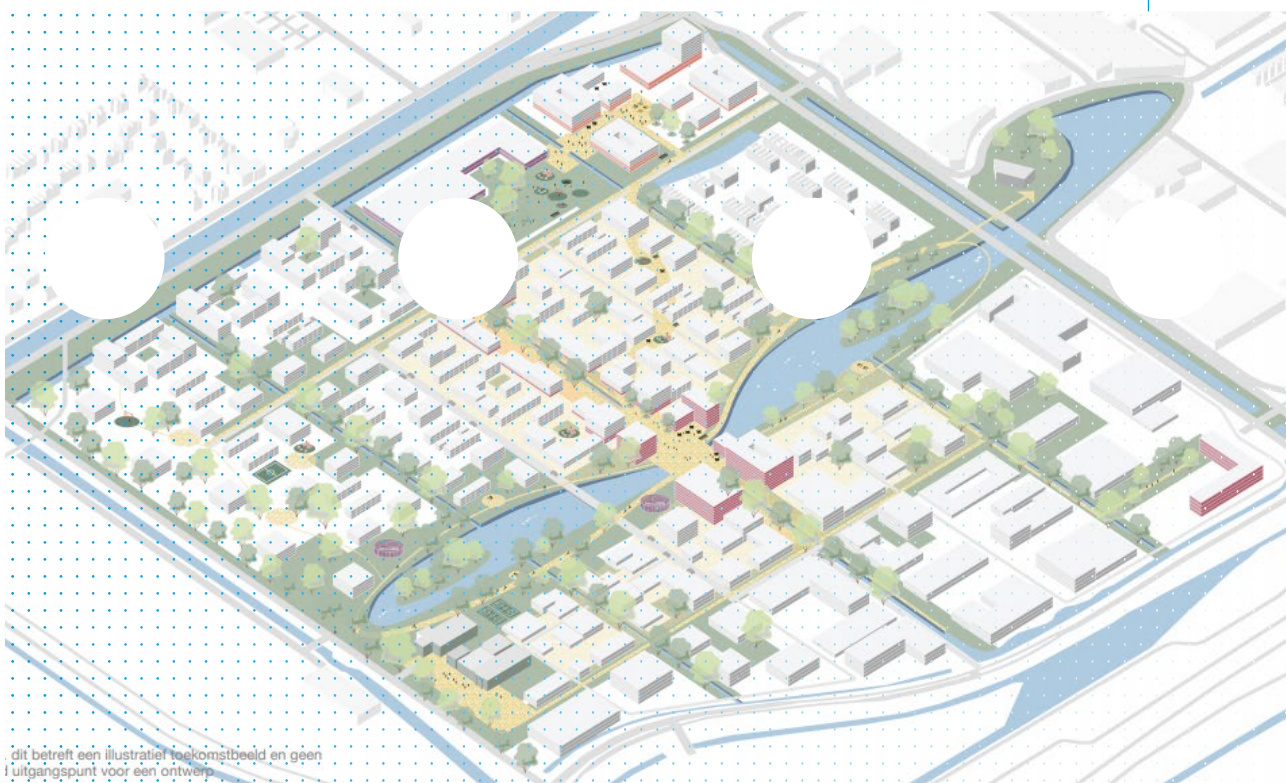




dit betreft een illustratief toekomstbeeld en geen
uitgangspunt voor een ontwerp

Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President

Stec Groep aan gemeente Haarlemmermeer

Hub Ploem en Maartje Lucassen
15 december 2020

Inhoudsopgave

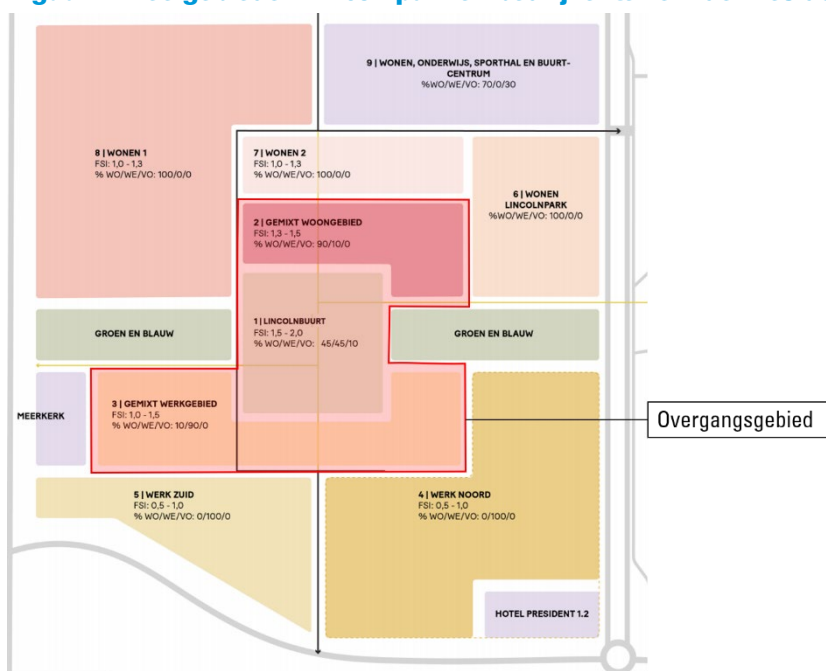
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Het plan.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Commerciële voorzieningen	5
2.1	Detailhandelsstructuur Hoofddorp.....	5
2.2	Trends en ontwikkelingen detailhandel	8
2.3	Verzorgingsgebied detailhandel Lincolnpark Tweede Fase: Hoofddorp Zuidoost.....	8
2.4	Distributieplanologisch onderzoek voor beoordeling (indicatieve) marktruimte	9
2.5	Horeca	12
2.6	Trends en ontwikkelingen horeca.....	12
2.7	Structuur en functioneren horeca Hoofddorp	13
3	Bedrijfsruimte	16
3.1	Reguliere bedrijfsruimte.....	18
3.2	Kleinschalige kantoorruimte	20
3.3	Praktijkruimte	22
3.4	Combineer wonen en werken: dit creëert flexibiliteit	23
4	Conclusie	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer ontwikkelt momenteel de tweede fase van het Lincolnpark in Hoofddorp. Lincolnpark Tweede Fase wordt een gemengd gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. In 2017 is er door Bureau Stedelijke Planning een haalbaarheidsstudie uitgevoerd ten aanzien van de mogelijke commerciële voorzieningen in het gebied. De gemeente Haarlemmermeer heeft nu behoefte aan een actualisatie van dit rapport. Ook wil de gemeente meer gevoel krijgen bij de mogelijkheden voor bedrijfsruimte in deelgebieden 1 (Lincolnbuurt), 2 (gemixt woongebied) en 3 (gemixt werkgebied). Laatstgenoemde (3) en een deel van Lincolnbuurt (1) zijn onderdeel van bedrijventerrein De President. Samen vormen deze deelgebieden het overgangsgebied (zie afbeelding hieronder).

Figuur 1: Deelgebieden Lincolnpark en bedrijventerrein de President, incl. overgangsgebied



Bron: PosadMaxwan, 2020.¹

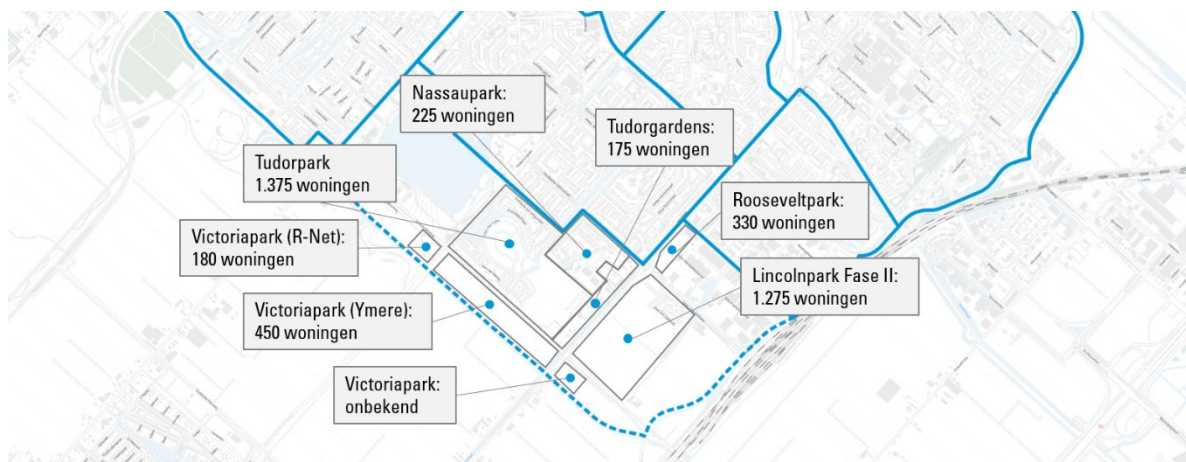
1.2 Het plan

In Lincolnpark Tweede Fase worden waarschijnlijk tenminste zo'n 1.275 woningen gebouwd. Als onderdeel van Lincolnpark zijn in de eerste fase al 225 woningen gebouwd en opgeleverd. In totaal gaat het dus om tenminste 1.500 woningen in heel Lincolnpark. Het gaat om een grote diversiteit aan woningtypen (groot en klein, hoog en laag segment, gestapeld en grondgebonden). Hiermee bedient Lincolnpark Tweede Fase een uiteenlopende doelgroep. Op een aantal van de woonplots wordt ruimte geboden voor bedrijven en werkfuncties bij/aan huis. Ook wordt in een aantal deelgebieden een gemengd programma van bedrijven en voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten en winkels gefaciliteerd. Bedrijven zullen zich daarbij voornamelijk concentreren in het overgangsgebied. Dit gebied zal fungeren als verbinder tussen bedrijventerrein de President en de woongebieden van Lincolnpark.

Lincolnpark Tweede Fase ligt in Hoofddorp Zuidoost en is onderdeel van de grotere woningbouw-ontwikkeling De Parken. In Hoofddorp Zuidoost worden de komende jaren meerdere woningbouwplannen gerealiseerd. In totaal worden er in het gebied zo'n 4.000 woningen gebouwd.

¹ Betreft een conceptuele studie die nog nader wordt uitgewerkt. FSI en dichtheden staan nog niet vast, maar geven een indicatie.

Figuur 2: Overzicht woningbouwplannen Hoofddorp Zuidoost



Bron: gemeente Haarlemmermeer, bewerking Stec Groep.

1.3 Leeswijzer

In dit rapport analyseren we de marktkansen voor commerciële voorzieningen en bedrijfsruimte in Lincolnpark Tweede Fase. In onderstaande tabel zijn de marktkansen per functie alvast samengevat. In hoofdstuk 2 en 3 worden deze cijfers toegelicht en onderbouwd.

Tabel 1: Overzicht marktkansen verschillende functies

Functie	Omvang	Locatie	Ruimtebeslag
Detailhandel	- In totaal 2.800 tot 3.400 m² wvo. - Onderverdeeld naar twee supermarkten (1.300 - 1.400 m² wvo voor fullservice supermarkt en 1.000 - 1.200 m² wvo voor discounter) en 500 - 800 m² wvo overig dagelijks.	Voorzieningencluster.	4.150 m² bvo. 200 tot 250 parkeerplaatsen op maaiveld (5.000 - 6.250 m² grondoppervlak, incl. aanvoer-routes). 1.000 - 1.500 m² grondoppervlak voor inrichting openbare ruimte
Horeca	- Maximaal 1.000 m² vvo. - In de vorm van een cafetaria, broodjeszaak, afhaalrestaurant en werkcafé of lunchroom.	- Cafetaria, broodjeszaak en afhaalrestaurant in voorzieningencluster. - Werkcafé of lunchroom in overgangsgebied (bijv. Lincolnbuurt).	1.175 m² bvo. - Onderverdeeld naar 3 vestigingen van 250 m² bvo en 1 vestiging van 400 m² bvo.
Kleinschalige bedrijfsruimte	20.000 - 30.000 m² bvo	Gemixt werkgebied en Lincolnbuurt.	Kavels van 2.000 m² met 2.000 tot 3.000 m² bvo.
Kleinschalige kantoorruimte	10.000 - 12.000 m² vvo.	- Kleinschalige kantoren tot 500 m² vvo in Lincolnbuurt (max. 4.000 m² bvo), gemixt woongebied (max. 2.000 m² bvo en woonplots (beperkt en flexibel, 50-300 m² bvo per eenheid). - Kantoren van 500 tot 1.500 m² vvo in gemixt werkgebied (max. 6.000 m² bvo)	Onderverdeeld naar 12 kleinschalige kantoorruimte tot 500 m² vvo (in Lincolnbuurt en gemixt woongebied) en 4 tot 12 kantoorruimtes vanaf 500 tot 1.500 m² vvo in het gemixt werkgebied.
Praktijkruimte	1.500 - 2.000 m² bvo (8 tot 10 vestigingen)	- Voorzieningencluster (publiekstrekkingen zoals kapper). - Overige functies in Lincolnbuurt, gemixt woongebied en woonplots (beperkt en flexibel, 50-300 m² bvo per eenheid).	Onderverdeeld naar 8 vestigingen met een omvang van 80 tot 120 m² bvo en 2 vestigingen met een omvang van maximaal 500 m² bvo.

2 Commerciële voorzieningen

In dit hoofdstuk gaan we in op de marktkansen voor commerciële voorzieningen in Lincolnpark Tweede Fase. We beschrijven hiervoor allereerst de marktkansen voor detailhandel in Hoofddorp (Zuidoost). We gaan hierbij specifiek in op de marktkansen voor supermarkten. Vervolgens analyseren we de marktruimte voor horeca.

2.1 Detailhandelsstructuur Hoofddorp

Hoofddorp beschikt over zo'n 280 winkels met een totaaloppervlak van 104.750 m² wvo. Dit is exclusief leegstaande winkelpanden. In Hoofddorp staan 25 winkelpanden leeg met een totale omvang van circa 12.765 m² wvo (circa 12%). Hiermee ligt de leegstand boven het gezonde frictieniveau van 5%.

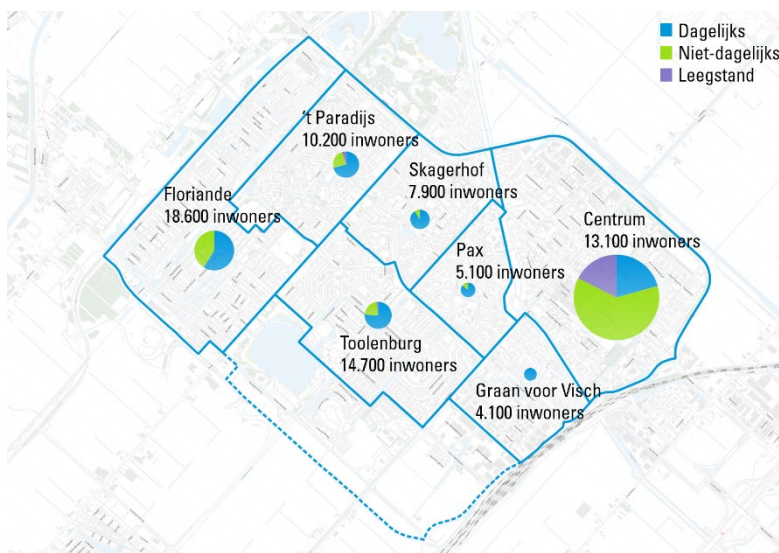
Tabel 2: Kerngegevens detailhandel Hoofddorp

	Aantal verkooppunten	Aantal m ² wvo
Detailhandel Hoofddorp	279	104.735
...waarvan dagelijks	87	30.445
...waarvan niet-dagelijks	192	74.290
Leegstand	25	12.765

Bron: Locatus, 2020.

Het detailhandelsaanbod concentreert zich voornamelijk in het centrum van Hoofddorp. Hier is circa 56.500 m² wvo detailhandel gevestigd (excl. leegstand). Dit is ongeveer 55% van het totale winkelaanbod in Hoofddorp. Stadscentrum Hoofddorp is daarmee de belangrijkste aankooplocatie voor inwoners van Hoofddorp. Daarnaast beschikt Hoofddorp over zes winkelgebieden met een ondersteunende functie, ieder voor zijn eigen wijk (zie ook onderstaand figuur). Doordat het centrum van Hoofddorp een uitgebreid (niet-dagelijks) aanbod heeft, zijn de wijkwinkelcentra rondom het centrum kleiner van omvang en vooral gericht op de dagelijkse voorzieningen.

Figuur 3: Spreiding detailhandel Hoofddorp



Bron: Locatus, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Tabel 3: Detailhandelsaanbod naar winkelgebied (in m² wvo)

Winkelgebied	Dagelijks...	... waarvan supermarkt (aantal)	Niet-dagelijks	Leegstand	Totaal in gebruik
Centrum	14.180	10.185 (9)	42.320	12.070	56.500
Floriande	3.975	2.900 (2)	2.645	0	6.440
't Paradijs	3.270	2.745 (2)	1.120	225	4.390
Toolenburg	3.100	2.165 (3)	905	80	4.005
Skagerhof	2.535	2.025 (2)	265	0	2.800
Pax	1.280	1.205 (1)	210	0	1.490
Graan voor Visch	865	865 (2)	0	0	865

Bron: Locatus, 2020. Bewerking Stec Groep.

WIJZIGINGEN IN AANBOD EN LEEGSTAND

Ten opzichte van 2017 hebben er enkele wijzigingen in het winkelaanbod plaatsgevonden. In het centrum van Hoofddorp zijn twee supermarkt bijgekomen. In 2017 waren in het centrum zeven supermarkten gevestigd, nu zijn dit er negen. In 2017 bedroeg het supermarktaanbod in het centrum zo'n 7.635 m² wvo, nu is dat zo'n 10.185 m² wvo (+2.550 m² wvo). De nieuwe Jumbo (1.750 m² wvo) neemt een belangrijk deel van de extra supermarktmeters in beslag. Ondanks het groeiende supermarkt aanbod, is ook de leegstand in het centrum fors toegenomen (+4.725 m² wvo). Dit komt vooral doordat niet-dagelijkse winkels leeg zijn komen te staan. In de ondersteunende winkelcentra constateren we vooral mutaties in de dagelijkse voorzieningen. In winkelcentra 't Paradijs en Graan voor Visch is het supermarktaanbod met respectievelijk 610 m² wvo en 155 m² wvo uitgebreid. In Toolenburg is het supermarkt aanbod daarentegen juist afgenomen met zo'n 150 m² wvo. Het overig dagelijks aanbod is in dit gebied juist toegenomen (+180 m² wvo). Daarnaast denkt men na over de uitbreiding van de supermarkten Vomar (winkelcentrum Pax) en Aldi (Graan voor Visch). Deze plannen zijn echter nog niet concreet.

Dagelijks aanbod (met name supermarkten) belangrijke dragers in winkelstructuur

- De voorraad winkels bestaat uit 87 dagelijkse winkels met een totale omvang van 30.445 m² wvo. Hoofddorp beschikt hiermee over 395 m² wvo dagelijkse aanbod per 1.000 inwoners. Dit is meer dan gemiddeld in gemeenten in Nederland (340 m² wvo per 1.000 inwoners).
- Ruim 90% van het dagelijkse aanbod bevindt zich één van de winkelcentra van Hoofddorp. De grootste concentratie aan dagelijkse winkels is gevestigd in het centrum van Hoofddorp (14.180 m² wvo). Na het centrum beschikt winkelcentrum Floriande over het grootste dagelijkse aanbod (3.795 m² wvo).
- Circa 75% van het dagelijks aanbod (circa 22.950 m² wvo) wordt ingenomen door supermarkten. In Hoofddorp zijn onder andere vestigingen van Albert Heijn, Aldi, Deen, Dirk, Hoogvliet, Jumbo, Lidl en Vomar. Daarnaast zijn een aantal kleinere supermarkten aanwezig (ADL, EkoPlaza, Kalite, Spizarnia, Doganlar, Vers & Lekker Anders, Versmarkt Leeghwater en Rice met Spice). Wat opvalt is dat de supermarkten in de wijk- en buurtcentra relatief beperkt zijn in omvang.

Tabel 4: Supermarktaanbod in Hoofddorp

Naam/formule	Winkelgebied	Omvang in m ² wvo
Albert Heijn XL	Centrum	3.435
Dirk	Centrum	2.240
Jumbo	Centrum	1.750
Lidl	Centrum	1.535
ADL	Centrum	365
EkoPlaza	Centrum	320
Kalite	Centrum	260
Spizarnia	Centrum	235
Rice met Spice	Centrum	45
Albert Heijn	't Paradijs	1.715
Deen	't Paradijs	1.030
Albert Heijn	Floriande	1.670

Dirk	Floriande	1.230
Albert Heijn	Toolenburg	1.085
Dirk	Toolenburg	1.010
Vers & Lekker Anders	Toolenburg	70
Jumbo	Skagerhof	1.160
Lidl	Skagerhof	865
Vomar	Pax	1.205
Aldi	Graan voor Visch	710
Doganlar Supermarkt	Graan voor Visch	155
Versmarkt Leeghwater	Verspreid	795
Hoogvliet	Verspreid	65
Eindtotaal		22.950

Bron: Locatus, 2020.

Niet-dagelijks aanbod vooral in Stadscentrum Hoofddorp

- Daarnaast telt Hoofddorp 192 winkels in de branche niet-dagelijks met een totale omvang van circa 74.290 m² wvo. Hiermee beschikt de gemeente per 1.000 inwoners over circa 970 m² wvo niet-dagelijks aanbod. Dit ligt beneden het gemiddelde niet-dagelijks aanbod in Nederland (1.250 m² wvo).
- Circa 55% van het niet-dagelijkse aanbod bevindt zich in het Stadscentrum van Hoofddorp. Ook de ondersteunende wijkwinkelcentra hebben een beperkt niet dagelijks aanbod.
- De overige winkels liggen verspreid in Hoofddorp. Het gaat hierbij vooral om doe-het-zelf en meubelzaken. Van deze zaken is een concentratie zichtbaar op de bedrijventerreinen Hoofddorp-Noord en Kalorama.

Haarlemmermeer heeft een hoge winkeldichtheid in vergelijking met benchmark New Towns

Haarlemmermeer heeft een relatief hoog aantal winkels in zowel de dagelijks als niet-dagelijks sector in vergelijking met de New Towns benchmark². Deze benchmark is opgesteld op basis van gemeenten met een vergelijkbare aantrekkingskracht op het gebied van commerciële voorzieningen. Het aantal vierkante meters wvo dagelijkse winkels per 1.000 inwoners in Haarlemmermeer ligt ook licht boven het benchmark gemiddelde. Er zijn in Haarlemmermeer naar verhouding dus meer dagelijkse winkels en deze zijn ook gemiddeld groter. Het aantal vierkante meters niet-dagelijkse winkels in Haarlemmermeer wijkt verder af van het gemiddelde in de New Towns benchmark. Per 1.000 inwoners heeft de gemeente Haarlemmermeer meer dan 400 m² wvo winkel meer dan in de benchmark. Dit houdt in dat er niet alleen meer niet-dagelijkse winkels zijn per 1.000 inwoners, maar dat deze gemiddeld ook een stuk groter zijn.

Tabel 5: Aantal winkels en hoeveelheid wvo per 1.000 inwoners

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	Aantal winkels	m ² wvo	Aantal winkels	m ² wvo
Benchmark New Towns	1,26	339	2,7	1.216
Haarlemmermeer	1,30	369	3,2	1.605

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

DETAILHANDELSBELEID GEMEENTE HAARLEMMERMEER

Gemeente Haarlemmermeer heeft als doel een toekomstbestendige voorzieningenstructuur te realiseren. Hiervoor zijn vitale centrumgebieden en een compleet aanbod aan commerciële voorzieningen noodzakelijk. Om dit te verwezenlijken hanteert de gemeente drie uitgangspunten: (1) concentratie in toekomstbestendige centra, (2) stimuleren van kwaliteit en diversiteit in voorzieningencentra en (3) basis op orde voor alle centra.

² Benchmark gemeenten New Towns: Almere, Alphen aan den Rijn, Nieuwegein, Zoetermeer en Haarlemmermeer

Grootschalige woningbouwplannen zoals die van de Parken zorgen voor een behoefte aan het toevoegen van commerciële voorzieningen. Dit vanuit de wens om mobiliteit te beperken en de leefbaarheid en sociale cohesie te vergroten in de nieuwe wijk. Een (beperkt) aanbod aan (commerciële) voorzieningen kan bijdragen aan het behoud van deze leefbaarheid. Dagelijkse voorzieningen vormen hiervoor de basis. Ook combinaties met niet-commerciële voorzieningen zijn van toegevoegde waarde.

Het toevoegen van nieuwe voorzieningen buiten de bestaande huidige structuur is mogelijk daar waar bestaande voorzieningencentra op ruime afstand liggen of bij omvangrijke woningbouwplannen. Een nieuw te ontwikkelen centrum heeft bij voorkeur een integraal karakter. Dit betekent dat – waar mogelijk – er een combinatie van winkels, horeca, commerciële en maatschappelijke voorzieningen wordt gerealiseerd. De plannen in Lincolnpark Tweede Fase sluiten hier goed op aan.

2.2 Trends en ontwikkelingen detailhandel

In onderstaande tabel geven we een kort overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op de detailhandelsstructuur in Hoofddorp.

Trend	Ruimtelijke impact
Schaalvergroting	• Veel winkelbedrijven realiseren grotere winkels. Ook veel supermarkten zetten in op uitbreiding. • Winkels en supermarkten optimaliseren en moderniseren. Denk hierbij aan technologische ontwikkelingen zoals zelfscankassa's en handscanners, maar ook aan het aanbieden van duurzame, lokale en vegetarische producten. • Filialen blijven als aandeel van het winkelbestand toenemen. • Winkelgebieden groeien om consument in een bredere vraag te voorzien.
Branchevervaging	• Grotere behoefte aan menging van activiteiten, ook binnen panden; ook wel blurring genoemd. Denk aan restaurants die streekproducten verkopen, een winkel met daarin ook horeca etc. • Wanneer het grootste deel van het assortiment uit branchevreemde artikelen bestaat kunnen structuurverstorende effecten ontstaan.
Specialisatie	• In reactie op het bovenstaande vindt superspecialisatie plaats om de niches in de markt te bedienen. Dit creëert uniciteit en geeft een centrum extra aantrekkingskracht.
Veranderend consumentengedrag	• Toename internet-verkoop duwt winkels richting schaalvergroting, specialisatie of hybride verkoop (online net zo gemakkelijk als offline verkoop). Ook het online boodschappen bestellen groeit. • Winkelen wordt meer een vrijetijdsbesteding. De consument stelt voor recreatief winkelen steeds hogere eisen aan het productaanbod en de omgeving. Horecagelegenheden, maar ook andere functies als cultuur, ontspanning en dienstverlening een steeds belangrijkere functie in winkelgebieden. • De consument heeft meer behoefte aan ruim winkelaanbod in compacte structuur, aantrekkelijke openbare ruimte en goede horeca. Dit zijn belangrijke pull-factoren voor een winkelgebied. • Groeiende concurrentie tussen centra. Kleine centra met supermarkten doen het goed (functioneel motief), net als grote binnensteden met een compleet aanbod en sterke functie mix. Middelgrote centra hebben vaker moeite om zich te onderscheiden. Voor deze centra geldt dat zij perspectief hebben wanneer wordt ingezet op compactheid, beleving, functiemix en een compleet dagelijks aanbod. • Vergrijzing zorgt voor veranderingen in wensen. Dit biedt kansen voor winkels met nadruk op voeding.
Supermarkten essentieel voor centra	• Winkelgebieden moeten zich afstemmen op de winkelmotieven van de consument. Boodschappen moeten dichtbij huis met de auto kunnen worden gehaald. Op het moment dat de consument doelgericht winkelt heeft een winkelgebied baat bij sterke trekkers die ook met de auto te bereiken zijn. • Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze direct naast een supermarkt gevestigd zijn. Wanneer er een goede zichtrelatie bestaat en de afstand tussen de supermarkt en de overige winkels niet te groot is wordt combinatiebezoek aangewakkerd (DTNP, 2016).

Bron: Stec Groep, 2020.

2.3 Verzorgingsgebied detailhandel Lincolnpark Tweede Fase: Hoofddorp Zuidoost

Om de toekomstige behoefte aan detailhandelsmeters te berekenen bepalen we allereerst het ruimtelijk verzorgingsgebied. Detailhandel in Hoofddorp trekt hoofdzakelijk bezoekers uit de gemeente Haarlemmermeer (met een zwaartepunt in Hoofddorp zelf). Het detailhandelsaanbod in Lincolnpark Tweede Fase zal zich voornamelijk richten op de dagelijkse bezoeker met een functioneel bezoekmotief. Het

aanbod zal daarmee veelal wijkverzorgend zijn. Dit past goed binnen de bestaande detailhandelsstructuur van Hoofddorp.

Afgaand op de lokale reikwijdte van de beoogde detailhandel en de bestaande detailhandelsstructuur zal een belangrijk deel van de bezoekers afkomstig zijn uit de nieuwe woonwijken in Hoofddorp Zuidoost (De Parken). We bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor detailhandel in Lincolnpark Tweede Fase daarom op Hoofddorp Zuidoost (De Parken). Het gaat hierbij om de wijken Toolenburg Zuid en de President.

2.4 Distributieplanologisch onderzoek voor beoordeling (indicatieve) marktruimte

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

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in Hoofddorp Zuidoost momenteel op 2.145 (CBS, peildatum: 1 januari 2020). Voor het aantal inwoners in 2030 gebruiken we de bevolkingsprognose van de gemeente Haarlemmermeer en analyseren we de woningbouwplannen in De Parken. Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende jaren. We gaan uit van een stijging van circa 9.545 inwoners tot en met 2030. Het inwonertal in Hoofddorp Zuidoost komt hiermee op circa 12.045³.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner te bepalen, baseren we ons op de meest recente bestedingscijfers van Panteia (2020). Deze cijfers gaan uit van besteding per hoofd excl. BTW. Voor Nederland ligt de gemiddelde besteding per hoofd in het dagelijks segment op € 2.602, bij supermarkten op € 2.075. We passen een correctie toe voor het feit dat het besteedbaar inkomen in Haarlemmermeer (€ 28.800) hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde (€ 26.000) (bron: CBS, 2018). De maximaal te hanteren inkomenselasticiteit is 0,4% voor de groep dagelijks. De gemiddelde besteding per inwoner ligt daarmee op € 2.714 per jaar in het dagelijks segment en op € 2.164 per jaar in supermarkten.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Voor de dagelijkse sector vinden we (op basis van vergelijkbare situatie elders) een koopkrachtbinding van 60% reëel voor het verzorgingsgebied. Voor supermarkten ligt de koopkrachtbinding met 70% iets hoger. Boodschappen worden voor het overgrote deel zeer lokaal gekocht (in een straal van 2 km van de woning). Nieuwe inwoners van Hoofddorp-Zuidoost kunnen voor boodschappen kiezen uit het winkelcentrum Toolenburg of de nieuwe voorzieningen in Lincolnpark Tweede Fase. Voor minimaal tweederde van de nieuwe inwoners ligt Lincolnpark Tweede Fase verreweg het dichtst bij de woonomgeving en zal dit de natuurlijke plek zijn voor boodschappen. Ook Toolenburg profiteert van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk(en).
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft de omzet die door inwoners van buiten het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Op basis van vergelijkbare situatie elders bedraagt de koopkrachttoevloeiing van buiten het verzorgingsgebied voor dagelijks winkels circa 10%. Voor supermarkten rekenen we met een toevloeiing van 15%.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² verkoopvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde omzet per m² vvo in Nederland ligt volgens de meest recente cijfers (2020) op circa € 7.564 voor dagelijks en € 8.037 voor supermarkten (Panteia, 2020).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek⁴.

³ Op basis van de bevolkingsprognose van de gemeente Haarlemmermeer blijkt dat de wijk Toolenburg Zuid tot en met 2030 groeit naar zo'n 8.355 inwoners. Op basis van de woningbouwplannen in de wijk de President (Rooseveltpark en Lincolnpark) verwachten we een inwonersaantal van 3.690 in 2030 (op basis van 2,3 personen per huishouden). Het totale inwonersaantal in het verzorgingsgebied komt hiermee uit op zo'n 12.045 inwoners.

⁴ De berekening voor de marktruimte voor supermarkten is een op zichzelf staande berekening. In de berekening is gebruik gemaakt van uitgangspunten (bestedingen, gemiddelde omzet en aanwezig aanbod) die specifiek gelden voor de supermarkten in het verzorgingsgebied. De volledige marktruimte die voortvloeit uit deze berekening is daarom toe te schrijven aan supermarkten. De marktruimte voor supermarkten is daarmee niet 1-op-1 onderdeel van de marktruimte voor de totale dagelijkse branche.

Tabel 6: DPO dagelijks en supermarkten Hoofddorp Zuidoost

	Dagelijks 2030	Supermarkten 2030
Inwoners verzorgingsgebied	12.045	12.045
Bestedingen	€ 2.714	€ 2.164
Fysieke bestedingen	€ 32.690.130	€ 26.065.380
Koopkrachtbinding	60%	70%
Gebonden omzet	€ 19.614.080	€ 18.245.765
Koopkrachttoevoeiing	10%	15%
Totale omzet	€ 21.793.420	€ 21.465.605
Gemiddelde omzet per m ²	€ 7.564	€ 8.037
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.810	2.605

Bron: CBS, 2020; Bevolkingsprognose gemeente Haarlemmermeer; Panteia, 2020; Locatus, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Tabel 7: DPO dagelijks kern Hoofddorp (huidig functioneren en toekomst)

	Dagelijks 2020	Dagelijks 2030
Aantal inwoners Hoofddorp	76.870	85.700
Bestedingen	€ 2.714	€ 2.714
Fysieke bestedingen	€ 208.625.000	€ 232.589.800
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden omzet	€ 187.762.600	€ 209.330.800
Koopkrachttoevoeiing	15%	15%
Totale omzet	€ 220.897.250	€ 246.271.500
Huidige omvang wvo totaal	30.443	30.443
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.564	€ 7.564
Economisch functioneren in Haarlemmermeer per m ² wvo	€ 7.256	€ 8.090
Haalbaar aanbod in m ² wvo	29.203	32.560
Uitbreidingsruimte in Haarlemmermeer (in m ² wvo)	-1.200 ⁵	2.115

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

Ruimte voor twee supermarkten en een aantal speciaalzaken

Op basis van bovenstaande berekeningen blijkt er in het verzorgingsgebied ruimte te zijn voor twee supermarkten. We denken hier aan twee elkaar versterkende supermarkten, bijvoorbeeld een fullservice supermarkt en een discount/merkendiscouter. Voor de fullservice supermarkt gaan we uit van circa 1.300 tot 1.400 m² wvo en voor de discounter circa 1.000 tot 1.200 m² wvo (in totaal is maximaal 2.300-2.600 m² wvo aan supermarkt vierkante meters te verantwoorden⁶). Ook gerelateerd aan de uitbreidingsruimte die ontstaat als gevolg van de inwonersgroei in Hoofddorp, verwachten we dat een aanbod met twee supermarkten in Lincolnpark Tweede Fase past bij de marktsituatie in Hoofddorp in 2030. Hierbij houden we ook rekening met de extra afvloeiing die ontstaat naar online. Immers, we houden de koopkrachtbinding constant, daar waar extra aanbod zou impliceren dat deze zou kunnen stijgen.

Het dagelijkse aanbod kan aangevuld worden met een aantal kleine speciaalzaken. Denk hierbij aan een bakker, slager of drogist. Indicatief is er ruimte voor zo'n 500 tot 800 m² wvo overig dagelijks aanbod in Lincolnpark Tweede Fase. Het dagelijkse voorzieningenniveau past daarmee bij de aard, schaal en reikwijdte van het verzorgingsgebied. Eventueel kan het detailhandelsaanbod (zeer beperkt) worden aangevuld met niet-dagelijkse winkels. Denk bijvoorbeeld aan een boekhandel en/of klein warenhuis (zoals een Blokker).

⁵ Het huidige overaanbod op de markt voor dagelijkse voorzieningen heeft geen invloed op de ontwikkeling van het beoogde voorzieningenniveau. Voor het bepalen van de behoefte wordt vaak (in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking) gekeken naar een periode van 10 jaar. In de komende tien jaar worden in Hoofddorp veel extra woningen gebouwd. Hierdoor ontstaat er extra economisch draagvlak (en behoefte) voor de beoogde voorzieningen.

⁶ Hierbij overigens de kanttekening dat een verruiming van dit oppervlak met circa 10% ook te verantwoorden valt. Dit in verband met de geringe omzeteffecten die optreden bij een beperkt tekort aan marktruimte. Hierdoor zullen naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden.

In totaal zou het dus gaan om een centrum met een omvang van 2.800 tot 3.400 m² wvo aan detailhandel. Vergeleken met andere wijkcentra in Hoofddorp is dit een vergelijkbare omvang. Dit komt ook overeen met de omvang van het aantal inwoners in de wijk Zuidoost en vormt daarmee dus een nieuwe wijkcentrum binnen de nieuw te ontwikkelen woonwijk.

Economisch functioneren van winkelgebieden Hoofddorp is goed

De gemeente Haarlemmermeer kent een fijnmazige en complementaire voorzieningenstructuur. Complementair betekent in deze context dat de centra elkaar aanvullen in reikwijdte en aanbod. De centra liggen in of bij de belangrijkste bevolkingsconcentraties in Haarlemmermeer en bovendien vullen de centra elkaar aan in verzorgingsbereik, omvang en functie. Hierdoor is het ook van belang naar het huidige functioneren van de overige winkelgebieden in Hoofddorp te kijken.

Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 zien we een verbetering van de detailhandel in de gemeente Haarlemmermeer in vergelijking met 2016. De koopkrachtbinding van de gemeente is sinds 2016 met 1-procentpunt gestegen naar 87% in 2018 voor dagelijkse artikelen. Ook de afvloeiing naar andere gemeenten voor dagelijkse artikelen is gedaald van 12% in 2016 naar 10% in 2018. In 2018 bestond 17% van de totale bestedingen in de gemeente Haarlemmermeer uit toevloeiing vanuit andere gemeenten, in 2016 was dit nog maar 15%. De koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse artikelen, zoals mode en luxe, vrijetijd en in en om het huis, is tussen 2016 en 2018 gedaald van 56% naar 53%. Deze afname in bestedingen is voor circa twee derde afgevoerd naar online winkels, en een derde naar andere gemeenten. De toevloeiing vanuit andere gemeenten voor niet-dagelijkse artikelen ligt op 52% in 2018. In 2016 was de toevloeiing 51%. Ook Hoofddorp Centrum en winkelcentrum Toolenburg functioneren economisch gezien goed. De gemiddelde bestedingen liggen in beide centra voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijks sector (ver) boven het gemiddelde van de benchmark (van vergelijkbare locaties). Specifiek voor Toolenburg geldt dat de gemiddelde bestedingen per m² in het dagelijkse segment ruim 25% hoger liggen dan gemiddeld in de Randstad. Ook geven consumenten dit winkelcentrum een hoge waardering (8,1 vs. een 7,6 voor vergelijkbare winkelcentra). Daarnaast zijn de bestedingen door consumenten in Toolenburg toegenomen ten opzichte van 2016. Dit betekent dat de toevoeging van extra voorzieningen in Lincolnpark Tweede Fase geen direct effect zal hebben op de bestaande winkelstructuur van Hoofddorp en specifiek in winkelcentrum Toolenburg.

Vertaling naar ruimtegebruik

Op basis van het beoogde programma voor detailhandel verwachten we dat er circa 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo noodzakelijk zijn. Met een programma van maximaal 3.400 m² wvo detailhandel (4.150 m² bvo) komt dit neer op zo'n 200 tot 250 parkeerplaatsen. Wanneer er geparkeerd wordt op het maaiveld is hiervoor zo'n 5.000 à 6.250 m² grondoppervlak nodig (25 m² grondoppervlak per parkeerplaats, incl. aanvoerroutes). Voor de inrichting van de openbare ruimte (groen en logistiek) is daarbovenop nog circa 1.000 à 1.500 m² grondoppervlak nodig (afhankelijk van de kwaliteit en inrichting).

Overigens geldt dat in dit ruimtegebruik niet de ruimte zit, die voor niet-commerciële voorzieningen dient te worden gereserveerd. Het feitelijke ruimtebeslag is dus groter en afhankelijk van de vraag welke maatschappelijke voorzieningen zullen en kunnen worden gecombineerd. Ook is het totaal aantal parkeerplaatsen afhankelijk van de mogelijkheden voor dubbelgebruik. In bovenstaande berekening is hiermee nog geen rekening gehouden.

Tabel 8: Overzicht ruimtegebruik

Functie	BVO
Bebouwing	4.150 m ² bvo (3.400 m ² wvo)
Parkeerplaatsen (incl. aanvoerroutes)	200 tot 250 parkeerplaatsen (5.000 tot 6.250 m ² grondoppervlak)
Openbare ruimte	1.000 tot 1.500 m ² grondoppervlak

Bron: Stec Groep, 2020.

Conclusie detailhandel

- Er bestaat marktruimte voor de toevoeging van twee aan elkaar complementaire supermarkten (één fullservice supermarkt en één discounter / merkendiscouter).
- Voor de fullservice supermarkt gaat het om een oppervlak van zo'n 1.300 tot 1.400 m² wvo en voor de discounter gaat het om een oppervlak van circa 1.000 tot 1.200 m² wvo. In totaal is maximaal 2.300 tot 2.600 m² wvo aan supermarkt vierkante meters te verantwoorden⁷.
- Het dagelijkse aanbod kan aangevuld worden met een aantal kleine speciaalzaken. Denk hierbij aan een bakker, slager of drogist. Indicatief is er ruimte voor zo'n 500 tot 800 m² wvo overig dagelijks aanbod in Lincolnpark Tweede Fase.
- Eventueel kan het detailhandelsaanbod (zeer beperkt) worden aangevuld met niet-dagelijkse winkels. Denk bijvoorbeeld aan een boekhandel en/of klein warenhuis (zoals een Blokker).
- In totaal gaat het dus om maximaal 2.800 tot 3.400 m² wvo detailhandel. Onderverdeeld naar twee supermarkten en aangevuld met een beperkt aantal speciaalzaken (500 tot 800 m² wvo). Qua grondoppervlak moet gedacht worden aan 7.750 m² voor parkeerplaatsen en openbare ruimte.

2.5 Horeca

Naast het realiseren van een mix van wonen en werken wordt ook nagedacht over de (beperkte) toevoeging van horeca. Het gaat om kleinschalige en wijkverzorgende horeca. De beoogde horeca zal daarmee vooral gebruikt worden door inwoners van het verzorgingsgebied (Hoofddorp Zuidoost), bezoekers van het voorzieningencluster (sporthal, ontmoetingscentrum en winkelgebied) en eventueel werknemers en klanten van de bedrijven en voorzieningen op Lincolnpark Tweede Fase en bedrijventerrein de President.

2.6 Trends en ontwikkelingen horeca

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

Corona van invloed op omzet van en vraag naar horeca

Door de gestegen bestedingen en trends waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. De tijdelijke sluiting(en) en de sterke belemmeringen in het gebruik van horeca leidt tot een krimpende markt op korte termijn. Ook het uitstellen van evenementen en de onzekerheden op de langere termijn hebben een negatief effect op de horecamarkt. Op korte termijn heeft dit geleid tot een forse omzetzak en vraaguitval. Dit leidde tot een stijging van het aantal faillissementen in de branche. In het gehele eerste half jaar van 2020 gingen landelijk 187 horecagelegenheden failliet, in dezelfde periode in 2019 waren dit nog 138 gevallen. Een stijging van circa 29%. ING (31 juli 2020) verwacht daarbij dat het aantal faillissementen pas echt fors toeneemt vanaf het moment dat de huidige steunmaatregelen stoppen. ING verwacht dan ook dat de omzet die pré-corona werd gehaald op z'n vroegst eind 2021 pas weer wordt gehaald. Rabobank gaat er van uit dat dit herstel pas in 2023 of 2024 wordt behaald.

⁷ Hierbij overigens de kanttekening dat een verruiming van dit oppervlak met circa 10% ook te verantwoorden valt. Dit in verband met geringe omzeteffecten die optreden bij een beperkt tekort aan marktruimte.

HORECABELEID GEMEENTE HAARLEMMERMEER

De rol van horeca in centrumgebieden wordt steeds belangrijker. Voor toekomstbestendige winkelgebieden is een mix van detailhandel, horeca en overige dienstverlening wenselijk. De aantrekkelijkheid van winkelgebieden wordt grotendeels bepaald door het aanbod van voorzieningen en de kwaliteit van de openbare en private ruimte. In het beleid voor commerciële voorzieningen van de gemeente, wordt voor buurt-, wijk- en dorpsverzorgende voorzieningencentra gesteld dat horeca de aantrekkelijkheid van de centra versterken. Dit verbetert het verblijfsklimaat en kan een verlenging van de verblijfsduur van consumenten bevorderen. Een langere verblijfsduur staat over het algemeen synoniem voor meer uitgaven in een winkelgebied. Daarnaast wordt gesteld dat horeca ook op kantoor- en bedrijventerreinen ter ondersteuning van de werkfunctie zelfstandig kan functioneren. Een horecagelegenheid in het gemengde woon-werk gebied kan daarmee inspelen op een tweeledige vraag.

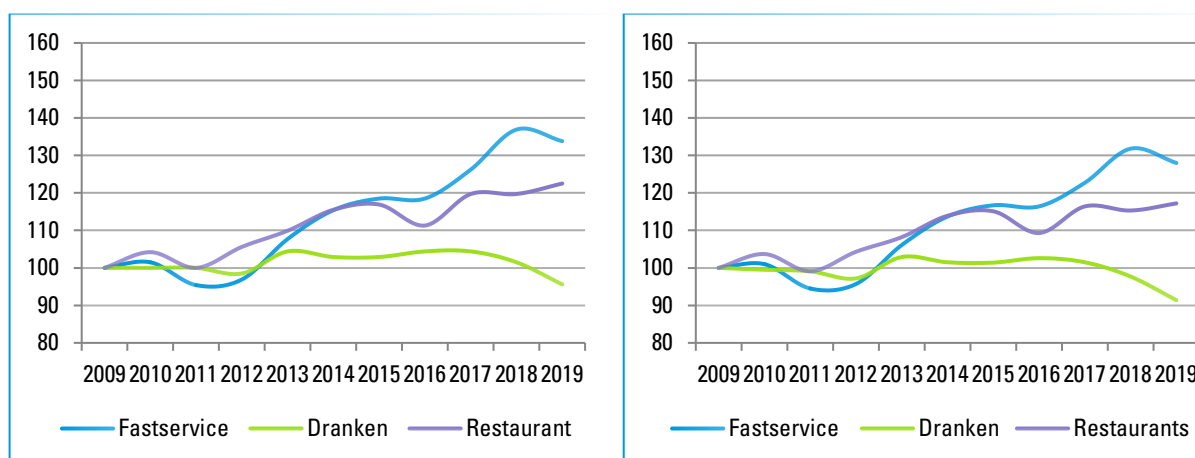
2.7 Structuur en functioneren horeca Hoofddorp

Ook in Haarlemmermeer stevige groei van horecagelegenheden

Het aanbod aan horeca is de afgelopen jaren hard gegroeid in Haarlemmermeer⁸. In 2009 bedroeg het totale verkoopvloeroppervlak in de sector nog zo'n 67.900 m². Tien jaar later is dit oppervlak gegroeid naar zo'n 84.400 m² (+30%) (bron: HorecaDNA, 2019). In onderstaande figuur is de toename per sector weergegeven (links in vierkante meters en rechts in aantal bedrijven per 10.000 inwoners). De fastservicesector (o.a. lunchrooms, ijssalons en cafetaria's) is de afgelopen jaren het sterkst gegroeid. Ook de restaurantsector groeide fors. Het oppervlak van de restaurants is ten opzichte van 2009 bijna verdubbeld. De drankensector laat een beperktere afname zien. Het oppervlakte bedrijven in de drankensector nam af met circa 3,5% sinds 2009.

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

Figuur 4: Ontwikkeling horecasectoren Haarlemmermeer (links: in m² vvo, rechts: aantal bedrijven per 10.000 inwoners, 2009=100)



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

⁸ Incl. herindeling met voormalige gemeenten Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

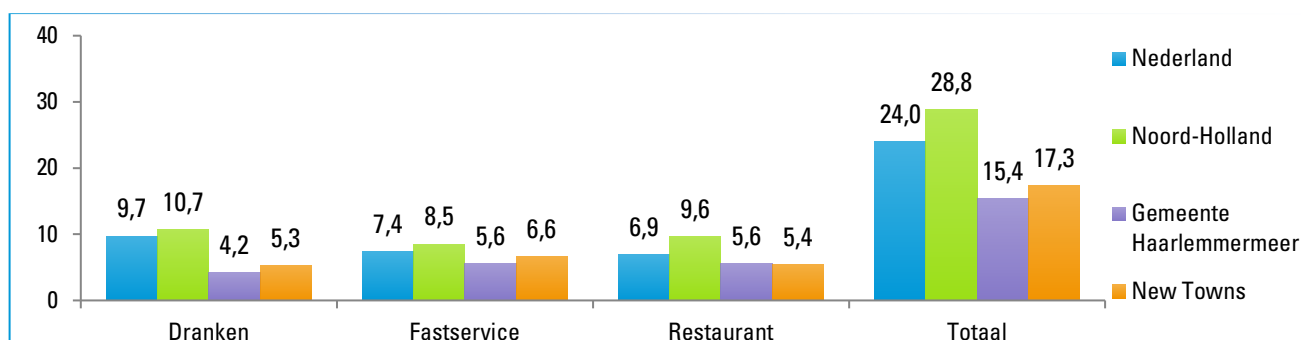
Benchmark relatief beperkt horeca-aanbod binnen Hoofddorp

De gemeente Haarlemmermeer beschikt - in aantallen – over relatief weinig horecagelegenheden. Per 10.000 inwoners zijn er in Haarlemmermeer 15,4 horecagelegenheden. Dit ligt ver beneden het provinciaal gemiddelde van 28,8 horecagelegenheden per 10.000 inwoners. Ook het landelijke gemiddelde ligt hoger dan het gemiddelde van de gemeente Haarlemmermeer. In Nederland zijn er gemiddeld 24 horecagelegenheden per 10.000 inwoners.

Ter illustratie hebben we een benchmark opgesteld van een vijftal vergelijkbare gemeenten⁹. Haarlemmermeer beschikt gemiddeld over 1,9 horecagelegenheden minder per 10.000 inwoners minder dan de benchmarkgemeenten. Een logische verklaring hiervoor is het feit dat Hoofddorp nabij Amsterdam ligt. Het horeca-aanbod in Amsterdam is zeer groot en de trekkracht van Amsterdam is eveneens groot waardoor een deel van de potentiële bezoekers voor Hoofddorp, door Amsterdam wordt 'afgesnoept'.

Tabel 9: Aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners naar sector

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

Figuur 5: Aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners naar sector

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

Horecamarkt blijft naar verwachting in balans

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

Ter indicatie: mocht het aanbod aan horecagelegenheden in Hoofddorp gelijk worden getrokken aan dat van vergelijkbare gemeenten, dan kan er in potentie 1,9 horecagelegenheid per 10.000 inwoners worden toegevoegd. Op basis van circa 75.000 tot 85.000 inwoners (in het jaar 2030), betekent dit een potentieel van circa 14 tot 16 extra horecavestigingen in Hoofddorp. Tegelijkertijd zorgt de coronacrisis voor een forse afname van de omzet en klandizie binnen de horecamarkt. Dit zal naar verwachting - zeker op de korte termijn - tot een vraaguitval leiden van naar schatting circa 30% over het eerste half jaar (bron: CBS, 2020). Uitgaande van circa 1,5 tot 2% aan faillissementen (ING, juni 2020), betekent dit een afname van 5 tot 6 horecagelegenheden. Naar verwachting resteert er dan nog in Hoofddorp een marktpotentieel van 9 à 10 horecagelegenheden t/m het jaar 2030.

⁹ Benchmark gemeenten New Towns: Almere, Alphen aan den Rijn, Nieuwegein, Zoetermeer en Haarlemmermeer.

Invulling met cafetaria en werkcafé kansrijk voor Lincolnpark Tweede Fase en De President

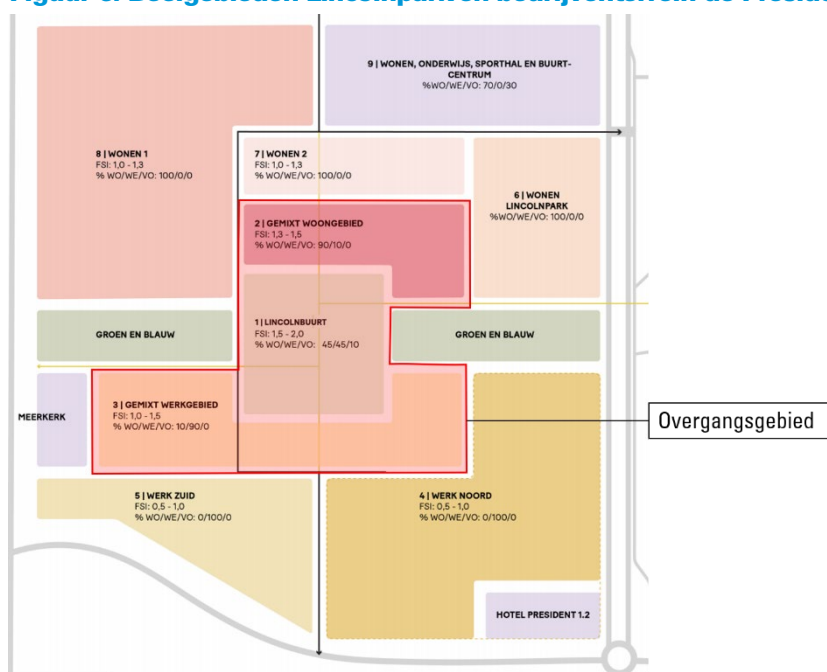
We zien daarom – op basis van de analyse en rekening houdend met onzekerheden naar de toekomst, zoals de corona impact – kans voor circa 9 à 10 horecagelegenheden in Hoofddorp. Waarvan een deel met een gemiddelde omvang (250-400 m² bvo per unit) en enkele grotere units (500-800 m² bvo). We verwachten dat een deel van de nieuwe horeca (conform het beleid commerciële voorzieningen) een plek krijgt in de nieuwe ontwikkelprojecten in het Stadscentrum (zoals op het Raadhuisplein). Daarnaast spelen er momenteel enkele horecaontwikkelingen in en rondom Lincolnpark Tweede Fase en de President. Er zijn bijvoorbeeld plannen voor de ontwikkeling van een horecavoorziening bij de sporthal. Ook op de President 1.0 wordt een horecagelegenheid ontwikkeld. Daarnaast is er een Chinees hotel gebouwd in het Victoriapark en wordt begin volgend jaar begonnen met de bouw van een hotel op de President 1.2 (oplevering eind 2022). Deze hotels beschikken ook over een horecavoorziening (restaurant).

Door de ligging van deze horecavoorzieningen (deels buiten Lincolnpark/De President), de doelgroepen die zij aanspreken (sporters, hotelbezoekers en werknemers/bezoekers van de President 1.0) en de inwonersontwikkeling van Hoofddorp Zuidoost is het redelijkerwijs te verwachten dat er, ondanks deze plannen, ook draagvlak is voor horeca in Lincolnpark Tweede Fase. Het gaat dan om enkele lokaal en wijkverzorgende horecagelegenheden met een totale omvang van ±1.000 m² vvo. Voor een wijk met de omvang van Lincolnpark (binnen Zuidoost en aansluitend aan een werkgebied) achten we dit passend. Het gaat dan bijvoorbeeld om een cafetaria, een broodjeszaak en een afhaalrestaurant in het centrale voorzieningendeel en een werkcafé/lunchroom in het overgangsgebied (deels onderdeel van De President).

3 Bedrijfsruimte

In dit hoofdstuk gaan we in op de marktkansen voor bedrijfsruimte in Lincolnpark Tweede Fase en De President. We zoomen hierbij in op de deelgebieden Lincolnbuurt (1), het gemixte woongebied (2) en het gemixte werkgebied (3). Laatstgenoemde (3) en een deel van Lincolnbuurt (1) zijn onderdeel van bedrijventerrein De President. Samen vormen deze drie gebieden het 'overgangsgebied' tussen de bedrijvigheid op de President en de woningen in Lincolnpark (zie voor een afbakening van de deelgebieden onderstaande afbeelding).

Figuur 6: Deelgebieden Lincolnpark en bedrijventerrein de President, incl. overgangsgebied



Bron: PosadMaxwan, 2020.¹⁰

MIX VAN FUNCTIES STEEDS BELANGRIJKER VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE WIJKEN EN GEBIEDEN

Kleine bedrijven, dienstverleners en andere commerciële en maatschappelijke functies krijgen een steeds belangrijkere functie ter ondersteuning van woon- en winkelgebieden. Ze zorgen voor sfeer en worden gebruikt als ontmoetings- en werkplek. De nabijheid van voorzieningen is voor een goed woon- en leefklimaat van groot belang. Voor de toekomstbestendigheid, vitaliteit en leefbaarheid van wijken en buurten is een mix van functies van groot belang.

Toekomstbestendig mengen van woon-werkgebieden; hoe doe je dat?

Door de toenemende ruimtedruk is de urgentie om wonen en werken te mengen hoog, zo ook in Lincolnpark Tweede Fase. Hinder was (en is) altijd de belangrijkste aanleiding voor functiescheiding geweest. Hinder wordt meestal gezien als het negatieve effect van bedrijvigheid op een woonomgeving in de vorm van geluid, trillingen, stof, geur en (externe) veiligheid. Hinder is echter tweeledig. Woningen kunnen ook bedrijven hinderen in hun bedrijfsvoering (verkeershinder, planologische beperkingen, sociale intolerantie).

¹⁰ Betreft een conceptuele studie die nog nader wordt uitgewerkt. FSI en dichtheden staan nog niet vast, maar geven een indicatie.

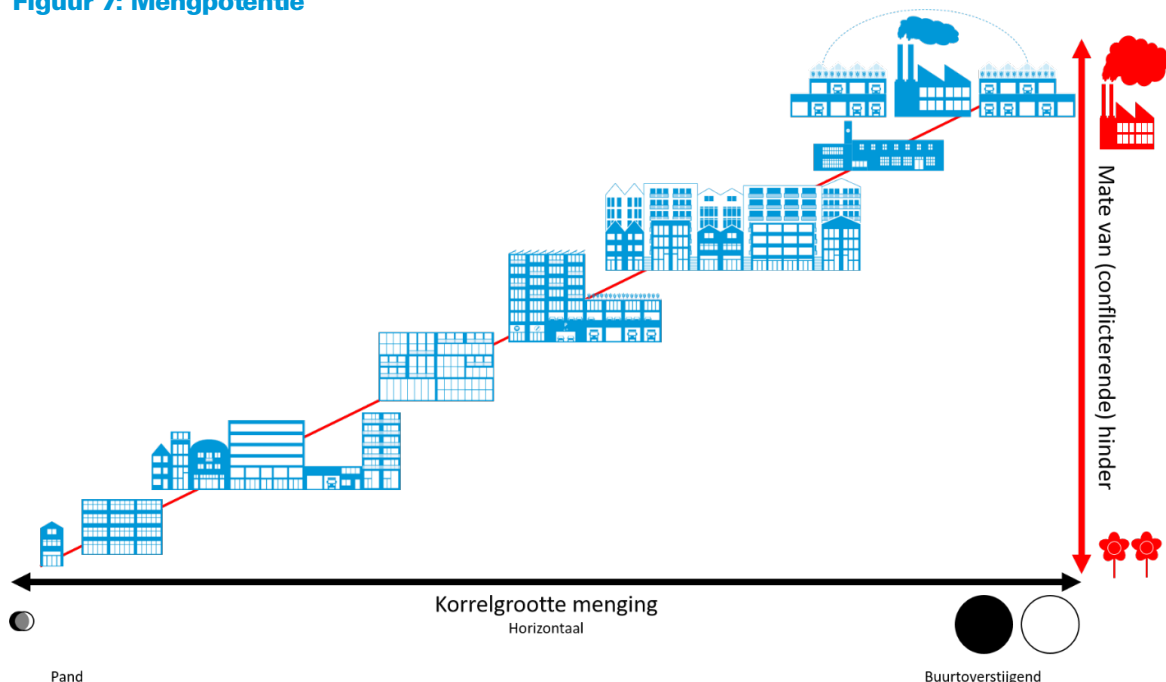
IN POTENTIE VALT ER NOG VEEL TE MENGEN

85% van alle bedrijven in Nederland kan in beginsel worden gemengd met wonen en andere functies (VNG, 2007). Het aandeel bedrijven dat gemengd kan worden op basis van ons eigen onderzoek in onder andere Amsterdam (2019) en Zaanstad (2019) komt uit op vergelijkbare aantallen. Dit betekent dat er in potentie veel te mengen valt. Hierbij geldt natuurlijk wel dat bedrijven met een lagere milieucategorie (cat. 1 en 2) zich makkelijker en met minder aanpassingen laten mengen, dan bijvoorbeeld bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger. Andersom geldt bovendien dat de woonkwaliteit beïnvloed wordt door de mate van bedrijfshinder: woningzoekenden worden over het algemeen sterker aangetrokken tot gemengde gebieden met bedrijvigheid in een lage milieucategorie dan in categorie 3 of hoger.

Het is cruciaal om met beide vormen van hinder rekening te houden. Om succesvol te kunnen mengen moet gezorgd worden voor voldoende buffers tussen functies die nu niet onmiddellijk naast elkaar passen. Denk voor het overgangsgebied bijvoorbeeld aan een kantoorfunctie tussen een maakbedrijf en woonfuncties.

In de regel geldt: hoe minder wonen en werken elkaar hinderen, des te kleiner de korrelgrootte (horizontale spreiding) waarop menging kan plaatsvinden. Diezelfde korrelgrootte verhoudt zich ook tot de verticale mengpotentie. Met verticale mengpotentie bedoelen we de stapelbaarheid van functies (zie onderstaand figuur).

Figuur 7: Mengpotentie



Bron: Stec Groep, 2020.

Kies voor variatie in grootte en mengvorm

Met variatie in grootte en mengvorm kan een bredere vraag worden aangeboord. Variatie maakt gebieden minder kwetsbaar voor drastische veranderingen. Vooral naar de toekomst toe is dat verstandig; niet elke (vraag)verandering is immers voorspelbaar. Het is dus risicospreiding, nu en straks. Wees voorzichtig met te veel kleine en/of juist grote gebouwen. Een te kleine korrel gaat immers ten koste van de flexibiliteit. Wanneer bijvoorbeeld uitsluitend woon-werkwoningen worden ontwikkeld, betekent dit dat sterk wordt ingezet op zzp'ers (kleine ondernemers). Dat maakt een terrein gevoelig voor economische schommelingen en is het lastig meebewegen, bijvoorbeeld bij scale-ups. Dit geldt ook wanneer uitsluitend wordt ingezet op grote kavels/gebouwen. Kortom: kies voor variatie.

Laat mengverhouding afhangen van beoogde dichtheid

Als de dichtheid in een gebied toeneemt, komen wonen en werken meer op gespannen voet te staan. Laat daarom de gewenste mengverhouding (ook) van de gewenste dichtheid afhangen. Pas bijvoorbeeld een lager aandeel werken toe in gebieden die u als (hoog)stedelijk bestempelt. Overigens, in hoogstedelijke gebieden betekent een laag aandeel werken (naar vloeroppervlak) nog altijd een groter werkvloeroppervlak dan bij veel traditionele bedrijventerreinen.

Verder is het belangrijk om de perceptie van mensen te kennen. Om een prettige woonomgeving te creëren is het bijvoorbeeld wenselijk om het programma voor meer dan de helft uit wonen te laten bestaan (in vierkante meter bvo). Zelfs bij een lichte dominantie van werken wordt een gemengd gebied namelijk qua *look & feel* al snel als werkgebied ervaren (denk bijvoorbeeld aan de Zuidas, dat ondanks de toevoeging van veel woningen de laatste jaren toch nog steeds vooral voelt en oogt als een werklocatie).

Tabel 10: Mate van stedelijkheid en bijbehorende FSI

Beoogde bebouwingsdichtheid (netto FSI ¹¹ per ontwikkelveld)	Aandeel wonen (vloeroppervlak)	Aandeel werken (naar vloeroppervlak)	Schuifruimte
Stedelijk (FSI 2 – 3)	50 tot 80 %	20 tot 50%	0 tot 10 %
Hoogstedelijk (FSI 3 – 4)	60 tot 90 %	10 tot 40%	
Super hoogstedelijk (FSI > 4)	70 tot 100 %	0 tot 30%	

Bron: Stec Groep, 2020.

TRIPLE M: MAXIMAAL-MIXEN-MAAIVELD

In de plint is het juist belangrijk werkfuncties (en niet woonfuncties) de hoofdrol te geven. Ongeacht de mengverhouding en de mate waarin wonen domineert. Veelal om praktische redenen. Werkfuncties passen qua productieprocessen nu eenmaal beter op het maaiveld. Denk aan productiebedrijven, maar bijvoorbeeld ook voorzieningen. Voor het woon- en leefkwaliteit is bedrijvigheid in de plint ook belangrijk: het zorgt voor levendigheid en sociale controle ('ogen op straat'). Als werkplekken vanaf de straat zichtbaar zijn zorgt dit voor stedelijke interactie.

3.1 Reguliere bedrijfsruimte

In het overgangsgebied (deelgebieden 1, 2 en 3) is een gemengd programma van wonen en werken beoogd. Door in het overgangsgebied een gemixt gebied te creëren ontstaat een goede en geleidelijke overloop tussen bedrijventerrein de President en het woongebied van Lincolnpark.

In het overgangsgebied, en vooral in het gemixte werkgebied (deelgebied 3), wordt ruimte geboden aan bedrijven. In deze paragraaf beoordelen we daarom de marktkansen voor kleinschalige bedrijfsruimte (tot 3.000 m² bvo per bedrijf) in het gemixte werkgebied (deelgebied 3). In het gebied wordt (indicatief) een FSI van 1 tot 1,5 beoogd. Mogelijk wordt dit nog hoger (1 tot 2,5). Dit betekent dat op een kavel van bijvoorbeeld 2.000 vierkante meter (zoals beoogd in het gemixte werkgebied) 2.000 tot 3.000 m² bvo bedrijfsvastgoed kan worden gerealiseerd.

Behoefte aan zo'n 20.000 à 30.000 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte in overgangsgebied

De gemeente Haarlemmermeer is onderdeel van de regio Amstelland-Meerlanden. Op dit regionale schaalniveau is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen bepaald (Bureau Buiten, 2019). In het 0-scenario wordt voor de regio een uitbreidingsvraag geraamd van 182 hectare netto. Uitgaande van een floor space index die passend is voor de gehele regio (FSI = 0,5) volgt hieruit een totale vraag naar zo'n 910.000 m² bvo bedrijfsruimte tot 2040. Bedrijfsruimte met een omvang tot 3.000 m² bvo, heeft momenteel een aandeel van zo'n 20% in de totale bedrijfsruimtevoorraad van de gemeente Haarlemmermeer (Vastgoeddata, 2020).

¹¹ FSI (Floor Space Index) geeft de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van de bebouwing (BVO) en grondoppervlak van het uitteefbare terrein weer. Hoe hoger de FSI, hoe hoger de dichtheid. Een terrein van 1 ha met een FSI van 2,5 betekent 25.000 m² BVO.

Wanneer we dit aandeel vertalen naar de toekomstige ruimte vraag komt hier, voor de gehele regio, een vraag naar zo'n 180.000 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte (tot 3.000 m² bvo) uit.

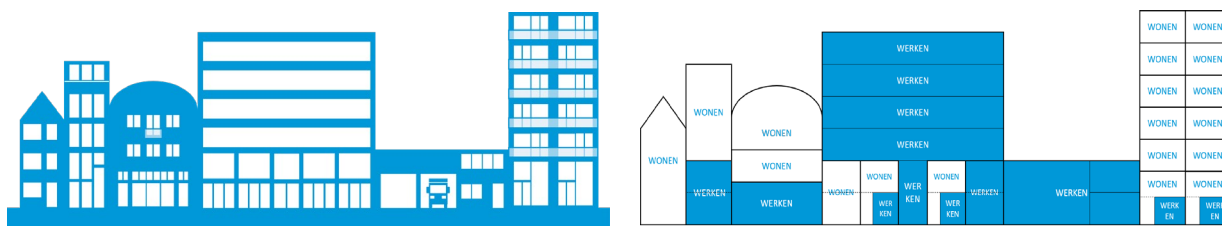
We concluderen dat ongeveer de helft van alle bedrijfsruimte in de regio Amstelland-Meerlanden in Haarlemmermeer staat. We achten het daarom realistisch dat Haarlemmermeer ook ongeveer de helft van de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte kan opvangen. Hiermee bedraagt de toekomstige vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte in Haarlemmermeer ongeveer 90.000 m² bvo tot 2040.

De kleinschalige bedrijfsruimte in het overgangsgebied voorziet in de behoefte aan bedrijfsruimte met een hoogwaardige uitstraling. Het gaat bijvoorbeeld om moderne verzamelpanden of kantoorachtige bedrijfsruimte. Afgaand op bovenstaande behoefteberekeningen is er in potentie ruimte voor zo'n 20.000 à 30.000 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte. Huisvesting van deze bedrijven in het gemixt werkgebied (deelgebied 3, onderdeel van De President) vinden we het meest kansrijk. Doordat de leegstand op bedrijventerreinen in Haarlemmermeer onder het frictieniveau ligt, zal de toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte op het grensgebied tussen De President en het woongedeelte van Lincolnpark Tweede Fase geen ontwrichtend effect hebben op de bestaande bedrijfsruimte in Hoofddorp.

Kansrijke mengvormen zijn: het bonte bouwblok en de sandwich

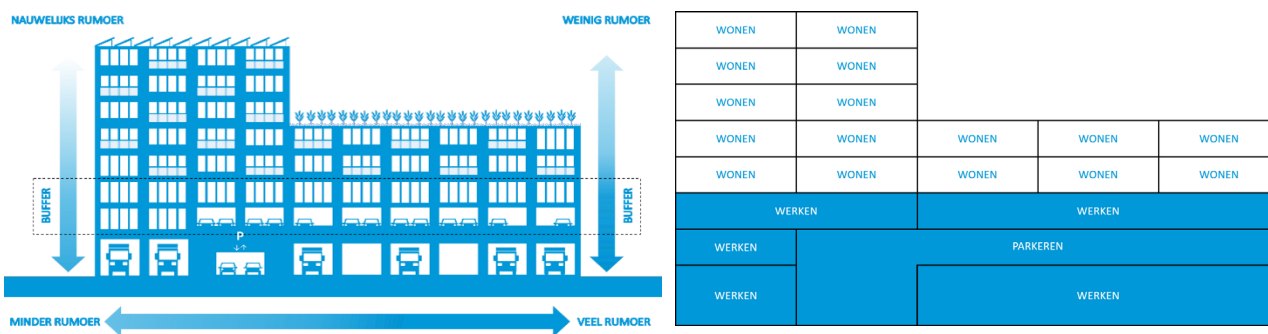
Om succesvol te mengen kan in het gemixte werkgebied gedacht worden aan twee mengvormen: het bonte bouwblok en de sandwich. Hieronder lichten we beide vormen verder toe.

MENGTIPOLOGIËN GEMIXT WERKGEBIED – HET BONTE BOUWBLOK



Binnen het bonte bouwblok staan woonpanden naast en tussen bedrijfspanden. Door de grotere omvang heeft het bonte bouwblok meer mengpotentie dan bijvoorbeeld woon-werkwoningen en gebouwen (zie verderop). Bij bonte bouwblokken vindt menging namelijk plaats op bouwblokniveau én op pandniveau. Woon- en werkruimtes kunnen zowel boven (binnen hetzelfde pand) als naast elkaar (afzonderlijke panden met ieder een eigen woon- of werkfunctie) gepositioneerd worden. Door op pandniveau horizontaal en verticaal te mengen is ook een combinatie mogelijk. Hierdoor zijn bonte bouwblokken goed toepasbaar in grootschalige nieuwe en gemengde gebiedsontwikkelingen. Bonte bouwblokken zijn vooral inplugbaar in gebieden met een aanhoudende, groeiende vraag. Druk op de ruimte noodzaakt menging in hoge dichtheden. Hiermee past het bonte bouwblok goed bij de beoogde invulling van het overgangsgebied (en met name het gemixte werkgebied).

MENGTIPOLOGIËN GEMIXT WERKGEBIED – DE SANDWICH



Voor menging van bijtende functies (wonen met bedrijven met milieucategorie >3) is juist de sandwich, met zijn gelaagde opbouw geschikt. De overwegend horizontale productieprocessen van veel productie-bedrijven past bijvoorbeeld goed in de plint. Woonlagen, maar ook kantoren, kunnen daar prima op stapelen met bijvoorbeeld een parkeerdek als buffer laag.

3.2 Kleinschalige kantoorruimte

Naast bedrijfsruimte is er in het overgangsgebied ook ruimte voor (kleinschalige) kantoren. Het kantoren-programma zal ondergeschikt zijn aan de rest van het beoogde programma in Lincolnpark Tweede Fase en De President. Het zal hierbij vooral gaan om kleine kantoorunits in de plint (in deelgebied 1 en 2) of om kantoorruimte in combinatie met de beoogde bedrijfsruimte (deelgebied 3). Afgaande op de beoogde kantoorruimte gaan we in deze paragraaf in op de behoefte aan kantoorruimte tot 1.500 m² vvo.

Behoefte aan zo'n 10.000 tot 12.000 m² vvo kleinschalige kantoorruimte in overgangsgebied

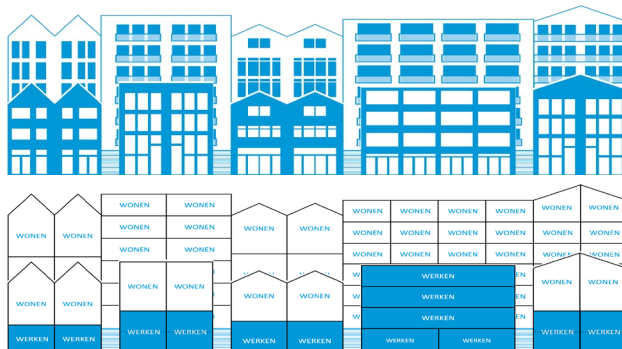
Om de vraag naar kleinschalige kantoorruimte in deelgebieden 1 en 2 van Lincolnpark Tweede Fase en De President te berekenen gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Hoofddorp telt zo'n 4.000 zelfstandigen. We verwachten dat zo'n 20% van deze zelfstandige in Hoofddorp op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 800 zelfstandigen.
- Gemiddeld hebben zelfstandige zo'n 25 tot 30 m² bvo aan ruimte nodig.
- Dit betekent dat er in Hoofddorp in totaal vraag is naar zo'n 20.000 tot 24.000 m² bvo kleinschalige kantoorruimte.
- We verwachten dat Lincolnpark Tweede Fase en De President 25% van deze vraag kan faciliteren. We schatten daarom in dat in het overgangsgebied tussen de President en Lincolnpark maximaal zo'n 5.000 tot 6.000 m² bvo kleinschalige kantoorruimte (tot 500 m² vvo) kan worden faciliteren.
- Deze kleinschalige kantoorruimtes zijn vooral passend in de plinten van gebouwen in deelgebied 1 (Lincolnbuurt) en 2 (gemixt woongebied). Gezien de kwaliteiten van beide deelgebieden verwachten we een iets grotere vraag naar kantoorruimte in Lincolnbuurt (max. 4.000 m² bvo) dan naar kantoorruimte in het gemixte woongebied (max. 2.000 m² bvo)

Naast kleinschalige kantoorruimtes (vooral voor kleine bedrijven en ZZP'ers in de zakelijke en financiële dienstverlening) verwachten we in Lincolnpark Tweede Fase en De President ook een vraag naar iets grotere kantoorruimtes (van 500 tot 1.500 m² vvo). Deze vraag zal vooral komen vanuit de bedrijven die zich vestigen in het gemixte werkgebied op De President (deelgebied 3). Deze bedrijven hebben naast bedrijfsruimte ook behoefte aan een deel kantoorruimte.

In het segment 500 tot 1.500 m² vvo wordt in Hoofddorp jaarlijks zo'n 7.500 m² vvo kantoorruimte opgenomen. We verwachten dat ook het gemixte werkgebied kan voorzien in een deel van deze vraag. We schatten daarom in dat in het gemixte werkgebied (deelgebied 3) nog eens maximaal zo'n 5.000 tot 6.000 m² vvo kantoorruimte (van 500 tot 1.500 m² vvo) kan faciliteren. Het totale kantorenprogramma in het overgangsgebied komt daarmee uit op zo'n 10.000 tot 12.000 m² vvo kantoorruimte.

MENGTYPOLOGIËN LINCOLNBUURT – DE WAND EN SOLID



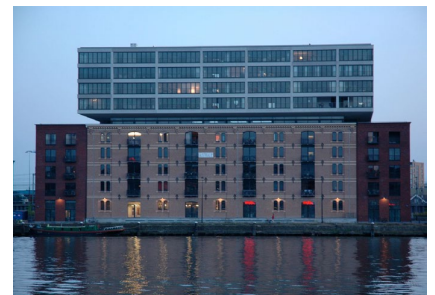
HAVENKWARTIER DEVENTER

De woon-werkwoningen aan de Mr. H.F. de Boerlaan zijn kavel gewijs gebouwd, maar wel aaneengeschakeld. Zo vormen zij een wand, dat op twee manieren als buffer fungeert: als geleidelijke woon-werktransitie van (nog aanwezige) havenbedrijvigheid naar de aangrenzende woonwijk. Omgekeerd vormt dit lint de afhechting van het te transformeren Havenkwartier en fungeert het als geluidswal tegen de aangrenzende wijkontsluitingsweg.



PAKHUIZEN AUSTRALIË EN BOSTON, AMSTERDAM

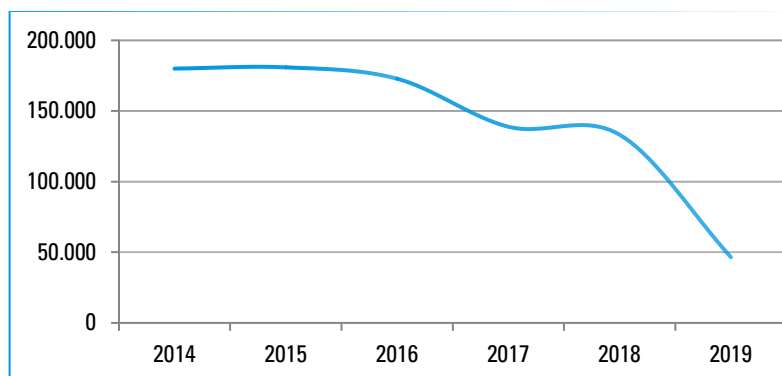
Het beeldbepalende pakhuis Australië is gereconstrueerd, met op de begane grond kantoren en bedrijfsruimtes en erboven 40 woningen. Door de gietijzeren draagstructuur heeft het pand een grote indelingsvrijheid. Pakhuis Australië is geïntegreerd in de nieuwbouw van een compleetnieuw gebouw: Boston. Samen vormen ze één complex met één ontsluitingssysteem. De nieuwbouw staat gedeeltelijk voor het oude pakhuis. De bovenste vier verdiepingen buigen zich hier over het pakhuis heen. Het Bostongebouw is praktisch in zijn geheel uit glas opgetrokken. De mix betreft wonen, werken, service en ontspanning.



Leegstand in Hoofddorp daalt al aantal jaar op rij

De leegstand van kantoren neemt al jaren af in Hoofddorp. Dit komt deels door de toegenomen opname en door een het uit de markt nemen van de bestaande voorraad leegstaande kantoren. De grote afname van de hoeveelheid leegstand van kantoorruimte wordt bijvoorbeeld veroorzaakt door transformatie op kantorenpark Beukenhorst. Sinds 2016 wordt jaarlijks circa 40.000 m² onttrokken aan de voorraad, terwijl er beperkt nieuwbouw gerealiseerd wordt. In 2019 bedroeg de kantorenleegstand in Hoofddorp nog circa 46.550 m² vvo (bron: Dynamis, 2019).

Figuur 8: Ontwikkeling leegstand kantoorruimte van >250 m² Hoofddorp per jaar in m²



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

Het profiel van veel leegstaande panden (op bijvoorbeeld Beukenhorst en Schiphol Rijk) is bovendien duidelijk afwijkend van de beoogde kantorenprogramma in Lincolnpark Tweede Fase. Beukenhorst en Schiphol Rijk zijn grootschalige en monofunctionele kantoorlocaties. De kantoorpanden hebben grote vloervelden en zijn daarmee idealiter geschikt voor solitair gebruik. De panden zijn minder geschikt voor kleinere eindgebruikers (de doelgroep van Lincolnpark Fase Twee). Ook missen deze locaties de mogelijkheid tot eigen identiteit en nabijheid van voorzieningen.

Het kantorenprogramma in Lincolnpark Tweede Fase richt zicht met name op kleinere eindgebruikers (tot 1.500 m² vvo). Hiermee is de doelgroep van Lincolnpark Tweede Fase wezenlijk anders en niet vergelijkbaar met eindgebruikers van de grote kantoorpanden en -vloeren in de grote kantoren rondom het station (Beukenhorst) en nabij Schiphol.

3.3 Praktijkruimte

In een wijk zoals Lincolnpark Tweede Fase is naast detailhandel, horeca, bedrijfsruimte en kantoorruimte ook ruimte voor commerciële dienstverleners. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een kapper, schoonheidssalon, stomerij of ambachten zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie. Deze diensten maken veelal gebruik van zogenaamde 'praktijkruimtes'.

Om de behoefte aan deze functies te bepalen, brengen we de huidige voorraad in beeld en kijken vervolgens naar de verwachte additionele behoefte die gepaard gaat met de ontwikkeling van het gebied en de groei van het aantal inwoners. De behoefte aan deze voorzieningen wordt namelijk voor een deel gedragen door de toekomstige inwoners van De Parken. De toekomstige bewoners hebben behoefte aan dienstverlenende bedrijven op wijk- en buurtniveau. Door deze functies toe te voegen aan het overgangsgebied (en specifiek in deelgebied 1 en 2) wordt hierin voorzien.

BELEID COMMERCIËLE VOORZIENINGEN HAARLEMMERMEER

Onder commerciële voorzieningen worden onder andere kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, makelaardij en uitzendbureaus verstaan. In het beleid commerciële voorzieningen wordt gesteld dat commerciële dienstverlening zich in reguliere centrumgebieden vrij kan ontwikkelen. Op perifere locaties is de toevoeging van commerciële voorzieningen niet toegestaan.

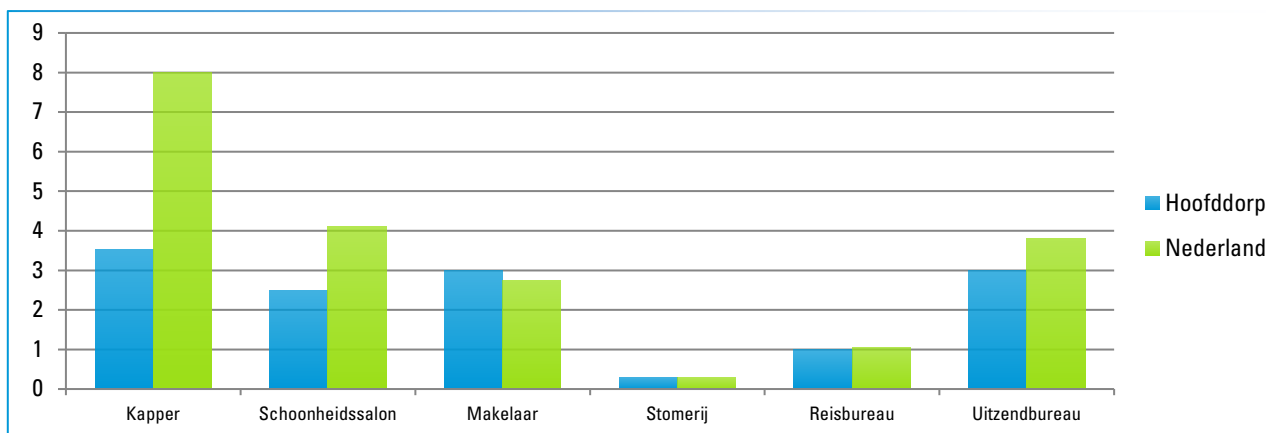
Aanbod commerciële dienstverleners ondervertegenwoordigd in Hoofddorp

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

Tabel 11: Dichtheid commerciële dienstverlening

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

Bron: Locatus (2020) en CBS (2020).

Figuur 9: Bestaand aanbod commerciële functies (per 10.000 inwoners)

Bron: Locatus, 2020; Vastgoeddata, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Additionele ruimtevraag van 1.500 m² tot 2.000 m² bvo aan dienstverlening verwacht

Op basis van bovenstaande dichtheden kan de toekomstige vraag naar vierkante meters dienstverlening voorspeld worden.

Uitgaande van een balanssituatie aan voorzieningen in het verzorgingsgebied, zal de verwachte additionele vraag komen vanuit een groei van het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied. De extra verwachte behoefte aan commerciële dienstverleners schatten we in circa 8 tot 10 vestigingen. We denken bijvoorbeeld aan één of twee kappers, een fysio, een schoonheidssalon, een kleinschalig fitnesscentrum en wat ambachten (bv. stomerij). Op basis van een gemiddelde omvang van 80 tot 120 m² bvo en een enkele uitschieter met een groter ruimtebeslag (bv. 500 m²), betekent dit een additionele behoefte van circa 1.500 tot 2.000 m² bvo. De functies zijn kleinschalig, ondersteunen het totaalconcept en sluiten aan bij de behoeften die de inwoners van De Parken hebben. Doordat er in het Nassaupark al een gezondheidscluster wordt gerealiseerd vinden we functies als een tandarts of huisarts minder passend in Lincolnpark Tweede Fase.

Doordat praktijkruimtes weinig hinder veroorzaken zijn zij goed mengbaar met andere functies. Praktijkruimtes worden daarom vaak gesitueerd in de plint van (hoofdzakelijk) woongebouwen. Ook in Lincolnpark Tweede Fase vinden we dit kansrijk. We adviseren daarom praktijkruimtes, die wel voor levendigheid zorgen, maar die geen intensieve publieksfunctie hebben, zoveel mogelijk in plinten van gebouwen in deelgebied 1 en 2 te faciliteren. In andere delen van Hoofddorp, zoals bij het gezondheidscentrum aan het Raadhuisplein, gebeurt dit al. Praktijkruimtes die een grotere publiekstrekkende functie hebben, zoals een kapper, kunnen daarentegen beter in het voorzieningencluster gefaciliteerd worden. Hiermee wordt bovendien ingespeeld op het concentratiebeleid van gemeente Haarlemmermeer.

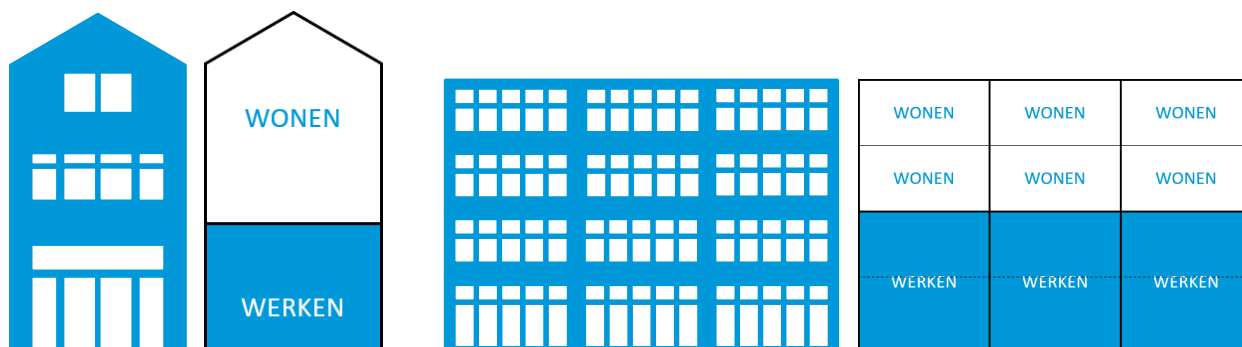
3.4 Combineer wonen en werken: dit creëert flexibiliteit

Het mengen van functies zal voornamelijk plaatsvinden in het overgangsgebied (deelgebied 1, 2 en 3). Daarnaast is ook in de woonplots van deelgebieden 7, 8 en 9 menging voorzien. Het gaat hier om mening van wonen en werken met een kleine korrelgrootte (binnen woonplots).

Ambachtelijke werkwoning en woonwerkgebouw meest kansrijk

Afgaand op de kernmerken van deelgebieden 7, 8 en 9 (hoofdfunctie wonen) is menging in de vorm van ambachtelijke werkwoningen of woonwerkgebouwen het meest kansrijk (zie kader). In deze varianten zijn woon- en werkfuncties binnen hetzelfde gebouw aanwezig. De 'werkenfuncties' bevinden zich in de plint. We merken hierbij op dat het woonwerkgebouw ook goed past in het overgangsgebied (deelgebied 1, 2, 3).

DE AMBACHTELIJKE WERKWONING EN HET WOONWERKGEBOUW – WOONGEBIEDEN 7, 8 EN 9.



In de ambachtelijke werkwoningen zijn de functies wonen en werken met elkaar verbonden. Werkruimtes zijn daarbij ondergeschikt aan de woonruimte en niet groter dan 100 m² bvo. In het woonwerkgebouw zijn de functies wonen en werken volledig gescheiden en zijn de werkruimtes groter. Werketages kunnen volledig in beslag worden genomen door één bedrijf of zijn opgeknipt in meerdere, kleinere werkruimtes (bijvoorbeeld ateliers).

In de woonplots in deelgebieden 7, 8 en 9 zijn vooral kantoren, atelierruimtes of dienstverlening kansrijk. Ook kleinschalige maakindustrie/productiebedrijven behoren tot de mogelijkheden. Een deel van de hierboven beschreven behoefte aan kleinschalige kantoorruimte en praktijkruimte kan daarmee ook in de woonplots landen (met een omvang van zo'n 50 tot 300 m² per eenheid).

HAVENKWARTIER DEVENTER

In particulier opdrachtgeverschap gebouwde ambachtelijke werkwoningen op het voormalige bedrijventerrein Havenkwartier. De kavelsgewijze ontwikkeling zorgt voor een gevarieerd straatbeeld qua maatvoering en architectuur, maar ook qua werkgelegenheid. De panden bieden onderdak aan zzp'ers met uiteenlopende beroepen, waaronder kleinschalige maakindustrie (meubelmakerij, collectieve werkplaats) en creatieve bedrijvigheid (3D-printing, galleries).



DE ZEEPFABRIEK NIJMEGEN

De voormalige Dobbelmanfabriek in Nijmegen is getransformeerd naar gemengd stedelijk gebied, met wonen als dominante functie. Van het voormalige Gebouw L is het casco behouden. Het is verbouwd tot een plek voor kunst en cultuur, met tien ateliers en daarboven 11 grote loftwoningen over drie verdiepingen. De woningen zijn grote, hoge en vrij indeelbare ruimtes rond een vaste kern.



Door de kleinschalige werkruimtes (deels) te combineren met de beoogde woningen wordt flexibiliteit gecreëerd in het programma voor Lincolnpark Tweede Fase. Dit kan dus bijvoorbeeld door in een (beperkt) aantal woningen ruimte te realiseren voor werk- en kantoorruimte (woon-werklofts / ambachtelijke werkwoning). Deze ruimte kan dan door de bewoners gebruikt worden voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, als atelier, kantoor of praktijkruimte. Wel is het belangrijk dat deze ruimte, mocht er een beperkte behoefte blijken te zijn vanuit de markt, weer eenvoudig gebruikt kan worden als woning. Zo blijft de begane grond flexibel en is bij tegenvallende markt geen 'spookplint'.



4 Conclusie

In onderstaande tabel zijn de marktkansen per functie samengevat.

Tabel 12: Overzicht marktkansen verschillende functies

Functie	Omvang	Locatie	Ruimtebeslag
Detailhandel	- In totaal 2.800 tot 3.400 m² wvo. - Onderverdeeld naar twee supermarkten (1.300 - 1.400 m² wvo voor fullservice supermarkt en 1.000 - 1.200 m² wvo voor discounter) en 500 - 800 m² wvo overig dagelijks.	Voorzieningencluster.	4.150 m² bvo. 200 tot 250 parkeerplaatsen op maaiveld (5.000 - 6.250 m² grondoppervlak, incl. aanvoer-routes). 1.000 - 1.500 m² grondoppervlak voor inrichting openbare ruimte
Horeca	- Maximaal 1.000 m² vvo. - In de vorm van een cafetaria, broodjeszaak, afhaalrestaurant en werkcafé of lunchroom.	- Cafetaria, broodjeszaak en afhaalrestaurant in voorzieningencluster. - Werkcafé of lunchroom in overgangsgebied (bijv. Lincolnbuurt).	1.175 m² bvo. - Onderverdeeld naar 3 vestigingen van 250 m² bvo en 1 vestiging van 400 m² bvo.
Kleinschalige bedrijfsruimte	20.000 - 30.000 m² bvo	Gemixt werkgebied en Lincolnbuurt.	Kavels van 2.000 m² met 2.000 tot 3.000 m² bvo.
Kleinschalige kantoorruimte	10.000 - 12.000 m² vvo.	- Kleinschalige kantoren tot 500 m² vvo in Lincolnbuurt (max. 4.000 m² bvo), gemixt woongebied (max. 2.000 m² bvo en woonplots (beperkt en flexibel, 50-300 m² bvo per eenheid). - Kantoren van 500 tot 1.500 m² vvo in gemixt werkgebied (max. 6.000 m² bvo)	Onderverdeeld naar 12 kleinschalige kantoorruimte tot 500 m² vvo (in Lincolnbuurt en gemixt woongebied) en 4 tot 12 kantoorruimtes vanaf 500 tot 1.500 m² vvo in het gemixt werkgebied.
Praktijkruimte	1.500 - 2.000 m² bvo (8 tot 10 vestigingen)	- Voorzieningencluster (publiekstrekkingen zoals kapper). - Overige functies in Lincolnbuurt, gemixt woongebied en woonplots (beperkt en flexibel, 50-300 m² bvo per eenheid).	Onderverdeeld naar 8 vestigingen met een omvang van 80 tot 120 m² bvo en 2 vestigingen met een omvang van maximaal 500 m² bvo.