

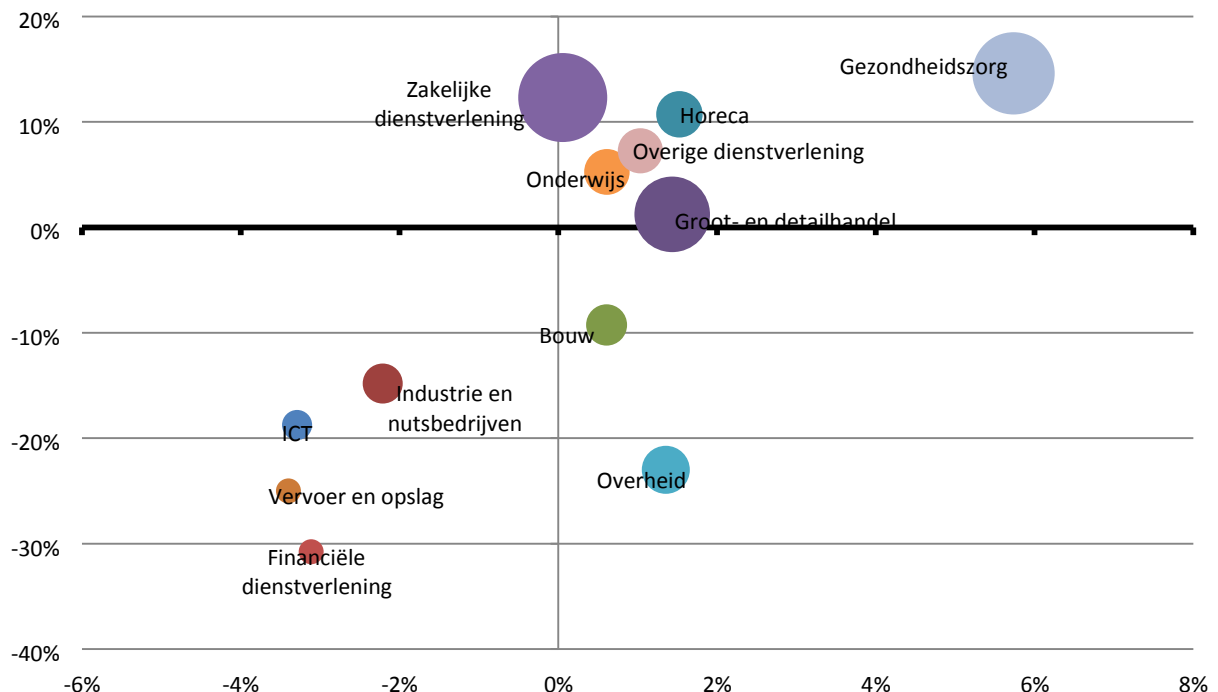
Uitvoeringstrategie kantoren- en bedrijfsterreinen HAARLEM 2030

5.1 Economisch profiel Haarlem

Kenmerken regionale economie Haarlem

In de deelregio Haarlem gaat het aantrekkelijke stedelijke milieu van de stad samen met een aangenaam landschap voor toerisme en recreatie en ruimte voor ondernemen in onder meer de Waarderpolder. Haarlem kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de MRA, en kent mede dankzij de druk vanuit de woningmarkt ook nu al veel transformatie van binnenstedelijke werk-/kantoorlocaties naar wonen. Kansen liggen er voor de ontwikkeling van Waarderpolder-Zuid nabij station Spaarnwoude, als OV-knooppunt en gemengd economisch gebied.

Figuur 5.1: werkgelegenheidsontwikkeling Haarlem 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio Haarlem en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014)

Verticale as: totale groei 2005-2014 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014

Bron: EVMRA 2016

De economie in de deelregio Haarlem wordt vooral gekenmerkt door een groot aandeel van de zakelijke dienstverlening, (semi) overheidsorganisaties (Provincie Noord-Holland, rechtbank, InHolland en zorginstellingen), detailhandel en de creatieve sector. Onderscheidend zijn daarbij culturele voorzieningen als het Frans Hals Museum, de Hallen Haarlem en Teylers Museum en de positie van Haarlem als winkelstad.

In de periode 2005-2014 vond in Haarlem onder meer banengroei plaats binnen de gezondheidszorg, de zakelijke dienstverlening, horeca, overige dienstverlening, en onderwijs. Met name de zorg, maar ook de horeca en de groot- en detailhandel zijn in Haarlem sterk vertegenwoordigd ten opzicht van de MRA als geheel. Krimp vond vooral plaats bij sectoren die in Haarlem toch al klein waren. Wel is het opvallend dat de werkgelegenheid in de overheidssector met meer dan 20% is afgenomen tussen 2005 en 2014.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

Haarlem heeft een relatief hoogopgeleide bevolking en een toenemend aantal expats. De combinatie van kust, het metropolitane landschap, cultureel erfgoed en het hoogwaardige woonmilieu kenmerken de ruimtelijke structuur. Niet alleen als woonmilieu is Haarlem aantrekkelijk; ook als vestigingsplaats voor onder meer de zakelijke dienstverlening – veelal op informele locaties, zoals kantoorvilla's in het stedelijk weefsel – is de regio interessant.

Recent valt daarbij in de Haarlemse regio ook de dynamiek op van nieuwe ondernemingen en start-ups op het gebied van circulaire economie en nieuwe, creatieve technologieën. De ontwikkeling van de 3D Makers Zone, Waarderpolder en de concentratie van muziekindustrie rond het conservatorium InHolland en het Patronaat zijn daar voorbeelden van.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

Ondanks de dynamiek in Haarlem op het gebied van de creatieve maakindustrie wordt er in de regio een lichte daling in de werkgelegenheid en toegevoegde waarde verwacht tot aan 2040. Mede hierdoor is er – zonder extra beleidsmaatregelen – geen vraag (of zelfs een negatieve vraag, door onttrekkingen van bedrijven) naar ruimte op bedrijventerreinen verwacht voor de komende jaren.

5.2 Informele werkmilieus deelregio Haarlem

Een groot deel van de banen in de deelregio Haarlem – ca. 80% - is gesitueerd buiten formele werklocaties. Het hoge aandeel is deels te verklaren door het aantrekkelijk stedelijke milieu, niet alleen voor wonen, maar ook voor werken. Dit geldt specifiek voor het centrum van Haarlem. De sector financiële en zakelijke dienstverlening, een van de grootste sector van de deelregio Haarlem wat betreft het aantal werkzame personen, is bijvoorbeeld voor 87% op informele werklocaties gevestigd. Andere ruimtevragers buiten formele werkmilieus zijn de creatieve industrie en de zorg.

5.3 Markt kantorenlocaties

Kenmerken kantorenmarkt Haarlem

De kantorenvorraad concentreert zich in de gemeente Haarlem en biedt vooral ruimte aan zakelijke diensten en de overheid. Ook de – zeer beperkte – ruimtebehoefte op formele kantoorlocaties zal waarschijnlijk vanuit de zakelijke dienstverlening komen. Een groter deel van de ruimtevragers zal zich echter buiten formele kantoorlocaties vestigen, op (kleinschalige) binnenstedelijke locaties.

Kenmerkend voor de toekomstige ontwikkeling van de Haarlemse kantorenmarkt is het grote verwachte transformatievolume, waardoor de regio per saldo tegen 2030 met een mogelijk tekort aan kantoorruimte geconfronteerd wordt.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoren Haarlem

De kantorenmarkt in de regio Haarlem laat zich kenmerken door een bescheiden uitbreidingsvraag (ca. 3.000 tot 6.000 m² BVO) vanuit kantorengebruikers, maar een grote marktbehoefte om bestaande locaties te transformeren naar woonlocaties. Tot aan 2030 bedraagt het ingeschatte transformatievolume op formele kantoorlocaties ca. 83.000 m² BVO. Als deze transformatieplannen doorgang vinden, leidt dit tot aan 2030 tot een tekort op de kantorenmarkt van ca. 20.000 m² BVO, ook als de nog beschikbare plancapaciteit wordt ontwikkeld.

Tabel 5.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, kantoorlocaties, scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimtevrraag 2016-2030	Leegstand Transformatie op 1- 1-2016 t/m 2030		Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D – A – C
Haarlem	3.380	30.700	83.300	38.000	-17.980

Tabel 5.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, kantoorlocaties, scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimtevrraag 2016-2030	Leegstand Transformatie op 1- 1-2016 t/m 2030		Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D – A – C
Haarlem	5.860	30.700	83.300	38.000	-20.460

Toelichting op tabel: zie bijlage

5.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Haarlem

Op de Haarlemse bedrijventerreinen zijn groothandel en de (creatieve) maakindustrie belangrijke ruimtegebruikers, en specifiek op Polanenpark (in de gemeente Haarlemmerliede

en Spaarnwoude) ook de zwaardere industrie waarvan de ruimtevraag gefaciliteerd dient te worden.

Het verwachte overaanbod op bedrijventerreinen biedt de deelregio de kans – dan wel de opgave – om resterend (plan)aanbod een andere bestemming te geven. Gezien het tekort in Haarlem aan ruimte voor de (kleinschalige) kantorenvraag (zie 5.2.) en de druk op de regionale woningmarkt liggen gemengde woon-werkbestemmingen op met name de binnenstedelijke bedrijfsterreinen voor de hand. Voor de Waarderpolder in Haarlem, waar nog ca. 20 ha tot aan 2030 ontwikkelbaar is, liggen er kansen voor het faciliteren van bedrijven uit Amsterdam die ruimte zoeken in de regio. Rondom het knooppunt bij station Haarlem-Spaarnwoude liggen er kansen voor de ontwikkeling van een gemengde economische zone aan de Waarderpolderkant ten noorden van de spoorlijn gecombineerd met de transformatie van de kantoren naar wonen aan de Zuiderpolderkant, ten zuiden van de spoorlijn.

Daarnaast is de verwachting dat er naar bepaalde segmenten wel degelijk vraag bestaat, hetzij vanuit de regio zelf, hetzij vanuit andere deelregio's zoals Amsterdam en IJmond. In het bijzonder is Polanenpark in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude één van de weinige locaties in de regio met een groot aanbod voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Gezien het tekort aan bedrijfsruimte dat mogelijk in de deelregio IJmond ontstaat, is het niet onwaarschijnlijk dat op Polanenpark wel degelijk bedrijven landen.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen Haarlem

Voor bedrijventerreinen in de regio Haarlem gaat de –beleidsarme- vraagraming uit van een negatieve ruimtevraag van -15 tot -20 ha tot aan 2030.¹ Voor de vraag-aanbodconfrontatie betekent dit er een overaanbod op de markt voor bedrijventerreinen ontstaat in de regio Haarlem tot aan 2030. Dit biedt kansen voor de uitvoering van 13 hectare aan transformatieplannen op bedrijfsterreinen (5.4).

Tabel 5.3 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, bedrijventerreinen, scenario 'Laag':

Deelregio	Vervangingsvraag (30%) door			
	Ruimtevraag 2016-2030	'transformatie tot 2030'	Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	A	B	C	D=C-B-A
Haarlem	-20,0	3,9	41,8	+57,9

Tabel 5.4 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, bedrijventerreinen, scenario 'Hoog':

Deelregio	Vervangingsvraag (30%) door			
	Ruimtevraag 2016-2030	'transformatie tot 2030'	Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	A	B	C	D=C-B-A
Haarlem	-15,0	3,9	41,8	+52,9

Toelichting op tabel: zie bijlage

¹ Een negatieve ruimtevraag is ontstaat als er per saldo meer bedrijfsruimte wordt onttrokken – doordat bedrijven verhuizen of stoppen – dan dat er nieuwe ruimte wordt gevraagd door bedrijven. Hierdoor neemt de leegstand op terreinen toe.

5.5 Transformatie en functiemenging

Transformatieplannen kantoren

Op formele kantoorlocaties is een transformatievolume van ruim 80.000 m² BVO verwacht tot aan 2030, waarvan ca. de helft op Schalkwijk. Ook een deel van de kantorenvoorraad op de locaties Schipholweg, Romolenpolder, Richard Holkade, en Zuiderpolder/Oostpoort wordt naar verwachting de komende jaren getransformeerd. Daarnaast bestaan er voor enkele panden buiten formele kantoorlocaties ook transformatieplannen.

Transformatieplannen bedrijventerreinen

Voor enkele bedrijventerreinen in de regio Haarlem is tot aan 2030 de verwachting dat deze naar gemengde terreinen transformeren. In totaal is het verwachte transformatievolume ca. 13 ha, waarvan ca. 6 ha op bedrijventerrein Nieuw Noord in Zandvoort.

5.6 Planvoorraden formele werklocaties

De enige grootschalige kantoorlocatie in de regio Haarlem met plancapaciteit is Waarderpolder Zuid/Oostpoort in de gemeente Haarlem (30.000 m² BVO nog ontwikkelbaar).

Bedrijventerreinen met planvoorraad zijn Waarderpolder (Haarlem) met 20 ha en Polanenpark (Haarlemmerliede) 18 ha, dat bovendien bedrijven kan huisvesten tot en met een milieucategorie 5.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Aansprekende werklocaties in de regio zijn onder meer het duurzaam geherstructureerde bedrijvenpark de Waarderpolder (140 hectare) met een regionale functie, de Binnenstad van Haarlem e.o., het knooppunt Haarlem-Centraal en Haarlem Spaarnwoude (Spoorzone) en het Polanenpark.

5.7 Herstructureringsopgave

Voor Haarlem-IJmond samen is er sinds 2010 190 hectare succesvol geherstructureerd. De resterende herstructureringsopgave van 96 ha is vooral in de regio IJmond gesitueerd.

5.8 Samenhang met andere deelregio's

Opvangen vervangingsvraag Amsterdam

De regio Haarlem kan een rol spelen bij het opvangen van de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van de binnenstedelijke transformatie van Amsterdamse werklocaties naar gemengde gebieden. Hierbij is het belangrijk dat die bedrijven in de regio landen, die passen bij het regionaal economisch profiel van Haarlem. Aansluitend op dit profiel ligt het voor de hand om creatieve en groothandelsbedrijven vanuit Amsterdam in Haarlem te faciliteren en bedrijven met hoge milieucategorieën in het Polanenpark.

De aangrenzende deelregio IJmond heeft een tekort aan bedrijventerreinen. Specifiek is de verwachting dat de deelregio niet kan voorzien in behoefte aan ruimte voor hoge milieucategorieën. De deelregio Haarlem kan met Polanenpark in deze behoefte voorzien. Polanenpark kan daarnaast voorzien in behoefte naar (her)huisvesting van grootschalige/milieuhinderlijke bedrijven uit Amsterdam en Amstelland-Meerlanden

Bijdrage woningbouwopgave MRA nabij OV-knooppunten

In de MRA Agenda is de opgaven uitgesproken om tussen 2016 en 2040 250.000 woningen bij te bouwen in de MRA. De deelregio Haarlem, waarvan het aantrekkelijke woonklimaat een van de grootste krachten is, kan een rol vervullen in deze woningbouwopgave. Voldoende en kwalitatief passende woonruimte is van belang voor het regionaal vestigingsklimaat.

Haarlem kan met de ontwikkeling van de stationsgebied Haarlem Spaarnwoude en Haarlem-Centraal voorzien in de behoefte naar woon- en werkruimte nabij multimodale knooppunten.

Bijlage:

Deelregio	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Harde planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Transformatiepl annen t/m 2030 (m ² BVO)
		A	B	C	D	E
Haarlem	Richard Holkade	11.300	3.800	0	0	11.300
Haarlem	Kennemerplein	6.800	6.500	0	0	2.000
Haarlem	Spoorzone station	15.100	1.000	0	0	5.000
Haarlem	Houtplein	21.900	0	0	0	0
Haarlem	Waarderpolder Zuid/Oostpoort	21.000	5.400	30.000	0	10.000
Haarlem	Dreef Mr. Lottelaan	7.900	0	0	0	0
Haarlem	Appelaar/Rechtbank complex	16.000	0	0	0	0
Haarlem	Schipholpoort Romolenpolder	31.000	3.700	0	0	15.000
Haarlem	Schalkwijk	52.700	10.300	0	0	40.000
Haarlem	Schipholweg/ Pr.Bernardlaan	0	0	0	0	0
Haarlem	Kamperlaan (Mariastichting)	0	0	8.000	0	0
Totaal Haarlem		183.700	30.700	38.000	0	83.300

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard pla- naanbod tot 2030 (netto ha)	Zacht planaan- bod tot 2030 (net- to ha)	Planaan- bod na 2030 (net- to ha)	Transfor- matie tot 2030 (net- to ha)
			A	B	C	D
Haarlem	Haarlem	Delftstraat	0,0	0,0	0,0	1,0
Haarlem	Haarlem	Stephensonstraat (Remise)	0,0	0,0	0,0	2,0
Haarlem	Haarlem	Waarderpolder (Oostpoort)	20,0	0,0	0,0	2,3
Haarlem	Haarlemmerliede	Halfweg Ringvaart	0,0	0,0	0,0	0,0
Haarlem	Haarlemmerliede	Polanenpark	17,8	0,0	0,0	0,0
Haarlem	Heemstede	Haven e.o.	0,0	0,0	0,0	1,5
Haarlem	Zandvoort	Bedrijventerrein N.Noord	4,0	0,0	0,0	6,1
Totaal Haarlem			41,8	0,0	0,0	12,9