tennis centra (indoor)	4	4	1	1	-	-	-	10
squash centra	3	4	-	-	1	-	-	8
skicentra	-	1	-	-	-	-	-	1
stadions en racecircuits	3	-	-	-	1	-	-	4
overige zwembaden	3	1	-	-	-	-	-	4
kunstijsbanen	1	-	-	-	-	-	-	1
golfbanen	-	1	-	1	2	1	-	5
klimcentra	1	-	-	-	-	-	-	1
SPORT								34
TOTAAL	65	48	6	7	20	3	1	150

Van de 150 voorzieningen kunnen er 27 als bovenlokaal worden bestempeld.

De bovenlokale voorzieningen zijn redelijk verdeeld over de segmenten. Opvallende uitschieters zijn de golfbanen (drie bovenlokaal), de musea (vier bovenlokaal), de kinderattracties (drie bovenlokaal) en de stadions (twee bovenlokaal).

Tabel 3 Bovenlokale leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

VOORZIENING	TYPE (*)	GEMEENTE
Cultuur		
Philharmonie Haarlem	theaters en concertgebouwen	Haarlem
Patronaat Poppodium	poppodia	Haarlem
Frans Hals Museum	musea	Haarlem
Teijlers Museum	musea	Haarlem
Museum De Hallen	musea	Haarlem
Museum de Vishal	musea	Haarlem
Attracties		
Holland Tulip Park	modeltuinen	Bloemendaal
Familyland (Circus Zandvoort)	kinderattracties	Zandvoort
Linnaeushof	kinderattracties	Bennebroek
Kinderkasteel Speelparadijs	kinderattracties	Haarlemmermeer
Entertainment		
Holland Casino	casino's	Zandvoort
Claus!	bowling	Haarlemmermeer
Bison Bowling	bowling	Haarlem
Silverstone Lasergame	lasergames	Haarlemmermeer
Midgetgolf In de Hout	midgetgolf	Haarlem
Sportplaza Het Spectrum	subtropische zwembaden	Haarlemmermeer
Sportcentrum Groenendaal	subtropische zwembaden	Heemstede
Center Parcs	subtropische zwembaden	Zandvoort
Pim Mulier Stadion	stadions	Haarlem
Circuit	stadions	Zandvoort
Wellness		
Sauna van Egmond	sauna's	Haarlem
The Tides (Duinlust)	sauna's	Bloemendaal
Life Fit Centre	fitnesscentra	Haarlem
Sport		
Haarlemmermeersche Golfclub	golfbanen	Haarlemmermeer
Golfclub Houtrak	golfbanen	Haarlemmerliede c.a.
Kennemer Golf & Country Club	golfbanen	Zandvoort
Meersquash & Activity	squashcentra	Haarlemmermeer

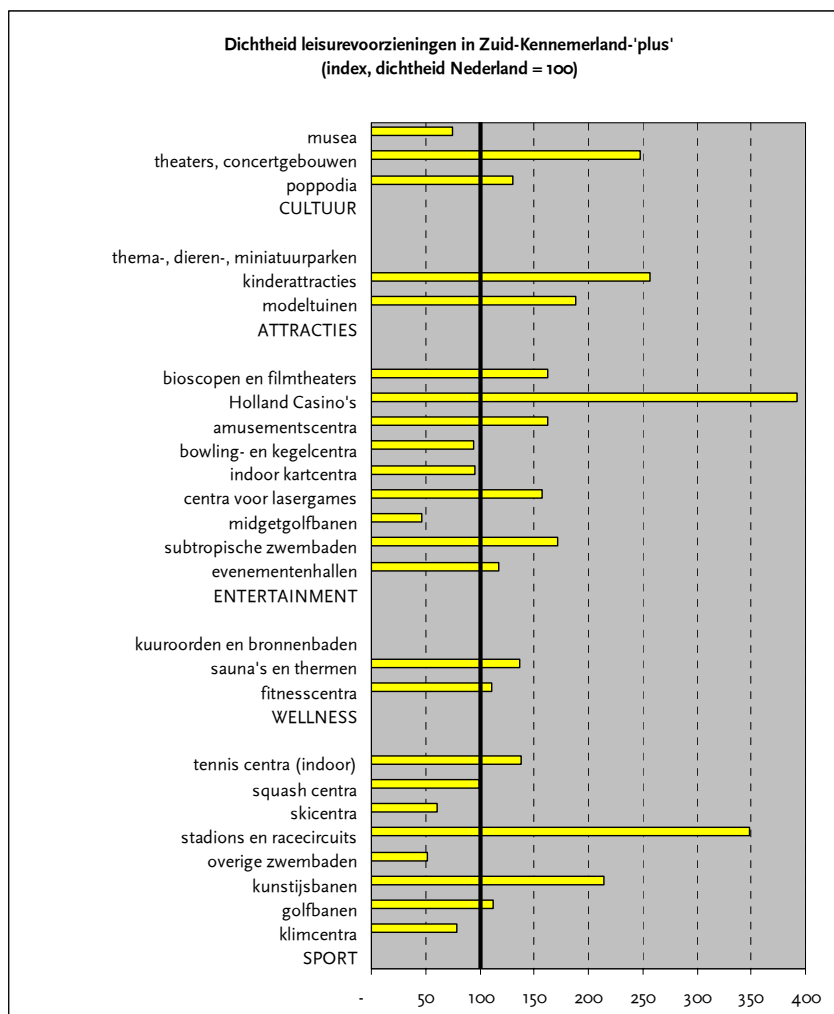
(*) Een voorziening kan tot meerdere leisuretypen behoren, maar binnen het genoemde type onderscheidt de voorziening zich als bovenlokaal

Dichtheid van leisurevoorzieningen

In Figuur 4 is voor de leisuretypen de dichtheid van het aantal voorzieningen aangegeven. Onder dichtheid wordt verstaan het aantal voorzieningen per inwoner. Vervolgens zijn de dichtheden uitgedrukt in een index, waarbij de dichtheid van Nederland op 100 is gesteld. Deze wordt in de figuur weergegeven middels de zwarte lijn. Zo is direct de mate te zien waarin de dichtheid in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer afwijkt van de dichtheid in geheel Nederland.

Uit Figuur 4 blijkt dat Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer een ver boven het gemiddelde aantal casino's en stadions heeft. Ook het aantal theaters en concertgebouwen, kinderattracties, modeltuinen, bioscopen en filmtheaters, amusementshallen (speelhallen), centra voor lasergames, subtropische zwembaden en kunstijsbanen is hoog. Dat komt deels omdat van sommige voorzieningen er maar weinig zijn in Nederland (kinderattracties, Holland Casino's, stadions) en als je er één in je regio hebt, dan is de dichtheid al snel hoog vergeleken met de rest van Nederland. Relatief weinig zijn er musea, midgetgolfbanen, skicentra en 'gewone' zwembaden in het gebied. Het ontbreken van themaparken en dierenattracties, kuur- en bronnenbaden en drafbanen is al eerder genoemd.

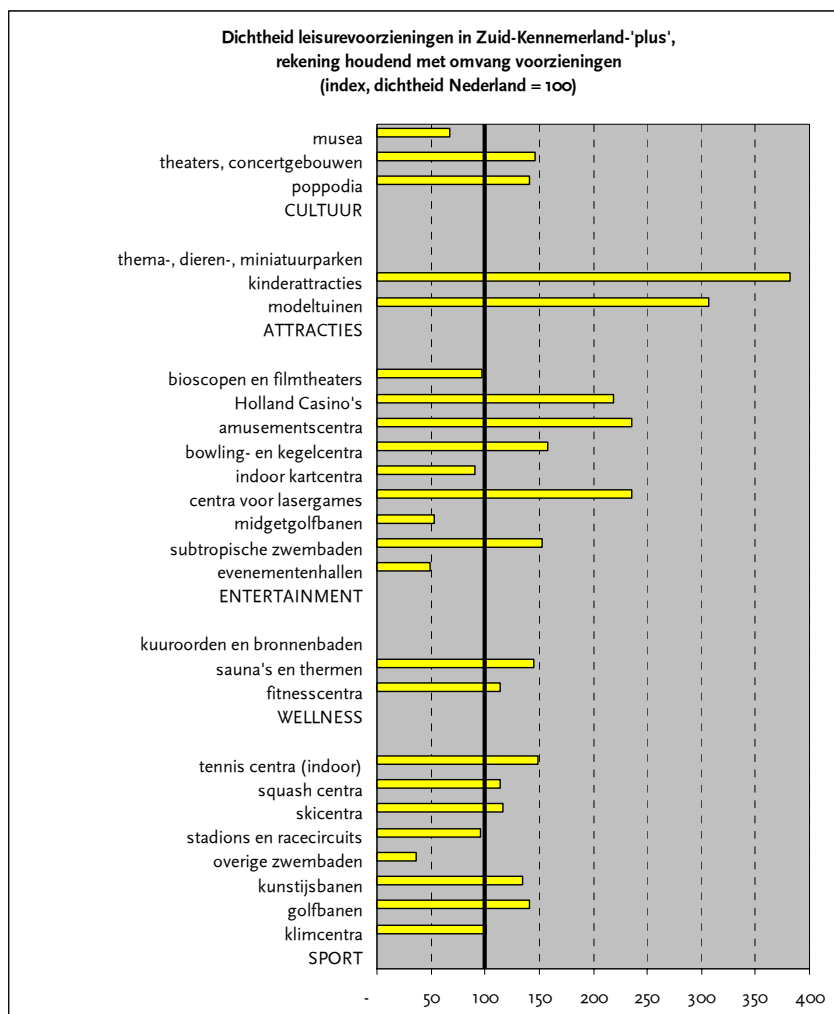
Figuur 4 Dichtheid leisurevoorzieningen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer versus Nederland (indexen)



Aangezien in Figuur 4 alleen met het *aantal* voorzieningen is gecalculeerd, zonder er rekening mee te houden of deze voorzieningen groot of klein zijn, is ook een overzicht gemaakt van de dichtheid van leisurevoorzieningen, gewogen voor de schaalgrootte van deze voorzieningen. De schaalgrootte is op verschillende wijzen uitgedrukt: in bezoekersaantallen (bijvoorbeeld musea en attracties), in stoelcapaciteit (bijvoorbeeld bioscopen), in m² bvo (bijvoorbeeld evenementenhallen) of in een kwalificatie 'klein' tot 'groot' (bijvoorbeeld fitnesscentra) c.q. 'laagwaardig' tot 'hoogwaardig' (bijvoorbeeld skicentra).

De resultaten van deze dichtheidsanalyse, die in feite een zuiverder beeld geeft dan die in Figuur 4, worden weergegeven in Figuur 5.

Figuur 5 *Dichtheid leisurevoorzieningen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer versus Nederland, rekening houdend met de omvang van de voorzieningen (indexen)*



Nu ziet het beeld er anders uit. In vergelijking met het aantal bedrijven in figuur 3 blijken enerzijds de theaters, bioscopen, het Holland Casino, de kunstijsbaan en vooral de stadions in de regio relatief klein te zijn. Anderzijds zijn de kinderattracties, de modeltuin (Holland Tulip Park), de amusementscentra, de lasergame (Silverstone in Zwanenburg) en de skibaan (Skicentrum Hoofddorp) weer erg groot vergeleken met dergelijke voorzieningen elders in Nederland.

De verschillen in aanbod tussen de regio en Nederland gemiddeld zijn niet normatief en betekenen derhalve niet dat deze per se moeten worden opgeheven. Dat hangt van meer af dan de bevolkingsdichtheid. De omvang van leisurevoorzieningen wordt ook beïnvloed door lokale/regionale ambities (bijvoorbeeld cultuurbeleid, sportieve prestaties van betaald voetbalorganisaties, toeristische positionering). Ook de omvang van het toerisme (Zandvoort!) kan een bovengemiddeld aanbod van bepaalde typen voorzieningen rechtvaardigen.

Aan de andere kant dient rekening te worden gehouden met het aanbod aan voorzieningen in nabijgelegen gemeenten. Zeker bij typen voorzieningen met een lage dichtheid in Nederland - die dus vaak een groot herkomstgebied van bezoekers hebben - kunnen dicht bij het gebied gelegen voorzieningen flinke invloed hebben op de vestigingsmogelijkheden van dit type voorzieningen binnen de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Voorbeelden van relevante leisure(achtige)-voorzieningen dicht bij de regio zijn overdekt skicentrum Snowplanet in Velsen (Spaarnwoude-Buitenhuizen), de Amsterdamse Golfclub (net over de gemeentegrens van Haarlemmerliede c.a.), Sauna Ridderrode (Santpoort-Zuid), de Keukenhof in Lisse en de Zwarte Markt in Beverwijk.

En natuurlijk doet Amsterdam zijn invloed gelden op de regio. Zo zal bijvoorbeeld het enorme cultuuraanbod in Amsterdam een drukkende werking hebben op cultuurinitiatieven in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Dit geldt navenant voor de grootschalige entertainmentontwikkelingen aan de Arena Boulevard in Amsterdam-Zuidoost en het uitgaansleven van de Amsterdamse binnenstad.

Toch wil dit niet zeggen dat soortgelijke initiatieven in de regio Zuid-Kennemerland /Haarlemmermeer kansloos zouden zijn. Met een onderscheidend concept, op krachtige locaties, eventueel ingebed in een multi-leisure omgeving, en met een aan het gebied aangepaste schaal, zal er zeker ruimte zijn voor nieuwe leisurevoorzieningen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

3.2.2 Bovenlokale evenementen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Alhoewel evenementen geen gebouwde leisurevoorzieningen vergen (hooguit een tijdelijk aangepast terrein), spelen deze wel degelijk een rol bij het leisureprofiel van een gebied. Evenementen kunnen die profilering versterken en worden steeds meer erkend en gebruikt als belangrijke instrumenten bij gebiedsmarketing.

In de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer zijn terugkerende evenementen geïnventariseerd met een bovenlokale impact. Dat betreft evenementen met meer dan 25.000 bezoekers of kleinschaliger festivals die door hun bijzondere uitstraling een bovenregionaal karakter hebben.

Figuur 6 Bovenlokale evenementen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

EVENEMENT	AANTAL BEZOEKERS	GEMEENTE
WK Strandcross	75.000	Zandvoort
DTM Races	60.000	Zandvoort
Marlboro Masters (F3)	50.000	Zandvoort
Diverse muziek-evenementen*	25.000	Zandvoort
Bevrijdingspop	100.000-150.000	Haarlem
Haarlemse Honkbalweek	80.000	Haarlem
Haarlemse Vaardagen	50.000	Haarlem
Bloemencorso	40.000	Haarlem
Haarlem Culinaire	35.000	Haarlem
Mystery Land	75.000	Haarlemmermeer
Bloemencorso	50.000	Haarlemmermeer
Concours Hippique	40.000	Haarlemmermeer
Meerjazz	30.000	Haarlemmermeer
Meerlive festival	25.000	Haarlemmermeer
Funparc kermis	25.000	Haarlemmermeer

* Het betreft een drietal evenementen geconcentreerd in de zomermaanden (Ameezing Zandvoort, Jazz behind the beach en Zandvoort A'live).

Bron: betreffende gemeenten

De Zandvoortse bovenlokale evenementen zijn vrij eenzijdig en hebben vrijwel allemaal een sportkarakter. In de zomermaanden is er ook sprake van diverse muziek-evenementen met een bovenlokaal karakter. Haarlem is gevarieerder met sport- en cultuurevenementen en evenementen met een entertainment-achtig karakter. Deze driedeling is in de gemeente Haarlemmermeer ook te onderkennen. Kijken we naar gemeenten net buiten de regio, dan is een bekend meerdaags evenement Dance Valley in Spaarnwoude-Buitenhuizen, met jaarlijks 50.000 tot 60.000 bezoekers.

3.2.3 Economische impact leisurevoorzieningen

Er bestaat geen eenduidige statistische informatie over de vraag naar leisure en leisurevoorzieningen. Die informatie is 'verpakt' in cijfers van de traditionele sectoren als kunst en cultuur, toerisme en recreatie, horeca, sport, bioscopen en dergelijke.

Wel blijkt uit onderzoek van onder andere het Sociaal Cultureel Planbureau dat weliswaar de gemiddelde hoeveelheid vrije tijd gelijk is gebleven in Nederland, maar dat de invulling ervan is veranderd. Nederlanders brengen een steeds groter deel van hun vrije tijd buiten de deur door. Deze toegenomen uithuizigheid ging gepaard met een behoorlijke groei van de vrijetijds mobiliteit. De uitgaven voor vrije tijd namen de afgelopen jaren nog forser toe. Omdat de hoeveelheid vrije tijd gelijk is gebleven, is de kapitaalintensiteit van de vrijetijdsbesteding toegenomen. Het belang dat Nederlanders toekennen aan vrije tijd komt na gezinsleven, vrienden en kennissen en werk op de vierde plaats en is daarmee belangrijker dan politiek en religie.

Mommaas doet in zijn boek 'De vrijetijdsindustrie in stad en land' een poging het economisch belang van leisure in kaart te brengen op basis van statistieken van het SCP, het CBS en diverse andere onderzoeken. De definitie van leisure is daarbij veel breder dan de in dit onderzoek gehanteerde definitie. Vanuit de consument gezien wordt volgens het SCP per huishouden per jaar meer dan € 4.000,- besteed aan leisure. Mommaas rekt de definitie van leisure nog verder op en komt op bijna € 6.000,- bestedingen aan leisure per

huishouden per jaar. De bestedingen betreffen zowel uitgaven voor dagtochten en vakanties als voor de aanschaf van middelen voor vrijetijdsbesteding (van sportartikelen tot pleziervaartuigen). Dit betekent in heel Nederland ruim 35 miljard euro consumptieve bestedingen ten behoeve van vrije tijd. Hierbij zijn niet meegerekend bestedingen van overheden en bedrijfsleven aan vrije tijd maar wel bestedingen tijdens vakanties in het buitenland (afvloeiing). Aan de andere kant doen ook buitenlandse toeristen bestedingen in leisurevoorzieningen in Nederland (toevloeiing).

Economische impact leisurevoorzieningen Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Om voor de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer te bepalen welke economische impact de geïnventariseerde leisurevoorzieningen hebben, zou een apart onderzoek vergen. Wel kunnen enkele ruwe indicaties worden gegeven.

Op basis van de kengetallen van SCP en Mommaas besteden de 155.000 huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer zo'n 600 tot 900 miljoen euro ten behoeve van leisure (in de breedste zin des woords). Een groot deel hiervan wordt in de eigen regio besteed, het overige deel in de rest van Nederland en in het buitenland.

Kijken we sec naar de leisuresector zoals in dit onderzoek gedefinieerd - dus zonder bijvoorbeeld logiesaccommodaties - dan kan de totale omzet in die sector in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer worden benaderd. De omzetten van de 150 leisurevoorzieningen in de regio variëren van enkele tonnen tot vele miljoenen euro's. Op basis van de geïnventariseerde lijst schatten wij een gemiddelde omzet per bedrijf van circa € 1.000.000,-. Totaal komt dat op een primaire impuls (omzet in alle leisurevoorzieningen) van bijna € 150 miljoen in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

Grofweg kan worden berekend dat iedere € 100.000,- omzet in leisurevoorzieningen zo'n twee banen oplevert. In de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer zou dat neerkomen op circa 3.000 banen. Het betreft daarbij relatief veel banen voor lager opgeleiden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met indirecte effecten (inkopen van leisurebedrijven bij andere sectoren en bestedingen van personeel van leisurebedrijven in andere sectoren).

Van de 150 leisurevoorzieningen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer kunnen er 27 als bovenlokaal worden bestempeld. Wanneer wordt gekeken naar de dichtheid van de leisurevoorzieningen (aantal per inwoner) in de regio ten opzichte van Nederland, valt op dat de regio een hoog aanbod heeft van kinderattracties en modeltuinen, amusementscentra (speelhallen) en centra voor lasergames, vergeleken met de rest van Nederland. Er zijn - naast de geheel ontbrekende themaparken en dierenattracties, bronnenbaden en drafbanen - weinig musea, bioscopen, midgetgolfbanen, evenementenhallen en 'gewone' zwembaden. De geconstateerde verschillen in aanbod tussen de regio en Nederland gemiddeld zijn niet normatief en willen niet direct zeggen dat deze moeten worden opgeheven. Vooral de omvang van het toerisme kan een bovengemiddeld aanbod van bepaalde typen voorzieningen rechtvaardigen.

Evenementen worden steeds meer erkend en gebruikt als instrumenten bij gebiedsmarketing. De regio telt volgens eigen opgave van de gemeenten 15 bovenlokale evenementen. Gezien het geringe aantal en de grote verscheidenheid is het op dit moment niet mogelijk een relatie te leggen tussen het evenementenaanbod en de profilering van de gemeenten op leisuregebied. Het is zeker kansrijk om in de toekomst ook - naast deze regionale (gebouwde) leisurevisie - een visie op regionale evenementen te ontwikkelen.

De bestedingen aan leisure - dagtochten, vakanties, aanschaffingen voor vrijetijdsbesteding - door de huishoudens in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer worden geschat op 600 tot 900 miljoen euro. Een groot deel daarvan wordt besteed in de eigen regio. De omzet die wordt gerealiseerd in de 150 leisurevoorzieningen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer ramen wij op zo'n € 150 miljoen. Dat genereert een directe werkgelegenheid van circa 3.000 banen. Daarbij zijn de indirecte werkgelegenheidseffecten nog niet meegeteld. Het betreft relatief veel banen voor lager opgeleiden.

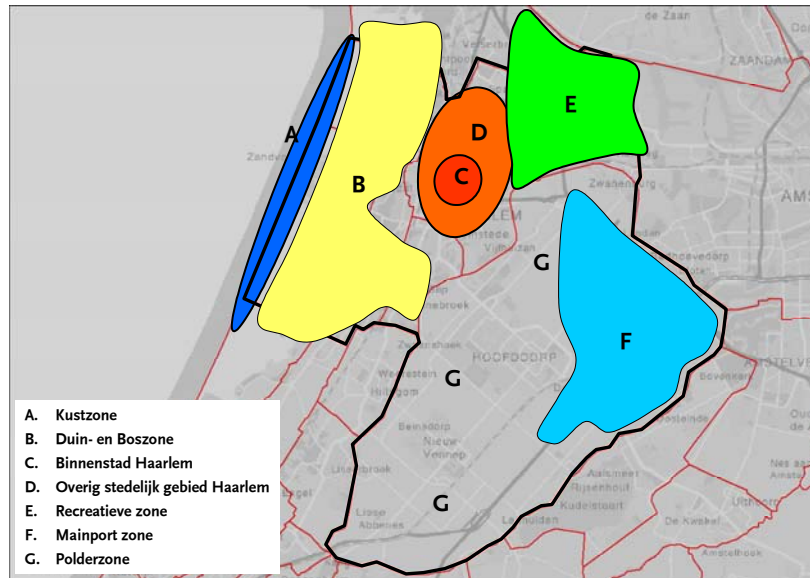
3.3 Geografische zones en (potentiële) leisurelocaties

Zeven geografische zones met ieder hun eigen karakter

Kijkend naar de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer en haar kenmerken, kan de regio worden ingedeeld in zeven geografische zones, met elk een eigen, binnen de regio uniek karakter. Deze geografische zones zijn:

- A. de Kustzone;
- B. de Duin- en Boszone;
- C. de Binnenstad van Haarlem;
- D. het overige stedelijk gebied Haarlem;
- E. de Recreatieve Zone;
- F. de Mainportzone;
- G. de Polderzone.

Figuur 7 *Geografische zones in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer*



De optelsom van deze zo verschillende zones levert een voor Nederland vrijwel uniek en onderscheidend gebied. Ondanks dat verderop in dit rapport wordt geconstateerd dat de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer geen herkenbare toeristische identiteit heeft, kan de verscheidenheid aan landschappen wel als kracht worden gezien, die kan worden gebruikt bij de promotie van deelgebieden van de regio.

De voornaamste karakteristieken van de zones staan verderop in dit rapport weergegeven in Tabel 6 tot en met Tabel 12.

Een longlist van 21 bovenlokale leisurelocaties (zie uitgebreide beschrijving in bijlage 1)

Op basis van de inventarisatie van de bestaande leisurevoorzieningen in de voorgaande paragraaf, zijn voor de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer 21 leisurelocaties geïdentificeerd waar zich grote, bovenlokale stand-alone leisurevoorzieningen bevinden of clusters van leisurevoorzieningen die in combinatie met elkaar bovenlokale aantrekkingskracht hebben. Deze locaties en de gemeenten waarin ze liggen, staan hieronder genoemd en uitgebreid beschreven in bijlage 1.

De toevoeging 'b' of 'n' achter de nummering verwijst respectievelijk naar

- (b) locaties waar al - zij het soms in beperkte mate - bovenlokale gebouwde leisurevoorzieningen aanwezig zijn, of
- (n) locaties waar op dit moment nog geen dergelijke leisurevoorzieningen aanwezig zijn, maar waar daarvoor wel toekomstpotentie ligt:

1b.	Bloemendaal aan Zee (inclusief strand)	Bloemendaal
2b.	Circuit	Zandvoort
3b.	Zandvoortse (Midden)boulevard (inclusief strand)	Zandvoort
4b.	Zandvoort centrum (m.n. Louis Davids Carré)	Zandvoort
5.	Nationaal Park Zuid-Kennemerland	Bloemendaal, Haarlem, Zandvoort
6.	Waterleidingduinen Amsterdam	Bloemendaal, Zandvoort
7.	Wandelbos Groenendaal	Heemstede
8b.	Speeltuin Linnaeushof	Bennebroek
9b.	Binnenstad	Haarlem
10b.	Sportzone Haarlem-Noord	Haarlem
11n.	Schalkwijk-Centrum (plan)	Haarlem
12b.	Nautisch Kwartier/Droste/EBH-terrein	Haarlem
13n.	Stadion Oostpoort (plan)	Haarlem
14b.	Recreatiegebied Spaarnwoude-Houtrak	Haarlemmerliede c.a.
15b.	Recreatiegebied Spaarnwoude-Buitenhuizen	Velsen, Haarlemmerliede c.a.
16b.	Mooie Nel (en omgeving)	Haarlem, Haarlemmerliede c.a.
17b.	Airport-City	Haarlemmermeer
18n.	Voormalig CSM-complex (Sugar City) (plan)	Haarlemmerliede c.a.
19b.	Driehoek Cruquius-Haarlemmermeerse Bos	Haarlemmermeer
20b.	Cultuurplein Hoofddorp	Haarlemmermeer
21b.	Recreatieplas Toolenburg	Haarlemmermeer

Deze 21 bovenlokale leisurelocaties vormen het uitgangspunt voor het te formuleren leisurebeleid.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de verschillende locaties, gezien vanuit de verschillende leisure-indelingen (segment, generatie, bezoekmotief).

3.3.1 Long list: beschrijving segment, generatie en bezoekmotief

Segment: cultuur voldoende gespreid; weinig attracties; entertainment en wellness nu nog weinig, straks meer; sport van openlucht naar overdekt

Per leisuresegment zijn de volgende conclusies te trekken:

- *Cultuur:*

Het segment 'cultuur' is op dit moment uitsluitend sterk vertegenwoordigd in de binnenstad van Haarlem.¹² Op andere locaties (verspreid over de regio) is cultuur nu nog in beperkte mate aanwezig, maar in de toekomst wordt dit segment versterkt, met name op het EBH terrein in Haarlem en op het Cultuurplein Hoofddorp.

- *Attracties:*

Het attractie-aanbod is beperkt; er zijn alleen kinderattracties (Linnaeushof, Speelparadijs Hoofddorp en Familyland in Circus Zandvoort) en een modeltuin (Holland Tulip Park in Vogelenzang) in de regio. Plannen voor nieuwe attracties zijn er

¹² Haarlem heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in culturele accommodaties, zoals Philharmonie Haarlem, de Film-/Toneelschuur en het Patronaat.

nauwelijks, alleen voor een aquarium aan de Midden-Boulevard in Zandvoort, en voor een kinderparadijs en wellicht een gamehal in Schalkwijk-Centrum in Haarlem.

- **Entertainment:**

Entertainment is op dit moment alleen te vinden in de binnenstad van Haarlem, in Zandvoort en bij het Haarlemmermeerse bos (bowling). In alle gevallen gaat het om relatief beperkt aanbod qua aantal of qua schaalgrootte. Wellicht daarom zijn er vele plannen om op diverse locaties in de regio entertainmentvoorzieningen toe te voegen. Dat betreft dan vooral plannen voor bioscopen (Raaks en Schalkwijk-centrum in Haarlem, Sugar City in Halfweg en Cultuurplein Hoofddorp).

- **Wellness:**

Wellness aanbod van enige importantie ontbreekt volledig in de regio. Alleen Sauna Van Egmond en Life Fit Centre in Haarlem en The Tides (Duinlust) in Overveen hebben bovenlokale aantrekkingskracht maar liggen vrijwel geïsoleerd. Het is dan ook positief dat dit aanbod zal worden versterkt in Haarlemmermeer (Gezondheidspark) en in Zandvoort (Middenboulevard).

- **Sport:**

Dit segment is nu met name te vinden in de zone Haarlem-Noord en in Recreatiegebied Spaarnwoude. De voorzieningen op deze locaties hebben een sterk openluchtkarakter (onder andere golfbaan, wielercircuit, kunstijsbaan, skeelerbaan). Het Circuit Zandvoort is een belangrijke stand-alone sportvoorziening. In de toekomst komen er op diverse locaties overdekte sport(achtige) voorzieningen bij, zoals waarschijnlijk in Sugar City, op Oostpoort in Haarlem (stadion) en in de driehoek Cruquius - Haarlemmermeerse Bos.

Generatie: multi-leisurecomplexen bestaan niet; doorontwikkeling naar 'derde generatie'

In de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer bestaan momenteel nog geen tweede generatie-leisurelocaties of multi-leisurecomplexen 'in strikte zin' (onder één dak en met een op elkaar afgestemde publieksbenadering). De in de regio gelegen tweede generatie-locaties zijn te karakteriseren als openluchtlocaties, waar de leisurevoorzieningen bijvoorbeeld rond een plein (Cultuurplein in Hoofddorp) of op/in een specifiek daartoe ingericht terrein of zone zijn te vinden (zoals Recreatiegebied Spaarnwoude, de 'sportzone' in Haarlem-Noord of het Droste/EBH-terrein in Haarlem). Op een aantal van deze locaties vindt in de toekomst een 'doorontwikkeling' plaats van eerste- of tweede- naar derde generatie (Spoorzone Haarlem en Zandvoort-Boulevard). Sowieso zal het aantal derde generatie-locaties in de regio toenemen van één (nu) naar zes (zie onderstaande tabel).

Tabel 4 Indeling leisure naar generatie: overzicht verschillende typen derde generatie-locaties

Doorontwikkeling bestaande locaties ¹³	Toekomstige 3 ^e generatie locaties
• Zandvoort-Boulevard • Binnenstad Haarlem • Nautisch kwartier/Droste/EBH terrein Haarlem	• Schalkwijk-centrum in Haarlem • Oostpoort in Haarlem • Sugar City in Halfweg

¹³ Dit zijn locaties die op dit moment nog een eerste- of tweede generatie-locatie zijn, maar zich in de toekomst ontwikkelen tot derde generatie.

Bezoekmotief: convenience groot en divers; doorontwikkeling naar meerkeuze; specialty stabiel

Het 'convenience'-aanbod op de verschillende leisurelocaties in de regio is groot en divers. Verschillende conveniencelocaties zullen zich in de toekomst doorontwikkelen naar 'meerkeuze'-locaties (Cultuurplein Hoofddorp, driehoek Cruquius - Haarlemmermeerse Bos en Zandvoortse Boulevard). Ook nieuwe locaties als Nautisch kwartier/Droste/EBH, Oostpoort en Sugar City krijgen het karakter van meerkeuze leisure. De 'specialty'-locaties beperken zich tot Linnaeushof in Bennebroek en het Zandvoortse Circuit, hoewel ook in de Sportzone in Haarlem-Noord (Pim Mulier Honkbalstadion) en in Recreatiegebied Spaarnwoude-Buitenhuizen (Snow Planet en Dance Valley) specialty-elementen zijn te vinden.

Het valt op dat de regio Zuid-Kennemerland, ingedeeld naar zeven geografische zones met ieder hun eigen karakter, als totaal een voor Nederland vrijwel uniek, onderscheidend en attractief gebied is. Het cultuuraanbod is verspreid over de regio met een concentratie van bovenregionaal, groot en breed aanbod in de Haarlemse Binnenstad. Het attractieaanbod is en blijft beperkt tot enkele grotere kinderattracties (Linnaeushof). Het entertainment- en wellnesaanbod wordt versterkt, respectievelijk met bioscopen in Haarlem, Haarlemmerliede en Haarlemmermeer en met het Gezondheidspark in Haarlemmermeer en de Middenboulevard in Zandvoort. Het sportaanbod ontwikkelt zich van outdoor naar indoor, onder andere in Haarlemmerliede, Haarlem-Oost en Haarlemmermeer.

3.4 SWOT-analyse regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer voor leisure

Kijken we naar de voorliggende paragrafen, dan kan voor de regio een SWOT worden opgesteld ten aanzien van (kansen voor) leisure in het gebied.

Tabel 5 SWOT-analyse voor leisure in de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Sterkten	Zwakten
• aanwezigheid economische groeipolen luchthaven Schiphol en gebied Amsterdam-Noordzeekanaal • cultuurhistorische binnenstad van Haarlem • ontsloten natuurgebieden, grote verscheidenheid aan recreatief 'groen' (recreatiegebieden, bos- en duinlandschappen) en 'blauw' (zee, strand, Ringvaart, Spaarne) • variatie in het ruimtegebruik (groen en water enerzijds, dynamiek en architectuur anderzijds) • gevarieerd totaalaanbod van de regio, kijkend naar het individuele profiel van de zes geografische zones • ruim aanbod aan theaters, poppodia, kinderattracties, modeltuinen, bowling en lasergames, tennishallen en golfbanen	• afvloeiing Schiphol-arrivals naar Amsterdam • stranden Zandvoort en Bloemendaal zijn voor bovenlokale bezoekers niet goed bereikbaar (infrastructurele maatregelen nodig) • beperkte uitbreidingsruimte • door ligging aan de kust, ingesloten door 'onwelwillende' gemeenten en door (beschermde) natuurgebieden • door geluidscontouren Schiphol • regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer als geheel heeft geen eigen (toeristische) identiteit of 'merkwaarde' (zoals bijvoorbeeld de Veluwe) • regionale evenementenkalender nu alleen benut uit oogpunt van handhaving (nog niet ten behoeve van thematisering) • in geen enkel leisuresegment (cultuur, attracties, entertainment, wellness en sport) is de regio echt onderscheidend ten opzichte van landelijke gemiddelden of ten opzichte van andere (kust) regio's • gering aanbod musea, bioscopen, evenementenhallen en zwembaden
Kansen	Bedreigingen
• nabijheid van grote bezoekersstromen door Schiphol (passanten) en Amsterdam (verblijfsbezoekers) • opwaarderen spoorlijn Amsterdam-Haarlem-Zandvoort (met mogelijke komst NS-station Halfweg) • Historisch erfgoed met potentie voor herontwikkeling als leisureclusters en verblijfs-accommodatieis (onder andere EBH terrein, Droste, CSM-complex, landhuizen) • verbeteren leisureaanbod door gestructureerde ontwikkeling van leisurelocaties binnen een afgesproken profiel van de zes geografische zones • positionering regio vanuit het sterke (en verder te verbeteren) regionaal totaalaanbod, hetzij vanuit subregio's of mogelijk met een overkoepelend regionaal thema ("alles naar uw wens in Zuid-Kennemerland") • betrekken Velsen bij regionale leisureprofilering (havens en sluizen IJmuiden, Hoogovens/Corus, Recreatiegebied Spaarnwoude-Buitenhuizen)	• concurrentie van Amsterdam • concurrentie tussen de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en beperkte wens om samen te werken (Bennebroek, Bloemendaal, Heemstede doen niet mee aan RES-programma) • verslechterende bereikbaarheid (dichtslibben van de regio) • alleen grotere gemeenten hebben impliciete, deels overlappende leisureambities • veel overlap in leisureplannen (overplanning van onder andere bioscopen en entertainment)

4

Regionale afstemming om kansen te benutten

In het eerste hoofdstuk was het al aan de orde: 'kernwoord in leisurebeleid is evenwicht'. En evenwicht betekent niet dat alle leisure op iedere plek verstandig is. Integendeel, dit impliceert een keuze voor 'de beste leisure op de beste plek'. In dit hoofdstuk wordt op deze kerngedachte voortgeborduurd en worden inhoudelijke en procesmatige handvatten gegeven om door middel van regionale afstemming kansen te benutten. Concentreer op bovenlokale voorzieningen (in plaats van op lokale), focus op een achttal strategische en onderscheidende concentratiegebieden (in plaats van op een ongebreidelde wildgroei), maak zoveel mogelijk bindende afspraken (in plaats van een vrijblijvend karakter) en kies het juiste bestuurlijke niveau.

4.1 **Waarom moet en op welke manier kan regionale afstemming over leisure tot stand komen?**

Regionale afstemming als middel om inhoudelijke doelstellingen te bereiken: 'structure follows strategy'

Primaire doelstelling van regionaal leisurebeleid is het structureel versterken van de leisuresector zelf. De leisuresector levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, is een belangrijk dienstverlener voor consumenten, maakt deel uit van een economisch netwerk en is innovatief.

Het is een gemeenschappelijk regionaal belang om de leisuresector uit te bouwen. Tegelijk kan leisurebeleid een belangrijke bijdrage leveren aan andere beleidssectoren (verkeer en vervoer, natuur en landschap) en aan integrale beleidsdoelstellingen (imagoverbetering en duurzame vitaliteit van de regio als geheel). Een doelstelling is dan ook het bevorderen van onderlinge afstemming binnen het ruimtelijk en ruimtelijk-economisch beleid.

Concentreer op bovenlokale leisurevoorzieningen

Regionaal leisurebeleid heeft geen betrekking op alle mogelijke leisurevoorzieningen. Het heeft primair betrekking op het *bovenlokale* leisuresegment. Lokale, wijkverzorgende leisurevoorzieningen vallen buiten het aandachtsgebied van het regionaal beleid.

Focus op concentratiegebieden, voorkom een te grote spreiding,

Een belangrijke trend binnen de leisuresector is de ruimtelijke clustering van leisurevoorzieningen in de vorm van multi-leisure centra of in de vorm van geïntegreerde stedelijke voorzieningen. Vanuit de sector beschouwd is het dan ook wenselijk om gebieden aan te wijzen waar dergelijke geclusterde ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (concentratiegebieden). Bundeling en concentratie:

- biedt meerwaarde voor de leisuresector zelf;
- biedt de mogelijkheid om per gebied een eigen identiteit en profiel te ontwikkelen;

- biedt kansen aan bestaande leisureondernemingen in de regio die momenteel op sub-optimale locaties gevestigd zijn om naar de concentratiegebieden te verhuizen en te participeren in de clustering.

Zorgvuldig inpassen van leisureinitiatieven binnen een concentratiegebied is van belang voor zowel de betreffende leisurebedrijven als de overige functies in zo'n gebied (omwonenden, gevestigde ondernemers, natuur- en milieubelangen). Door in te zetten op concentratiegebieden wordt ook aangesloten op verschillen in ambitieniveau tussen de gemeenten binnen de regio. De concentratiegebieden zullen gelegen zijn in die gemeenten, waar men werkelijk (gemeentelijke) behoefte aan en mogelijkheden voor leisure-ontwikkeling heeft.

Het bundelen van leisurevoorzieningen in concentratiegebieden biedt synergievoordelen voor de bedrijven, maar ook voor de klant in de vorm van een hoogwaardig, gevarieerd en herkenbaar aanbod. Werken met concentratiegebieden biedt ook meerwaarde voor andere beleidsvelden. Zo kan optimaal gebruik van infrastructuur worden bevorderd (onder andere complementariteit woon-werkverkeer en 'leisureverkeer' met als gevolg beperking van verkeersbewegingen, kwaliteitsimpuls gebouwd parkeren). Door het 'inkleuren' van de concentratiegebieden wordt een bijdrage geleverd aan een gevarieerd stedelijk milieu. Hierbij horen intensief ruimtegebruik en hoogwaardige openbare ruimte. Het concentreren van leisureontwikkelingen levert een bijdrage aan het behoud van duurzame, robuuste groenstructuren als tegenhanger van de gebouwde stedelijke omgeving.

Wat betekent dit voor de juiste aanpak van het leisurebeleid?

De kern van leisurebeleid betreft het bundelen van leisurevoorzieningen in concentratiegebieden. Concentratiegebieden kunnen elk een eigen profiel krijgen op basis van beschikbare ruimte, (bestaand) programma, bereikbaarheidsprofiel en ontwikkelingsperspectief, zodat een breed scala aan vestigingsmilieus kan worden aangeboden.

Uitgangspunt is dat alle leisureinitiatieven binnen de concentratiegebieden die voldoen aan het betreffende gebiedsprofiel in principe zijn toegestaan. Het aanwijzen, begrenzen en nader profileren van concentratiegebieden alsmede het toetsen van initiatieven geschiedt op regionaal niveau. Uitzonderingen op het streven naar concentratie moeten worden beargumenteerd, bezwaren moeten worden onderbouwd. De aanpak is daarbij primair gericht op het bevorderen van goed overleg door het aanbieden van een gestructureerde agenda voor regionaal overleg.

Leisurebeleid is dus geen blauwdruk waarmee exact wordt bepaald welke voorzieningen in welke omvang op welke plek moeten komen. Het is in de eerste plaats een stelsel van procesafspraken op regionaal niveau. Daarbij staan verschillende kwantitatieve en kwalitatieve instrumenten ter beschikking, waaronder de gebiedsprofielen.

4.2 Inzetten op kansen: strategische leisureconcentraties en zoneprofielen in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

4.2.1 Selectie strategische leisureconcentraties op basis van drie criteria

Zoals hiervoor al opgemerkt, zal het ontwikkelen van strategische leisureconcentraties een impuls geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de regio als geheel op langere termijn. Leisureconcentraties kunnen bijvoorbeeld:

- de attractiviteit van een bepaald gebied vergroten;
- de exploitatie van stations, openbaar vervoerlijnen en gebouwde parkeerfaciliteiten ondersteunen en daardoor intensief grondgebruik mogelijk maken;
- een impuls geven aan het ontwikkeltempo van een grootschalig project;
- een bijdrage leveren aan het imago en de uitstraling van een stedelijke regio (visitekaartje).

Voor de regio Zuid-Kennemerland/ Haarlemmermeer zijn 21 leisurelocaties geïdentificeerd waar zich grote, bovenlokale stand-alone leisurevoorzieningen bevinden of clusters van leisurevoorzieningen die in combinatie met elkaar bovenlokale aantrekkingskracht hebben (paragraaf 3.3, bijlage 1). Niet alle 21 locaties zijn echter van strategisch belang voor regionale (leisure)ontwikkeling. De locaties zijn daarom beoordeeld op geschiktheid voor (verdere) bovenlokale leisureontwikkeling. Deze geschiktheid wordt bepaald door een combinatie van de volgende drie criteria:

1. bereikbaarheid van de locatie;
2. beschikbaarheid van ruimte;
3. versterking bestaande leisurestructuur.

Locaties die op de geschiktheidscriteria voldoende hoog scoren, worden aangemerkt als *strategische leisureconcentraties*: locaties waar geconcentreerde leisureontwikkeling kan worden geïnitieerd en/of gestimuleerd, waarbij de gemeenten een (pro-)actieve rol spelen.

Ad 1. Leisurelocaties op basis van bereikbaarheid

De leisurelocaties zijn gescoord op hun (huidige en toekomstige) bereikbaarheidsprofiel. Criterium hierbij is bereikbaarheid met verschillende vervoerssystemen (knooppunt). Dit betekent dat bijvoorbeeld:

- een enkele verkeersaansluiting (uitsluitend per auto, trein, bus) niet positief scoort;
- een busverbinding in combinatie met een ander systeem niet positief scoort (onvoldoende hoogwaardig).

Ad 2. Leisurelocaties op basis van beschikbaarheid

Hierbij is gekeken naar de beschikbaarheid van ontwikkelingsruimte. Het gaat hierbij om de beperking van de ontwikkelingsruimte door fysieke bebouwing of planologische beperkingen (ecologische zones en dergelijke). Dit is geen absoluut, maar een relatief

criterium: beschikbaarheid van ruimte kan ook gecreëerd worden door dubbel grondgebruik en dergelijke, maar dit vormt wel een extra complicerende factor bij de ontwikkeling van dergelijke locaties. Met andere woorden, ook het tempo en de haalbaarheid van de ontwikkeling van een gebied speelt bij de beschikbaarheid een rol.

Ad 3. Leisurelocaties ter versterking van de bestaande leisurestructuur

Hierbij is de bestaande leisurestructuur als uitgangspunt genomen. Gekeken is in hoeverre die structuur uitbreiding kan hebben dan wel uitbreiding nodig heeft. Het kan daarbij gaan om zowel het toevoegen van nieuwe binnen de context passende functies - ter verbetering van de functiemix - als om schaalvergroting door van dezelfde functies extra voorzieningen toe te voegen of bestaande voorzieningen uit te breiden. Een en ander aansluitend bij de identiteit van het gebied.

Acht strategische leisureconcentraties

De beoordeling aan de hand van de criteria in combinatie met de lokale leisureambities levert het voorstel op voor acht strategische concentratiegebieden. In bijlage 1 en Figuur 8 zijn deze aangegeven. Het betreft:

Locatie 3. Zandvoortse (Midden)Boulevard (inclusief strand) (Zone A)

Argumentatie: scoort relatief goed op zowel beschikbaarheid als versterking bestaande leisurestructuur. De gemeente Zandvoort heeft dit laatste punt expliciet als een van de belangrijkste middelen benoemd om de ambitie van Zandvoort als toeristische jaarrond badplaats met een wellness-profiel te realiseren.

Locatie 9. Haarlemse binnenstad (Zone C)

Argumentatie: scoort met name goed op bereikbaarheid (met alle vervoersmodaliteiten) en versterking bestaande leisurestructuur. De culturele en toeristische wervingskracht van de stad is volgens de gemeente topprioriteit. De binnenstad is dan bij uitstek de plek om die ambities te verwezenlijken.

Locatie 12. Nautisch kwartier/Droste/EBH-terrein (Zone D)

Argumentatie: scoort relatief goed op beschikbaarheid (voldoende uitbreidingsruimte) en versterking bestaande leisurestructuur (betere benutting water en industrieel erfgoed). Met name de ambities van de stad om een extra jachthaven te realiseren en om grote delen van hun culturele ambities te verwezenlijken kunnen in deze zone gestalte krijgen.

Locatie 13. Stadion Oostpoort (Zone D)

Argumentatie: scoort relatief goed op bereikbaarheid (aan de rand van de stad en met een station) en beschikbaarheid (voldoende uitbreidingsruimte). Met name de ambities van de stad op het gebied van (top)sport hebben in dit concentratiegebied voldoende ruimte om tot wasdom te komen.

Locatie 14. Recreatiegebied Spaarnwoude-Houtrak (samen met het buiten het RES-gebied gelegen gebied 15. Recreatiegebied Spaarnwoude-Buitenhuizen) (Zone E)

Argumentatie: scoort relatief goed op versterking bestaande leisurestructuur, zolang rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van het Recreatieschap, namelijk inrichting ten behoeve van (openlucht)recreatie en natuur met uitsluitend intensieve voorzieningen aan de randen.

Locatie 17. Airport-City (Zone F)

Argumentatie: scoort relatief goed op bereikbaarheid en versterking bestaande leisurestructuur, omdat de 'hub'-functie van Schiphol met onverminderde aandacht aantrekkelijk moet blijven voor met name de aankomende, vertrekkende en overstappende reiziger.

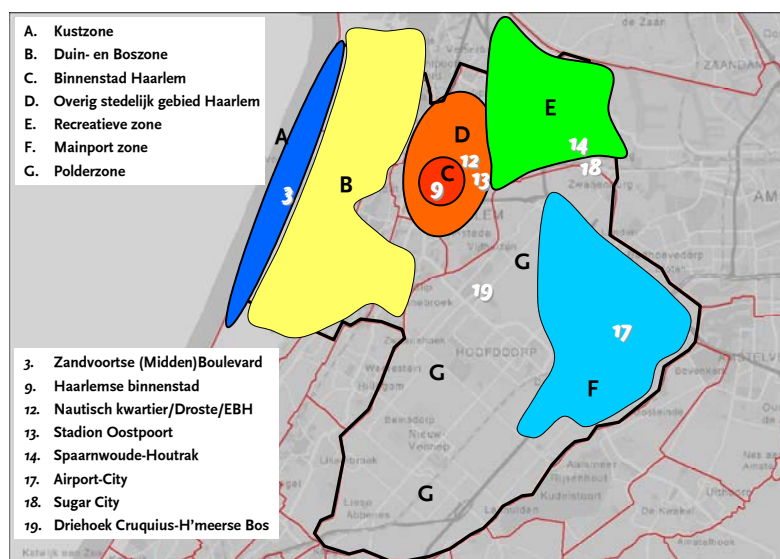
Locatie 18. Voormalig CSM-complex (Sugar City) (Zone G)

Argumentatie: scoort relatief goed op beschikbaarheid. Past bovendien binnen de ambitie om industrieel erfgoed te behouden en een nieuwe functie te geven.

Locatie 19. Driehoek Cruquius-Haarlemmermeerse Bos (Zone G)

Argumentatie: scoort relatief goed op beschikbaarheid en versterking bestaande leisurestructuur. Bestaand karakter van met name sport en entertainment wordt versterkt en verbreed conform de ambitie van de gemeente met een wellness-component (onthaasten) en zakelijke elementen (ontmoeten).

Figuur 8 Ligging strategische leisureconcentraties binnen de geografische zones



4.2.2 Ontwikkelingsrichting strategische leisureconcentraties aan de hand van zoneprofielen

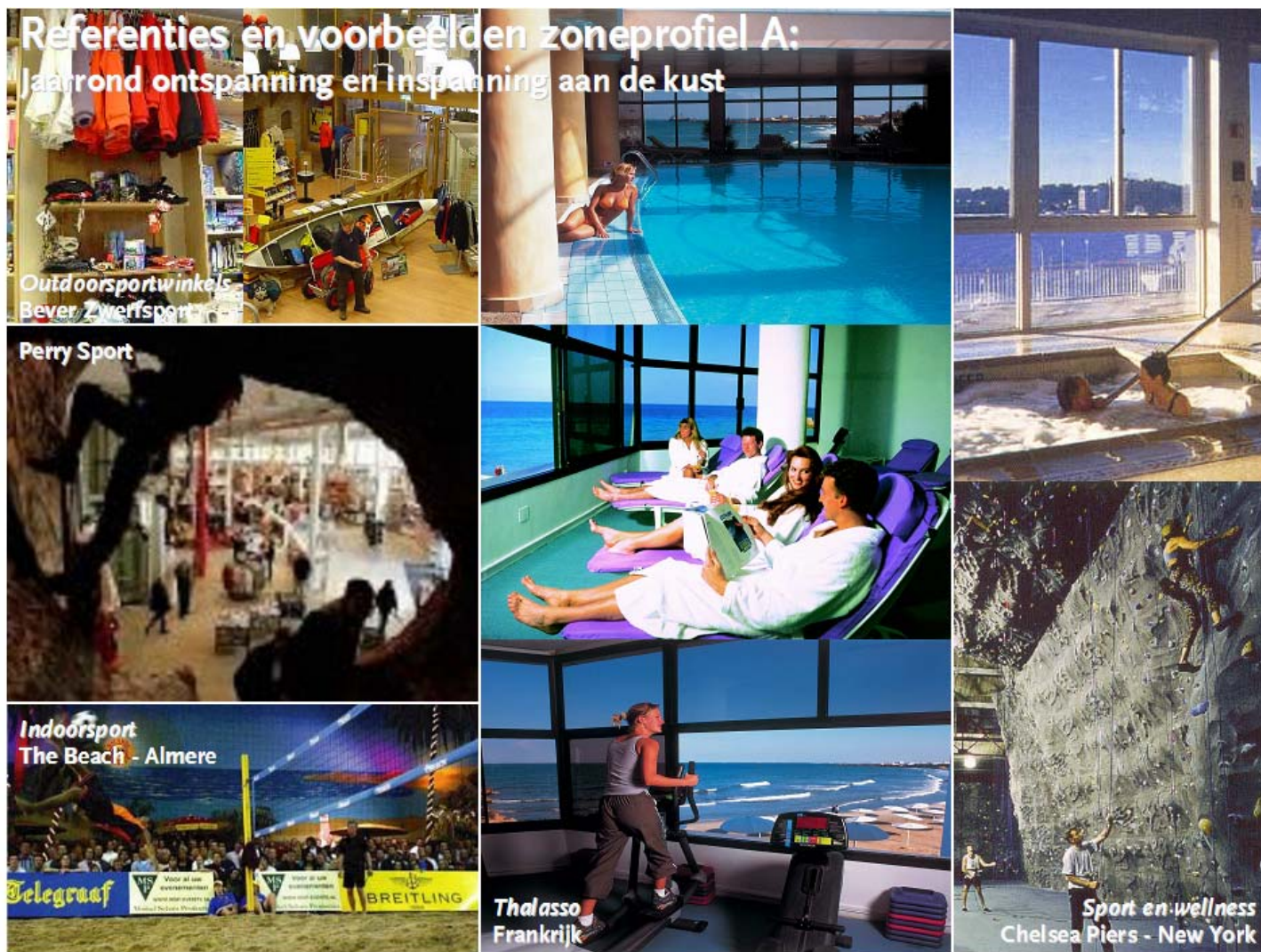
Er is bewust voor gekozen om de toekomstige ontwikkelingsrichting van de acht strategische leisureconcentraties in te bedden in zeven zoneprofielen. We hebben in hoofdstuk 3 immers gezien dat de zeven geografische zones in de regio elk hun eigen onderscheidende karakter hebben. Het profiel van de strategische concentraties dient daar in te passen of daar in ieder geval niet strijdig mee te zijn.

In de zeven tabellen op de volgende pagina's wordt voor elke zone een aanzet gegeven tot een eigen profiel. Het profiel dient nog nader te worden uitgewerkt, aan de hand van de uitkomsten van de bestuurlijke werkconferentie (stap 3 in dit onderzoek).

Bij de beoordeling van ontwikkelingsplannen voor nieuwe leisurevoorzieningen, dient naar onze mening voorrang te worden gegeven aan de strategische locaties, gezien hun belang voor een evenwichtige regionale leisureontwikkeling. Dat betekent dat grootschalige plannen op niet-strategische locaties als bijvoorbeeld Schalkwijk-Centrum en Toolenburg in dat licht moeten worden (her)bezien. Gestreefd moet worden de plannen op die locaties terug te brengen tot een omvang met een lokale impact.

Tabel 6 Zoneprofiel A: Jaarrond ontspanning en inspanning aan de kust

Vraag		
Welke gemeenten liggen in deze zone?	• Zandvoort • Bloemendaal	
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Zandvoort, een van de drukste en bekendste badplaatsen van Nederland, ingeklemd tussen de natuurgebieden Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Gemeentelijke Waterleidingduinen Amsterdam. Natuurgebieden en aangrenzend strand meestal goed ontsloten. Zandvoort onevenwichtig ontwikkeld, met name langs boulevard. Matige autobereikbaarheid, goede OV-bereikbaarheid (vooral door station). (Kleinschalig) dorps karakter geeft charmant tegenwicht tegen (grootschalige) boulevardontwikkeling. Leisure alleen in en bij Zandvoort, beperkt entertainment, beperkt sport. Doorontwikkeling is nodig om concurrentieslag met andere badplaatsen aan te kunnen. Circuit vreemde eend in de bijt, maar samen met Holland Casino trekker met grote naamsbekendheid. Casino vertrekt waarschijnlijk. Grootste golfbaan van de regio. Bloemendaal aan Zee trendy strandbestemming.	
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	1. Bloemendaal aan Zee (inclusief strand) 2. Circuit 3. Zandvoortse Boulevard (en specifiek Middenboulevard, inclusief strand) 4. Zandvoort Centrum (en specifiek Louis David Carré)	
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	3. Zandvoortse Boulevard (en specifiek Middenboulevard, inclusief strand)	
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisureconcentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Transitie Zandvoort van traditionele familiebadplaats ('oud vissersdorp') naar meer wereldse badplaats met hogere kwaliteit. Stimulering verblijfsrecreatie. Jaarrond dag- en verblijfsbezoek. Zandvoort duidelijke focus op profilering als 'sportieve, bruisende en gezonde' bestemming door wellness ('lifestyle') en door sport (zowel actief als passief), maar behoud entertainment. Met name gericht op toeristische bezoekers, vooral ook gezinnen met kinderen. Leisure kan indoor (als slechtweervoorziening) én outdoor zijn (relatie met duinen/natuurgebieden en met strand/zee). Focus op integrale derde generatie ontwikkeling. Bezoekmotief van convenience (strandgerelateerd) naar meerkeuze en specialty (boulevard-gerelateerd). Voor jaarrondfunctie zou kleine 'niche' attractie breedte van het aanbod versterken.	
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	• werken aan autobereikbaarheid • voor compleet verblijfsproduct samenwerken met Haarlem (cultuurtoerisme) • waken voor onderscheidende profilering beoogd wellnessprofiel Zandvoort ten opzichte van gezondheidspark Floriadeterrein (Zandvoort 'life style', Floriade 'medische zorg')	



Tabel 7 Zoneprofiel B: Koester het uitwaaien in duin en bos

Vraag		
Welke gemeenten liggen in deze zone?	Bloemendaal Zandvoort Heemstede Bennebroek Haarlem (voor wat betreft Nationaal Park Zuid-Kennemerland)	
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Prachtig gebied met beschermde duin- en boslandschappen en waterwingebied, met 'aristocratische' landgoederen en historisch erfgoed. Focus op hoogwaardige woonfunctie. Grootste deel toegankelijk voor wandelaars en beperkt voor fietsers. Lokaal en bovenlokaal extensief dagbezoek. Verdere ontsluiting landschappen wordt ontmoedigd. Enkele bezoekerscentra en beperkte horeca, nauwelijks gebouwde leisure. Attractiepark Linnaeushof is uitzondering die de regel bevestigt.	
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	5. Nationaal Park Zuid-Kennemerland 6. Gemeentelijke Waterleidingduinen 7. Wandelbos Groenendaal 8. Speeltuin Linnaeushof	
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	Geen strategische locaties ten behoeve van bovenlokale gebouwde leisurevoorzieningen.	
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisureconcentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Restrictief beleid, natuurwaarden en waterwinfunctie zoveel mogelijk beschermen en versnippering/verdeling van het gebied voorkomen. Extensief gebruik handhaven. Binnen deze kaders beter ontsluiten voor regionale bezoekers en beter onder de aandacht brengen van verblijfstoeristen (informatie, educatie, routes, begeleid bezoek, arrangementen). Groene long van de regio. Geen extra gebouwde leisure maar - voor zover natuurwaarden dat toelaten - nog een golfbaan en een model- of theetuin zou 'aristocratisch' profiel versterken. Geen multileisure, hooguit convenience en extensief gebruikte specialty.	
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	Meewerken aan verbeteren autobereikbaarheid Zandvoort	



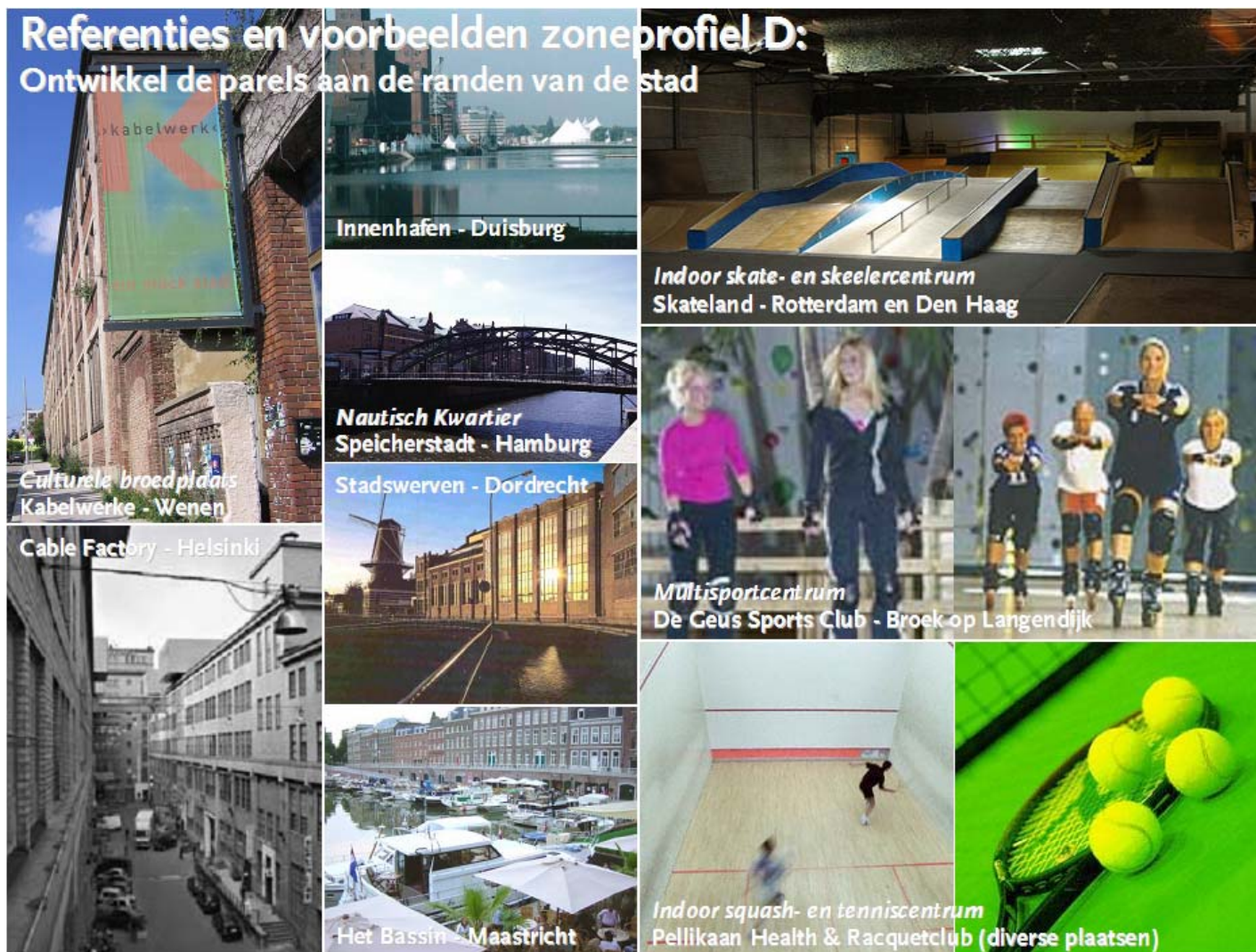
Tabel 8 Zoneprofiel C: Laat het brandpunt van cultuur in de Haarlemse binnenstad (verder) bruisen

Vraag		
Welke gemeenten liggen in deze zone?	Haarlem	
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Mooie historische binnenstad, al jaren beoordeeld als beste winkelbinnenstad van Nederland. Provinciale dimensie creëert vriendelijk verblijfsklimaat. Stad goed bereikbaar, centrum matig ontsloten door beperkte parkeergelegenheid. Minder goede plekken (stationsplein, spoorzone) worden aangepakt. Veel cultuur maar slechts enkele voorzieningen zijn redelijk onderscheidend (Teylers Museum, Frans Hals Museum, De Hallen, het Spaane Fotoarchief en de recent geopende Toneel- en Filmschuur, Patronaat en Het Dolhuys). Middelgrote bioscoop. Te weinig entertainment om complete binnenstedelijke functie te bieden. Spaarne te weinig betrokken bij recreatief 'stads'gebruik (wandelen, terrassen). Geen Unique Selling Points in concurrentie met andere (cultuur)historische binnensteden in Nederland.	
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	9. Gehele zone wordt als één 'leisurelocatie' beschouwd	
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	9. Gehele zone wordt als één strategische 'leisureconcentratie' beschouwd	
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisureconcentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Cultureel hart van de grote regio (bovenregionale aantrekkingskracht), voor bewoners, cultuurtoeristen en zakelijke 'toeristen'. Appelaar en Raaks nieuwe clusters voor respectievelijk cultuur (groot en breed) en entertainment (waaronder een multiplex), zodat volwaardiger binnenstedelijk (uitgaans)gebied ontstaat. Attracties, wellness en sport niet in binnenstad stimuleren. Een sterkere, onderscheidende (toeristische) kracht van de binnenstad zit niet zozeer in (nog) meer nieuwe gebouwen ('hardware'). Wel in het investeren in 'software' en in 'be good and tell it' (het verhaal achter de stad vertellen door middel van promotie en informatie). Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door enkele grotere tijdelijke evenementen (uit te werken in een regionaal evenementenbeleid), door tijdelijke exposities op bijzondere en onverwachte locaties, maar ook door innovatie manieren van 'city tours' (zoals bijvoorbeeld Soundwalk). Onderscheidende kracht op de zakelijke markt zit met name in de relatie met het duin- en bosgebied en de ligging dichtbij zee.	
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	Verder verbeteren bereikbaarheid en parkeervoorzieningen langs binnenstadstrand. Positie versterken door (promotionele) link te leggen met verblijfstoerisme in en rond Haarlem en met strand & zee ('cultuur(verblijfs)toerisme'; 'zee van cultuur').	
Wat zijn <i>voorbeelden of referenties</i> van de voorgestelde leisureontwikkeling in deze zone?	• Het Verleden opnieuw Beleven - Nijmegen (<i>nog niet gerealiseerd</i>) • De Culturele Biografie van Maastricht (<i>nog niet gerealiseerd</i>)	

Tabel 9 Zoneprofiel D: Ontwikkel de parels aan de randen van de stad¹⁴

Vraag			
Welke gemeenten liggen in deze zone?	Haarlem		
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Gevarieerd karakter met vooral woon-werkmilieus. Ook bedrijventerreinen en perifere centra. Sterk aanbod van sportvoorzieningen zorgen voor imago Haarlem-sportstad. Pim Mulierstadion grootste honkbalstadion van Nederland. Overige leisure vooral stand-alone convenience met overwegend lokale functie: fitness, zwemmen, bowling. Prille culturele broedplaatsachtige ontwikkeling EBH-terrein. Spaarne te weinig ontsloten voor recreatief 'stads'gebruik (wandelen, terrassen). Wisselende bereikbaarheid auto en OV.		
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	10. Haarlem-Noord 11. Schalkwijk-Centrum 12. Nautisch Kwartier/Droste/EBH-terrein 13. Stadion Oostpoort		
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	12. Nautisch Kwartier/Droste/EBH-terrein 13. Stadion Oostpoort		
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisure-concentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Tweeledig profiel (cultuur, sport), maar complementair aan elkaar en versterkend voor gekozen ontwikkelingsrichting Haarlem (respectievelijk culturele wervingskracht en (top)sport): • Nautisch Kwartier kan Spaarne en binnenstad met elkaar verbinden en Droste/EBH met binnenstad verbinden (wandel-/flaneerroute). Kleinschalige specialty, informele cultuur ('broedplaats'-karakter), horeca aan 'waterfront'. • Oostpoort commerciële sport (naast stadion bijvoorbeeld klimcentrum, skeelercentrum), maar ook mogelijkheid voor evenementenhal (i.p.v. Kennemer Sportcenter), multileisure, 2^e generatie, meerkeuze en specialty.		
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	Onderling onderscheidende profilering individuele leisurelocaties. Voorkom 'kannibaliseren' als gevolg van risico gelijksoortige ontwikkeling Schalkwijk-Centrum, Oostpoort en Raaks. Eventuele leisure bij Oostpoort complementair aan Sugar City in plaats van overlappend. EBH terrein niet 'dichtplannen', ruimte houden voor creatieve initiatieven.		

¹⁴ Andere locaties die aan de rand van het stedelijk gebied Haarlem liggen en in de toekomst worden ontwikkeld, zijn de Veerplas (plannen voor onder andere kano's en klimwanden) en de Put van Vink (plannen voor onder meer een stadscamping). Gezien de ligging en de aard van de plannen kunnen deze twee locaties het beste worden meegenomen in de uitwerking van respectievelijk zoneprofiel E ('Recreatieve Zone') en G. ('Polderzone').



Tabel 10 Zoneprofiel E: Recreëren in het groen en aan het water in een cultuurhistorisch decor

Vraag		
Welke gemeenten liggen in deze zone?	Haarlemmerliede c.a. Haarlemmermeer Haarlem (Velsen)	
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Grotendeels aangelegde recreatiegebieden, naast Spaarne en historisch erfgoed (vijf forten van Stelling van Amsterdam, beschermde dorpsgezichten, molens). Breed aanbod openlucht recreatie-/leisurevoorzieningen (wieler- en skeelerbaan, overdekte skibaan, waterrecreatie, jachthavens, drie golfbanen!). Spaarnwoude landelijk bekend als evenemententerrein. Ag belemmert integratie gebied met Haarlem e.o.	
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	14. Spaarnwoude-Buitenhuizen (gemeente Velsen) 15. Spaarnwoude-Houtrak 16. Mooie Nel en omgeving	
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	(14. Spaarnwoude-Buitenhuizen; buiten RES-gebied in de gemeente Velsen) 15. Spaarnwoude-Houtrak	
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisureconcentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Handhaven extensieve openlucht dagrecreatie. Focus op outdoor sport (Spaarnwoude, bijvoorbeeld outdoor klimmen, jeu de boules) en specifiek watersport voor Mooie Nel en omgeving. Herstel en ontsluiten forten Stelling van Amsterdam, mogelijkheid cultuurhistorische thema-attractie. Recreatiegebied Spaarnwoude multileisure, daarbuiten alleen specialty en beperkte convenience.	
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	Randvoorwaarden ontwikkeling Spaarnwoude geformuleerd door Recreatieschap. Betrekken gemeente Velsen bij ontwikkelingen Spaarnwoude (via Recreatieschap). Verbeteren bereikbaarheid Spaarnwoude vanuit regio Haarlem. Belemmering ontwikkeling Spaarne door gebruik voor beroepsvaart.	



Tabel 11 Zoneprofiel F: Pret en Power op Airport-City

Vraag		
Welke gemeenten liggen in deze zone?	Haarlemmermeer	
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Mainport met luchthavengerelateerde leisure, met name winkelen (Schiphol Plaza) en horeca. Speciaal voor reizigers bevinden zich achter de douane enkele leisurevoorzieningen, zoals een dependance van het Rijksmuseum (cultuur) en Holland Casino (entertainment).	
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	17. Airport-City	
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	17. Airport-City	
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisure-concentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Leisure die past bij Airport-City en primair bedoeld is voor de reiziger en voor de werknemer: het is nadrukkelijk niet de bedoeling om met leisure op en nabij Airport-City autonoom publiek te trekken (wat niet hoeft te betekenen dat deze leisure ook in beperkte mate publiek uit de regio trekt). Doel is als service-gerichte luchthaven goed te blijven scoren en daarmee aantrekkelijk te blijven als 'hub'. De 'hub'-functie staat immers onder druk door nieuwe typen vliegtuigen waardoor over grotere afstanden gevlogen kan worden en door de opkomst van low-costcarriers die (ook) van andere perifere vliegvelden vliegen. Denk met name aan leisure op het sportieve en wellness-vlak ten behoeve van inspanning, ontspanning, rust en contemplatie (tennis, squash, fitness, zwembad, sauna), vaak hotelgerelateerd of denk aan entertainment dat aansluit bij het dynamische en mondaine karakter van een luchthaven (bowling, snooker, pool, lasergames, gaming). Convenience, 2 ^e en 3 ^e generatie.	
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	Verdere leisureontwikkeling moet passen binnen beleid Schiphol Group (en in overleg met deze private organisatie worden gerealiseerd). Om concurrentie met ontwikkelingen in Haarlemse binnenstad, Sugar City en in de Driehoek Cruquius-Haarlemmermeerse Bos te voorkomen, nadrukkelijk richten op reizigers Schiphol.	



Tabel 12 Zoneprofiel G: Werk-, woon- en winkelzone met medegebruik van leisurevoorzieningen

Vraag		
Welke gemeenten liggen in deze zone?	Haarlemmermeer Haarlemmerliede c.a.	
Wat is <i>het huidige karakter</i> van deze zone (inclusief sterke punten en verbeterpunten)?	Relatief jong gebied; veel buitengebied, gemengd gebied met woon-werkmilieus, bedrijventerreinen, snelweglocaties en kantorenlocaties. Landschappelijk beperkt aantrekkelijk maar veel cultuurhistorie aan de randen (zones B en E, Westeinder- en Kagerplassen, Bollenstreek). Schiphol, trein (HSL) en snelwegen drijvende krachten voor bedrijfsontwikkeling. Banenmotor van de regio. Ondanks groot onbebouwd oppervlak, beperkte ontwikkelingsruimte door geluidszonering Schiphol en agrarische functies. Vrij veel leisurevoorzieningen - met name wellness en sport maar ook cultuur - maar in hoofdzaak lokaal gericht. Floriade 2002 bracht enige naamsbekendheid en een grote ontwikkelingslocatie voor woningbouw en met leisurepotenties. Van gehele regio Zuidkennemerland/Haarlemmermeer sterkste gerichtheid op Amsterdam (en vice versa). Gebied beslaat ruim 55% van regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer, maar heeft nauwelijks een natuurlijke relatie met de rest van de regio	
Welke <i>bovenlokale leisurelocaties</i> bevinden zich in deze zone?	18. Voormalig CSM-complex (toekomstig Sugar City) 19. Driehoek Cruquius - Haarlemmermeerse Bos 20. Cultuurplein Hoofddorp 21. Recreatieplas Toolenburg	
Welke hiervan kunnen worden beschouwd als <i>strategische leisureconcentraties</i> (= concentratie van toekomstige leisureontwikkeling)?	18. Voormalig CSM-complex (Sugar City) 19. Driehoek Cruquius - Haarlemmermeerse Bos	
Wat is <i>het gewenste toekomstprofiel</i> van deze zone in het algemeen en wat zijn de strategische leisureconcentraties in het bijzonder? • uitstraling • typen • generatie • bezoekmotief	Hoofddorp versterken subregionale centrumfunctie, met bijbehorende cultuur en entertainment (uitgaan) op lokaal niveau (Cultuurplein). Afvloeiing naar Amsterdam, Haarlem, Bos- en Duin- en Kuststreek niet te voorkomen. Snelweglocaties bieden ruimte voor grote bezoeksintensieve leisure, zoals adventure sport en entertainment (Sugar City) en sport-medische wellness (Gezondheidspark in Driehoek): • Sugar City: indoor adventure sport en entertainment in een industriële setting • Driehoek Cruquius - Haarlemmermeerse Bos: ontmoeten en onthaasten voor zakelijke bezoekers, aansluitend bij ontwikkeling van het Expocenter op het vml. Floriadeterrein en het Gezondheidspark	
Wat zijn <i>voorwaarden of uitgangspunten</i> voor verdere leisureontwikkeling van deze zone?	Focus op recreatief medegebruik inwoners gebied. Sugar City meer onderscheidend maken dan in huidige planvorming (huidig programma vooral groot, maar nauwelijks bijzonder). Leisure bij Sugar City complementair aan Haarlem-Oostpoort, niet overlappend. Waken voor onderscheidende profilering Gezondheidspark Floriadeterrein ten opzichte van beoogde wellness Zandvoort (Floriade 'medisch/zorg', Zandvoort 'life style')	



4.3 Aanzet procesafspraken Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer

Constructieve houding bij lokale bestuurders

Uit gesprekken met de betrokken wethouders van Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede c.a. en Zandvoort blijkt dat de meerderheid van deze gemeenten afstemming op regionaal niveau over de realisatie van leisurevoorzieningen belangrijk vindt. Daarmee is er een goede uitgangspositie voor regionaal leisurebeleid.

Om te voorkomen dat afstemming zich vooral er op richt dat buurgemeenten rekening houden met de éigen gemeentelijke plannen, is het verstandig de afstemming een mate van bindend karakter te geven. Niet-afstemmen of te vrijblijvend afstemmen, kan op verschillende manieren negatieve gevolgen hebben voor de regio of voor individuele gemeenten binnen de regio, of mogelijke kansen voor de regio blijven onbenut:

- Op regionaal niveau kan overaanbod van bepaalde leisurevoorzieningen ontstaan doordat gelijktijdig in verschillende gemeenten aan soortgelijke plannen wordt gewerkt;
- In hun individuele profilering naar de (toeristische) markt kan overlap ontstaan tussen de verschillende gemeenten, waardoor die profilering aan kracht inboet;
- De mogelijke synergie tussen de gemeenten op regionaal niveau (qua profilering; qua voorzieningen) wordt niet of niet voldoende benut; zonder regionaal 'productbeleid' verliest regionaal promotiebeleid aan kracht en effectiviteit;
- Marktpartijen met leisureplannen kunnen gemeenten tegen elkaar uitspelen om de grondprijs van potentiële locaties te drukken;
- Anderzijds kan strijd tussen gemeenten om een bepaalde voorziening binnen te halen, zodanig verlamd werken dat de voorziening zich buiten de regio vestigt;
- Door met verschillende gemeenten te (moeten) overleggen kunnen goede leisure-initiatieven onnodig worden vertraagd;
- Ook kan dit tot overbodige ambtelijke (en bestuurlijke) inzet leiden.

Reactieve en pro-actieve afstemming

Het beleidsproces draait om het begeleiden en toetsen van leisureinitiatieven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een reactieve en een pro-actieve invalshoek. De reactieve invalshoek betreft leisureinitiatieven die zich 'van buitenaf' aandienen (veelal door marktpartijen aangedragen), de pro-actieve invalshoek is voor initiatieven die vanuit de deelnemende gemeenten worden ontwikkeld. Beide invalshoeken (reactief en pro-actief) zullen in het beleidskader een plaats moeten hebben.

Dit proces (niet de inhoud) wordt in de volgende fase van het onderzoek nader beschreven maar kent in ieder geval de volgende onderdelen:

- Samen kiezen van strategische leisureconcentraties in de regio
- Opstellen en vaststellen van de profielen van de strategische leisureconcentraties

- Vaststellen van een procedureel kader:
 - loketfunctie;
 - overleg- en toetsingsplatform;
 - communicatie vanuit loket naar betrokken gemeenten;
 - bindende en niet-bindende afspraken;
- Mogelijk ontwikkelen van een regionale vereveningsmethodiek (alleen bij bindend beleid) ter compensatie van voor- en nadelen op gemeentelijk niveau.

Eventueel is het de overweging waard om bij dit beleidsproces meerdere gemeenten te betrekken. Gedacht kan in ieder geval worden aan de gemeente Velsen. Immers, de regio Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer is geen 'besloten' leisureregio en er is wederzijdse invloed tussen deze regio en omliggende gemeenten buiten de regio met betrekking tot ontwikkelingen op leisuregebied.

Overzicht bestaande en toekomstige leisurelocaties

Aanknopingspunten uit beleidsplannen en -ambities per gemeente

Periferie versus binnenstad

Tenslotte willen wij nog iets opmerken over de tegenstelling perifere ontwikkelingen binnenstadsontwikkeling. Regelmatig doet zich de situatie voor dat een initiatief wordt genomen voor de vestiging van een nieuwe grootschalige voorziening op een perifere locatie. Dat zijn in het algemeen de locaties waar dergelijke initiatieven ruimtelijk mogelijk zijn en die voldoen aan het door de ontwikkelaar gewenste bereikbaarheidsprofiel. Of het nu gaat om detailhandelsontwikkelingen of om leisureontwikkelingen, vaak leidt het initiatief tot protesten van de in de nabije binnenstad gevestigde bedrijven in dezelfde sectoren. De grootschalige perifere ontwikkeling zou bedreigend zijn voor de bedrijven in de binnenstad, met uitholling van het binnenstedelijk voorzieningenniveau tot gevolg.

Zonder te suggereren dat in dergelijke discussies de waarheid altijd aan dezelfde kant ligt, kan in zijn algemeenheid worden opgemerkt dat van verdringing vaak geen sprake hoeft te zijn. De komst van een grootschalige perifere voorziening heeft wel invloed op vergelijkbare binnenstedelijke voorzieningen, maar deze invloed is niet a priori negatief. Er kan sprake zijn van een gezonde sanerende werking, de meer traditionele bedrijven in de binnenstad dwingen tot innovatie en bovendien kan sprake zijn van ontlasting van de binnenstad, hetgeen weer nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor die binnenstad creëert (bijvoorbeeld verkeersluwe uitgaans- of winkelzones met veel specialty voorzieningen). Met andere woorden, het kan een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad tot gevolg hebben.

Mommaas¹⁵ schrijft daar over: *“De verwachting is dan ook dat de huidige trend zal doorzetten en dat de komende jaren aan de rand van de stadsgewesten een nieuwe infrastructuur tot ontwikkeling komt, die zich nadrukkelijk richt op de alledaagse vrije tijd van een suburbaan gezinspubliek, woonachtig binnen een meer omvangrijke stedelijke agglomeratie.”* En verder: *“Intussen impliceert de verstrooiing van stedelijke vrijetijdsfuncties niet dat er in de binnensteden een ontwikkelingsvacuüm is ontstaan. Integendeel. (...) Terwijl aan de rand van de stedelijke agglomeratie het aarzelende begin is te zien van multifunctionele complexvorming (...), is het binnenstadsgebied al langere tijd het object van versterking en revitalisering. (...) Er zijn kortom geen tekenen die erop wijzen dat de binnensteden in Nederland op verlies staan. Ze worden, deels omwille van de concurrentie, meer integraal omgevormd tot vrijetijds- en consumptie-domeinen, bedoeld voor een mix van nieuwe binnenstadsbewoners, uitgaande jongeren, winkelend publiek uit de stedelijke agglomeratie en dagrecreanten en (cultuur)toeristen van elders.”*

Tegelijkertijd waarschuwt Mommaas wel voor het risico dat binnensteden onthecht raken van hun stedelijke omgeving, van de binnenstedelijke bevolking. Het gevaar dreigt dat het lokaal kleinschalige winkelbestand uit de binnenstad wordt verdrongen en dat onvoldoende ruimte resteert voor de kleinschalige creativiteit en onorthodoxe vrije tijd die juist kenmerkend is voor de binnenstedelijke cultuur.

¹⁵ “De vrijetijdsindustrie in stad en land”, H. Mommaas et al.