

# Haalbaarheid leisurefuncties park van de 21e eeuw, Haarlemmermeer

Opdrachtgever: Gemeente Haarlemmermeer

ECORYS Nederland BV

Damo Holt  
Michel Briene  
Wilbert Verweij  
Jair de Paauw

Rotterdam, 18 september 2008

ECORYS Nederland BV  
Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed  
T 010 453 8  
F 010 453 85 88

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>11</b>
1.1 Achtergrond	11
1.2 Doel en werkwijze	12
1.3 Leeswijzer	12
<b>2 Marktanalyse</b>	<b>14</b>
2.1 Inleiding	14
2.2 Functies en thema's	14
2.2.1 Basisvoorzieningen	14
2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen	15
2.2.3 Handhaving verbrede landbouwwormen	15
2.2.4 Sport en Actief	16
2.2.5 Cultuur en educatie	19
2.2.6 Retail	21
2.2.7 Attracties	21
2.2.8 Horeca	23
2.2.9 Verblijfsaccommodaties	24
2.2.10 Zakelijke functies	26
2.3 Totaaloverzicht	27
2.4 Shortlist	28
<b>3 Opbrengsten en potenties</b>	<b>30</b>
3.1 Inleiding	30
3.2 De grondopbrengsten	30
3.3 Verschil marktconform en reëel grondprijnsbeleid	31
3.4 Belastingopbrengsten	31
3.5 Kostenverhaal	31
<b>4 Varianten</b>	<b>32</b>
4.1 Inleiding	32
4.2 Opbrengsten en meerwaarde per variant	32
4.2.1 Varianten	32
<b>5 Concepten</b>	<b>35</b>
5.1 Van varianten naar functionele concepten	35
5.2 Conceptanalyse	37

<b>6 Ruimtelijke situering en randvoorwaarden</b>	<b>40</b>
6.1 Zonering	40
6.2 Flexibele inpassing	41
6.3 Ruimtelijke randvoorwaarden	42
6.3.1 Ruimtebeslag	42
6.3.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn cruciaal	44
6.3.3 Verkeersaantrekkende werking	45
6.3.4 Omvang noodzakelijke parkeerplaatsen	46
6.3.5 Overlast door geluid	47
<b>7 Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>48</b>
7.1 Uitkomsten	48
7.2 Fasering gezien vanuit markthaalbaarheid	50
7.3 Visie op ontwikkelingsstrategie	50

# Samenvatting

## 1 Achtergrond

De gemeente Haarlemmermeer heeft plannen voor de realisatie van een groot, openbaar stadspark tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep, met ruimte voor commerciële recreatieve voorzieningen en attracties. Van de totale oppervlakte van het park (circa 1.000 hectare) is in principe 300 hectare beschikbaar voor leisure functies. Om de plannen voor het park van de 21<sup>e</sup> Eeuw verder vorm te geven is onder andere inzicht nodig in de haalbaarheid van leisure functies die als onderdeel van het park kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Haarlemmermeer heeft ECORYS gevraagd om de haalbaarheid van deze leisure functies in beeld te brengen. In dit rapport worden de uitkomsten gepresenteerd.

## 2 Werkwijze

Voor het verkrijgen van inzicht in de haalbaarheid is allereerst een long-list samengesteld van leisurefuncties die in het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw denkbaar zijn. Per functie is vervolgens op basis van deskresearch, expert-input en bureaueennis een inschatting gemaakt van de haalbaarheid, uitmondend in een shortlist. Op basis van deze lijst met functies die haalbaar worden geacht op deze locatie is vervolgens een tweetal varianten samengesteld.

- a) in de variant **lokale meerwaarde** zijn de leisurefuncties die vanuit de markt haalbaar worden geacht gerangschikt naar de mate waarin een meerwaarde wordt geleverd voor de Haarlemmermeerse consument en het bedrijfsleven<sup>1</sup>;
- b) in de variant **maximale opbrengsten** zijn de leisurefuncties geordend naar (grond)opbrengstpotentieel.

Per variant en per functie is allereerst gekeken naar de potentiële opbrengsten voor het parkgebied. Vervolgens is gekeken naar de conceptuele invulling van het park (niet alle functies zijn onderling goed te combineren) en naar de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden.

## 3 Opbrengsten per variant

Voor de variant lokale meerwaarde worden de (grond) opbrengsten van de leisure functies grofweg geraamd op circa 285 miljoen euro. Omdat voor een deel van de

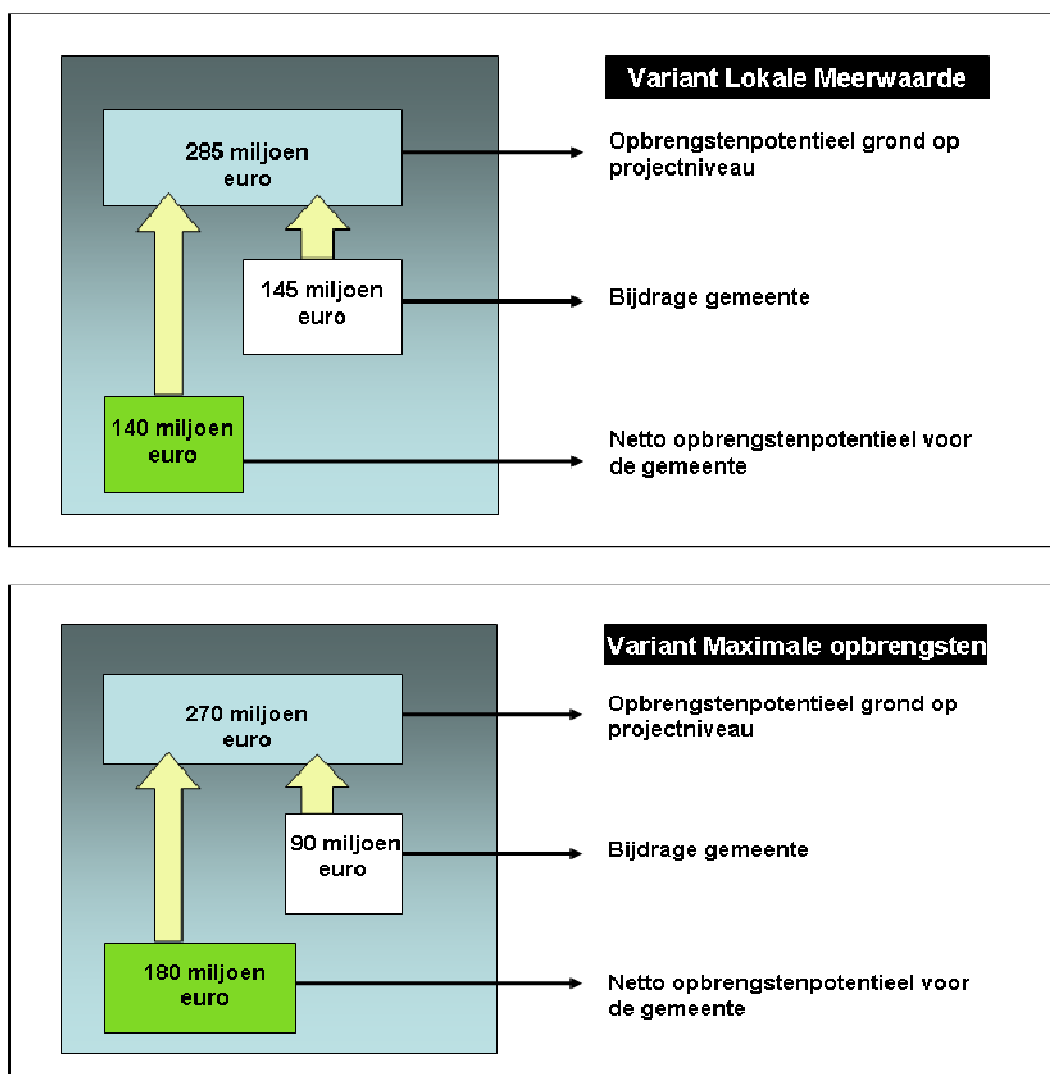
---

<sup>1</sup> meerwaarde voor imago, citymarketing en vestigingsklimaat komt in dit rapport niet aan de orde

functies op zowel korte als lange termijn door de gemeente ook kosten (zoals exploitatiebijdragen voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen) gemaakt zullen moeten worden liggen de netto opbrengsten voor de gemeente lager. In de variant lokale meerwaarde worden de netto-opbrengsten geraamd op circa € 140 miljoen.

Het opbrengstenpotentieel voor de variant maximale opbrengsten bedraagt circa € 270 miljoen. Omdat de meeste functies commercieel kunnen worden geëxploiteerd, zijn er vanuit de gemeente lagere bijdrage noodzakelijk waardoor de nettop opbrengsten aanzienlijk hoger liggen in vergelijking met de variant lokale meerwaarde. Hierbij moet wel worden aangetekend dat alleen gekeken is naar de opbrengsten. Er is geen rekening gehouden met hogere kosten, zoals voor eventuele te nemen verkeersmaatregelen.

Figuur s.1 Opbrengsten per variant



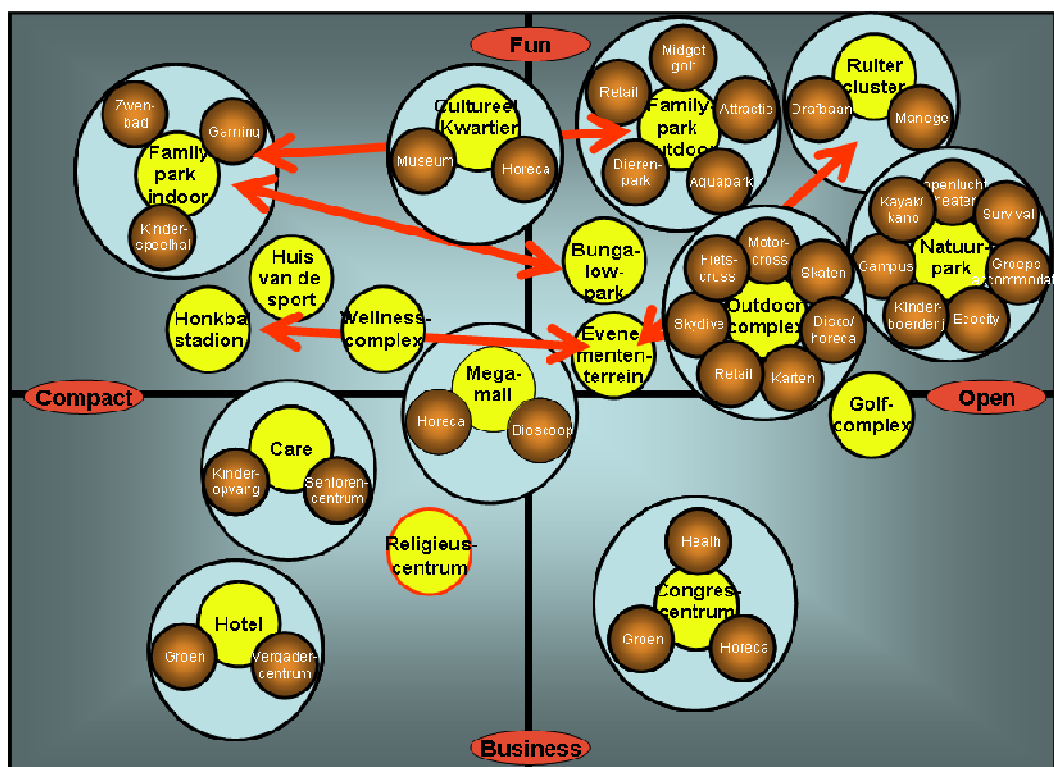
De bovengenoemde bedragen in beide varianten zijn slechts indicatief en zijn bedoeld om het verschil te illustreren in opbrengstpotentieel tussen een variant die is gestoeld op het bieden van meerwaarde aan de lokale bevolking en de financieel meest interessante optie.

## 4 Van varianten naar functionele concepten

De onderscheiden varianten bieden nog geen synergie voor een succesvol parkgebied. Het gaat om de functies die geboden worden en de manier waarop deze juist zo onderling te combineren zijn dat er grote aantrekkingskracht en dubbele meerwaarde ontstaat; meerwaarde onderling en meerwaarde voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw als geheel. Om dit te bereiken is het nodig om beide varianten op elkaar af te stemmen om zo tot de ideale mix te komen. Om tot een ideale mix te komen zijn de haalbaar geachte leisurfuncties allereerst gethematiseerd naar type activiteit en doelgroep. Vervolgens zijn de verschillende functies naast elkaar gelegd om te kijken of er ‘matches’ mogelijk zijn gebaseerd op de beoogde doelgroep en /of ruimtegebruik. Waar combinaties kunnen worden gemaakt (figuur 2) zijn concepten (clusters van individuele functies) bedacht die (onder functionele en inrichtingstechnische voorwaarden; ze moeten wel op elkaar afgestemd zijn in bijvoorbeeld situering, openingstijden, etc.) mogelijk zijn en geclusterd kunnen worden in het parkgebied. Gezien de oppervlakte van het parkgebied kunnen onderling conflicterende concepten (ten aanzien van bijvoorbeeld rust vs. drukte, langzaam vs snelverkeer, etc.) alsnog een plaats op gepaste afstand van elkaar krijgen in het parkgebied.

In onderstaande figuur is uitgewerkt welke functies in welke clustering dubbele meerwaarde bieden (onderling en voor het Park) en hoe deze functioneel-ruimtelijk samenhangen. De uiteindelijke feitelijke ruimtelijke situering in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw is een nadrukkelijke ontwerpopgave.

Figuur s. 2 Ruimtelijke concepten en clustering kwadranten



Uit bovenstaand figuur komt duidelijk naar voren dat het groen-blauwe karakter van het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw gecombineerd met het sociaal-demografische karakter van Haarlemmermeer en wijdere regio goed gepaard gaan met in ruimtelijk openheid/gespreidheid gesitueerde leisurfuncties waarbij sterk gedacht wordt aan groene sportieve en familie-gerichte 'fun' activiteiten. Om een 'all weather' Park te bieden kan dit goed worden aangevuld met indoor-activiteiten in dezelfde sfeer danwel verbreed naar cultuur, retail en horeca. Ook voor zorg (care) en aanvullende voorzieningen kan plaats zijn in het Park. Door de ligging aan de A4 en nabij Schiphol zijn er tot slot nadrukkelijk ook zakelijke mogelijkheden (hotel/congresfuncties met aanpalende voorzieningen<sup>2</sup>).

## 5 Ruimtelijke aspecten

### *Zonering*

De keuze voor bepaalde thema's met de daar bijbehorende functies bepaalt in zekere zin de zonering van het parkgebied. De concepten die goed te combineren zijn, worden verspreid over het hele parkgebied. Zodoende raakt het hele parkgebied ruimtelijk betrokken bij de diverse voorzieningen. Thema's die onder randvoorwaarden (ruimtelijk, verkeerskundig, functioneel, zie hiertoe hoofdstuk 6) te combineren vallen verlangen een gebundelde ontwikkeling van locaties. De randvoorwaarden bepalen welke functies en de locatie waar deze gezamenlijk ontwikkeld worden. Indien er wordt gekozen voor thema's die conflicterend zijn dan zal er gekozen moeten worden voor concentraties van functies op verschillende locaties in het parkgebied waarin de afstand tussen de functies groot genoeg is om geen hinder van elkaar te ondervinden.

### *Flexibele inpassing*

De zonering wordt mede bepaald door de flexibele inpassing van functies in het parkgebied en in de nabijheid van andere (leisure) functies, hier wordt vooral gedacht aan uitvalswegen en bereikbaarheid. Grote publiekstrekkende functies veroorzaken een verkeersaantrekkende werking waardoor de druk op de bestaande infrastructuur toeneemt en op plaatsen verbeterd/uitgebreid dient te worden. Functies met een hoge verkeersaantrekkende werking dienen zich te bevinden bij de uitvalswegen en OV haltes en het liefst in de gebundelde vorm vanwege mogelijke schaalvoordelen. Dit geldt ook voor de benodigde parkeerplaatsen voor de functies, deze hangen nauw samen met de verkeersaantrekkende werking van de functies. Tot slot moet rekening worden gehouden met eventuele geluidsoverlast van bepaalde functies. Geluidsproducerende functies en parkgebieden ontworpen als groene rust functies zullen daarom dusdanig gezoneerd moeten worden dat deze niet in elkaars vaarwater worden gepositioneerd.

### *Ruimtelijke randvoorwaarden*

De toegankelijkheid van het totale plangebied is uiteraard cruciaal: mensen moeten er makkelijk kunnen komen. Daarom zijn goede verbindingen met de snelweg en de provinciale weg cruciaal, maar bovenal ook met het 'oude' stadscentrum (inclusief

---

<sup>2</sup> In deze figuur kan Care ook meer naar 'open' gaan in plaats van 'compact' indien het wordt gecombineerd met golf. Gezien de ontwikkeling van het thermencomplex lijkt een stand-alone wellnesscomplex niet tot de mogelijkheden te behoren. Wel kunnen wellness onderdelen als ondersteund dienen voor zowel het Care- als het Zakelijke cluster.

trein/metro) van Hoofddorp. Het zelfde geldt voor goede verbindingen voor langzaam verkeer vanuit de verschillende centra en woongebieden rondom.

Niet alleen de populariteit van de functie, maar vooral haar doelgroep en het type leisure bepaalt de verkeersaantrekkende werking. Zo zullen lokale functies meer voetgangers en fietsers aantrekken dan automobilisten. Andere lokale functies zijn juist autoafhankelijk (manege, motorcross) waardoor deze zwaarder leunen op auto-infrastructuur en parkeervoorzieningen geschikt voor auto's. Grote (boven) regionale functies hebben vanzelfsprekend een grotere behoefte aan bereikbaarheid via de (snel) weg en OV. Voor het spreiden van de verkeersdruk kan het zinvol zijn om voorzieningen te clusteren die op verschillende momenten pieken in bezoek hebben. Daarmee kan dubbelgebruik van auto-ontsluiting, parkeerterreinen en OV plaatsvinden.

Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt sterk samen met hun verkeersaantrekkende werking. Functies met een groot bereik zullen een behoorlijke oppervlakte aan parkeervoorzieningen nodig hebben. Lokale functies daarentegen kunnen met een laag aantal noodzakelijke parkeerplaatsen aan hun bezoekers tegemoet komen.

Ondanks het weidse parkgebied met nauwelijks tot geen woningen in de buurt en deels reeds bestaande geluidsbelasting vanwege Schiphol kan geluidsoverlast een remming veroorzaken voor diverse functies. Het gaat vaak wel om individuele functies en niet zozeer om een concept cluster als geheel. Juist omdat het om een deelfunctie gaat is het dan wel lastig de gevoeligheid voor- en productie van geluidsoverlast van de concepten te beoordelen. Dit vormt een ontwerpogave en moet goed ruimtelijke afgestemd worden.

## 6 Tot slot

Bovenstaande impliceert dat het overgrote deel van de genoemde functies ook daadwerkelijk gerealiseerd (kan) worden in het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw. ECORYS is van mening dat het vanuit marktoptiek reëel is te stellen dat een totale omvang van ca. 300 ha 'rode' leisure-functies (exclusief groen/blauwe-functies) feitelijk te fors is voor een enkel gebied. Een grootschalige leisure-concentratie heeft absoluut sterke punten: 'voor ieder (familielid, elke burger) wat wils', 'one-stop-recreatiebeleving' en een 'leisure-magneet: iedereen die iets wil gaan beleven weet waar hij heen kan'. De omvang van het totale aanbod in één concentratie kent echter ook vraagtekens: is de capaciteit en de wil van de markt om dit op één plek zo massaal in te vullen wel aanwezig (1), heeft dit niet een verdringingseffect ten opzichte van bestaande kleinere 'single sided/stand alone' leisure-locaties (2) en is er geen sprake van planconcurrentie met te ontwikkelen leisure-locaties elders in de bredere regio (3). Het tweede werkt per saldo echter vooral versterkend op de kwaliteit van het aanbod; het derde is in het kader van deze markthaalbaarheidsstudie niet direct aan de orde. In het kader van deze studie is met name het eerste van belang: naar de mening van ECORYS is het 'vullen' van een dergelijk grootschalig gebied met primair leisure-locaties tot een totaal van ca. 300 ha markttechnisch twijfelachtig. Ten eerste is de opname-capaciteit op de leisure-markt niet zo groot voor één gebied. Ten tweede wordt het teveel een 'kermis van functies' waardoor de onderlinge samenhang en individuele uitstraling in het gedrang komt. Aanbevolen wordt:

- meer andersoortige/aanpalende functies in te brengen (zoals de in het rapport ook al opgenomen verbrede landbouw, maar ook zorg en sociaal-maatschappelijke functies);
- uit te gaan van een aantal met rode commercieel te exploiteren functies te ontwikkelen ha van ca 140-160 ha tot ca 200-230 ha (inclusief aanpalende groen/blauw/sportterreinen), met verdere aanvulling van sociaal-maatschappelijke functies en handhaving/transformatie/verbreding van landbouw.

In welke uiteindelijke omvang en vorm dan ook het parkgebied wordt ontwikkeld.

Belangrijke randvoorwaarden zijn dat:

- Niet alles tegelijkertijd ontwikkeld kan en moet worden
- De onderlinge afstemming tussen de verschillende functies zowel qua operationeel proces (functioneren, logistiek/routing, openingstijden) als qua ruimtelijke situering (wat zit waar) goed zit (zie hiertoe ook de aanbevelingen in hoofdstuk 6);
- Er gewerkt wordt met een tactische ontwikkelstrategie, hierin moeten elementen zoals ruimtelijke structuur en flexibele planologie voor een uitstraling en een 'smoel' zorgen wat meerjarig is vast te houden. Andere belangrijke elementen om dit te verwezenlijken zijn onder andere; acquisitie, prijsvragen, 'launching projects', organisatorisch proces-advies (aanwijzen van bestuurlijke en ambtelijke gemandateerde personen, korte lijnen, deskundig en permanent begeleidingsteam om slagvaardig en consistent acquisitie te plegen. Tevens zal een goede inzet van deskundige marktpartijen en daadkrachtig zaken doen met potentiële ontwikkelaars voor een uniforme afstemming in de regio zorg moeten dragen om zo het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw op de kaart te zetten.

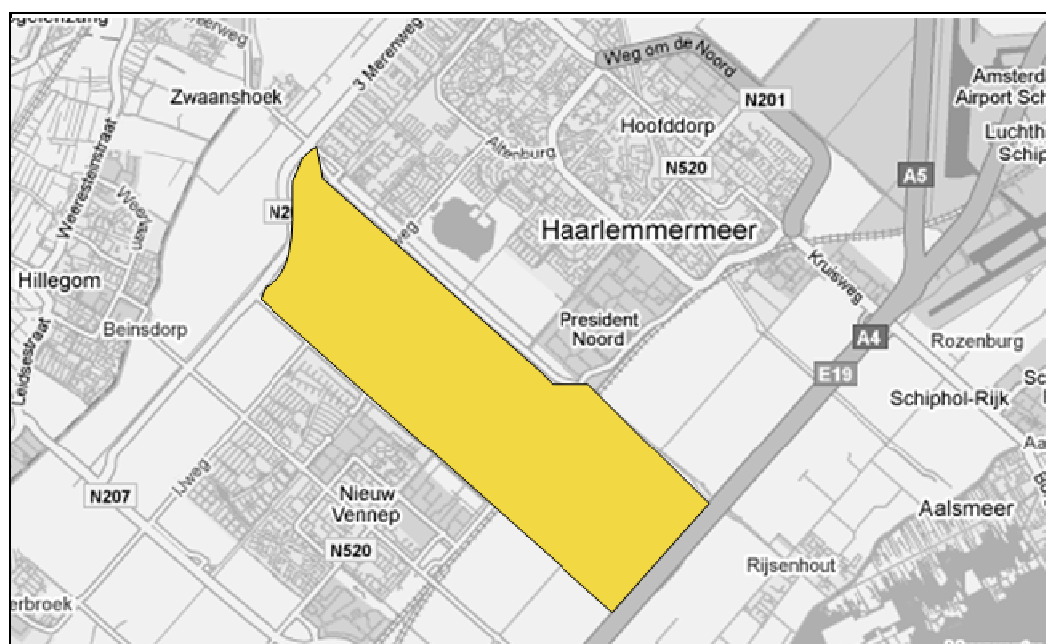
# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De gemeente Haarlemmermeer staat voor een aantal belangrijke uitdagingen op het gebied van o.a. wonen en groenvoorzieningen. Het Park van de 21e Eeuw is een belangrijke spil in deze ontwikkeling. Het uiteindelijke doel is de realisatie van een groot, openbaar stadspark tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep, met ruimte voor commerciële recreatieve voorzieningen en attracties (figuur 1.1.). De focus ligt momenteel op avontuurlijke en sportieve vormen van vrijetijdsbesteding. De ontwikkeling van het park wordt hoofdzakelijk ingezet voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de gemeente.

Om de plannen voor het park van de 21<sup>e</sup> eeuw verder vorm te geven is onder andere voorzien in het opstellen van een masterplan dat medio 2009 gereed moet zijn. In de aanloop naar het masterplan is onder andere inzicht nodig in de haalbaarheid van leisurfuncties die als onderdeel van het park kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Haarlemmermeer heeft ECORYS gevraagd om de haalbaarheid van deze leisurfuncties in beeld te brengen. In dit rapport wordt de uitkomsten gepresenteerd.

Figuur 1.1 Gebiedsafbakening Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw

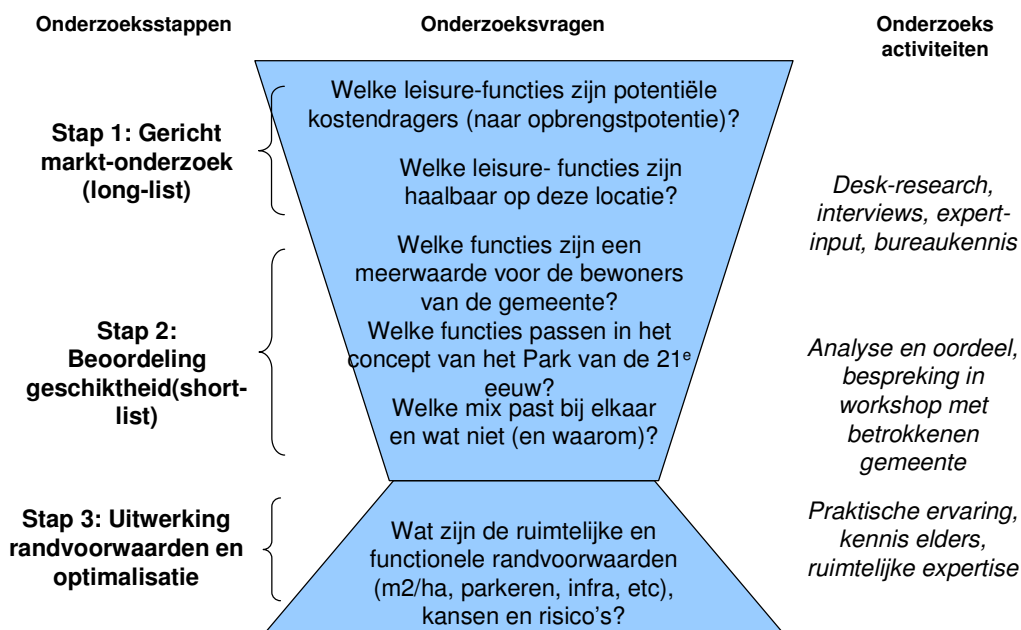


## 1.2 Doel en werkwijze

### Deelvragen

Voor het in beeld brengen van de haalbaarheid van mogelijke leisurefuncties in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw zijn verschillende deelvragen geformuleerd. Vervat in het Plan van Aanpak (welke vragen willen we beantwoorden en wat gaan we daarvoor doen) zijn dit:

Figuur 1.2 Plan van aanpak



### Werkwijze

Om bovenstaande deelvragen te kunnen beantwoorden is (stap 1) allereerst een long-list samengesteld van leisurefuncties die in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw denkbaar zijn. Per functie is vervolgens op basis van deskresearch, expert-input en bureauekennis een inschatting gemaakt van de haalbaarheid, uitmondend in een shortlist (stap 2). Op basis van deze lijst met functies die haalbaar worden geacht op deze locatie is vervolgens een aantal varianten samengesteld. De varianten onderscheiden zich enerzijds door de mate waarin een bijdrage wordt geleverd aan de lokale bevolking en anderzijds door de mogelijke opbrengsten die kunnen worden gegenereerd. Voor het samenstellen van de varianten zijn de beschikbare ruimtelijke mogelijkheden maatgevend. Van de totale oppervlakte van het park (circa 1.000 hectare) is in principe 300 hectare beschikbaar voor leisurefuncties. Per variant en per functie zijn vervolgens de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden in beeld gebracht (stap 3).

## 1.3 Leeswijzer

- In **hoofdstuk 2** worden de uitkomsten van de marktanalyse gepresenteerd. Per onderscheiden leisurefunctie voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw wordt onder andere gekeken naar de betreffende doelgroep, de verwachte vraag vanuit de markt en de meerwaarde die de betreffende functie kan hebben voor de lokale bevolking. Het

hoofdstuk sluit af met een shortlist van functies die markttechnisch haalbaar worden geacht.

- Op basis van de shortlist worden vervolgens in **Hoofdstuk 3** de opbrengsten en potenties van de diverse functies behandeld.
- **In Hoofdstuk 4** worden de varianten gesorteerd op meerwaarde en opbrengsten voor de Haarlemmermeer.
- De opbrengsten- en meerwaarde lijsten worden in **Hoofdstuk 5** uitgewerkt tot concepten.
- **Hoofdstuk 6** gaat nader in op de ruimtelijke situering van de verschillende leisurefuncties en op de randvoorwaarden die per functie kunnen worden gesteld.
- In **Hoofdstuk 7** ten slotte worden de conclusies en daaruit af te leiden aanbevelingen op een rij gezet.

Het rapport wordt voorafgegaan door een **samenvatting** van de belangrijkste resultaten.

## 2 Marktanalyse

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de markt. Er wordt onder andere gekeken naar welke leisurefuncties een optie zijn voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw. Er wordt gestart met een longlist, in deze lijst worden (bijna) alle mogelijke leisurefuncties genoemd om zo tot een zo breed mogelijk spectrum aan leisurefuncties te komen. De verschillende leisurefuncties worden beoordeeld op commerciële waarde en belangrijker, hun meerwaarde voor de regio. Hiervoor wordt gekeken naar de doelgroep van de functie. De doelgroep wordt onderverdeeld naar lokaal, (gemeente Haarlemmermeer), regionaal (Noord Holland-Zuid) en nationaal. Mede hierop wordt de meerwaarde van een bepaalde functie voor de regio gebaseerd. Daarnaast is ook gekeken naar de beschikbaarheid van deze functies in de regio, en daarbuiten. De ideale combinatie is dat de doelgroep voornamelijk lokaal is en de functie iets nieuws toevoegt aan het huidige voorzieningenniveau. Deze criteria worden getoetst op een vijfpuntsschaal ( --, - 0, +, ++).

De commerciële waarde wordt onder andere bepaald door de opbrengsten. Daarnaast veroorzaakt verplaatsing van bestaande functies naar het parkgebied (her)ontwikkelingskansen elders op, ook dit draagt bij aan de commerciële meerwaarde. De kwantificering hiervan is echter niet meegenomen in deze analyse. Tevens wordt gekeken naar het huidige voorzieningenniveau en naar de aanwezigheid of het ontbreken van de genoemde functies. Er wordt getracht het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw een karakter te geven die de cadeaufunctie voor de inwoners zo goed mogelijk invult.

### 2.2 Functies en thema's

De verschillende functies worden per thema besproken. In het kort wordt vermeld waar de functies in de regio aanwezig zijn en waarom de functie wel of geen meerwaarde voor Haarlemmermeer hebben.

#### 2.2.1 Basisvoorzieningen

Tot de basisvoorzieningen behoren het groen en de diverse paden voor verschillende gebruikers (wandelaars, fietsers, ruiters). Deze voorzieningen zullen door het gehele park aanwezig zijn. Ook reken we een recreatieplas tot de basisvoorzieningen. Deze voorzieningen leveren in directe zin geen opbrengsten op, maar zijn wel relevant voor de aankleding en aantrekkelijkheid van het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw. Daarmee hebben deze basisvoorzieningen in indirecte zin wel invloed op mogelijke opbrengsten.

Tabel 2.1

## Basisvoorzieningen

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Groen	Regionaal	++	++
Fiets/Wandel/Ruiterpaden	Regionaal	++	++
Recreatieplas	Regionaal	++	++

De recreatie- en watersportplas kan wel een commerciële meerwaarde hebben door naast de recreatieve hoofdfunctie te dienen als een aantrekkelijke vestigingslocatie voor hotel en andere horeca, congrescentrum en actieve leisurevoorzieningen. Ook zou in relatie met de plas en/of elders in het parkgebied door bepaalde commerciële functies die zich elders in het park vestigen, de aanleg van wateroppervlak bekostigd kunnen worden als compenserende waterberging voor het aan te brengen en bebouwd oppervlak. De plas als zandwinlocatie zou ook tot de mogelijkheden kunnen behoren. De haalbaarheid van de te behalen meerwaarde van beide ideeën dienen nog uitgezocht te worden.

### 2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

Tot de mogelijke maatschappelijke voorzieningen behoren ontmoetingscentra voor diverse leeftijdscategorieën en inwoners van de gemeente Haarlemmermeer. Vaak zijn deze functies al aanwezig in de gemeente, maar voor deze functies bestaat er een continue vraag, er blijft marktruimte voor modernere faciliteiten. Deze functies zijn commercieel niet interessant. Zij voldoen echter ruimschoots aan de meerwaarde voor de eigen bewoners. De doelgroepen zijn dan ook vooral lokaal terug te vinden.

Tabel 2.2

## Maatschappelijke voorzieningen

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Jongeren centrum	Lokaal	++	++
Activiteitencentrum	Lokaal	++	++
Kerk	Lokaal	+	++
Senioren centrum	Lokaal	++	++
Kinderopvang	Lokaal	++	++
Zorgcomplex	Regionaal	+	++

Het jongeren centrum en de Meerkerk in Hoofddorp zijn naarstig op zoek naar een nieuwe locatie. Een jongeren centrum en een kerk in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw zou dan een verplaatsing van deze huidige voorziening mogelijk maken. Wellicht zijn op de vrijkomende ruimtes andere (commerciële) voorzieningen mogelijk. Bij de overige functies zal het voornamelijk gaan om uitbreiding van het huidige aanbod. Ook staat er een crematorium gepland in het parkgebied.

### 2.2.3 Handhaving verbrede landbouwvormen

Bij de handhaving en verbreding van (nieuwe) landbouwvormen wordt gedacht aan het innemen van bestaande agrarische bedrijven in het parkgebied en deze vervolgens te

combineren met leisurefuncties. De agrarische functie blijft bestaan en binnen dit geheel worden leisurefuncties ingepast, als voorbeeld kan worden gedacht aan het ‘kamperen bij de boer’ principe of boergolf. Binnen dit concept zijn de agrarische sector en toerisme complementair aan elkaar. Ook zijn er mogelijkheden bij diverse uitjes en aanknopingspunten voor de retailsector (bijvoorbeeld authentieke farmfoodmarkets).

Tabel 2.3 Handhaving nieuwe landbouwwormen

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Handhaving landbouwwormen	Regionaal	+	+

Bijkomend voordeel is dat er minder grond aangeschaft dient te worden en dat de huidige landbouwbedrijven een nieuwe impuls krijgen. Wel moeten de landbouwbedrijven bij het project worden betrokken, is hun medewerking noodzakelijk en dienen de plannen te passen in het beoogde concept voor het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw.

#### 2.2.4 Sport en Actief

Veel van de leisure voorzieningen die worden aangedragen voor het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw zijn geconcentreerd rondom sportieve activiteiten. Het merendeel heeft als doel recreatieve participatie, maar ook voor passieve deelneming zoals het aanschouwen van topsport in het honkbalstadion van de Pioneers is ruimte ingeschaald. Over het algemeen zijn de functies lokaal en regionaal van aard. Mede hierdoor zijn er al (verouderde) voorzieningen binnen de gemeente Haarlemmermeer of direct daarbuiten.

Tabel 2.4 Functies sport en actief

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Midgetgolf	Lokaal	+	+
Kinderboerderij	Lokaal	+	+
Kinderspeelpark	Regionaal	+	++
Fietscrossterrein	Lokaal	++	++
Motorcrossterrein	Lokaal	++	++
Kartbaan (outdoor)	Lokaal	++	++
Kartinghal	Lokaal	++	++
Evenemententerrein	Regionaal	+	+
Kunstijsbaan (overdekt)	Regionaal	-	+
Schietbaan	Lokaal	-	+
Skydivetoren	Nationaal	+	+
Roeibaan	Nationaal	-	-
Honkbalstadion	Regionaal	+	+
Manege	Lokaal	+	++
Drafbaan	Regionaal	0/+	+
Golfterrein	Lokaal	+	++
(subtropische) zwembad	Lokaal	0	-
Skihal	Lokaal	0	+
Waterbaan (waterskien + kajakken)	Regionaal	0	+
Flowsurfing	Regionaal	0	+

Survivalterrein (+ skatebaan/hal)	Regionaal	+	++
Klimhal	Regionaal	+	++
Overige buitensporten (oa voetbal, atletiek etc.)	Lokaal	++	++

In navolging op tabel 2.4 lopen we kort de verschillende functies voor ‘sport en actief’ langs.

#### *Midgetgolf*

Binnen de gemeente Haarlemmermeer zijn geen midgetgolfbanen te vinden. Wel is er één in Haarlem en zijn er twee in Aalsmeer.

#### *Kinderboerderij*

In zowel Hoofddorp als Nieuw Vennep is een kinderboerderij. Daarnaast hebben Haarlem en Aalsmeer ook een eigen kinderboerderij.

#### *Kinderspeelpark*

In Bennebroek ligt familiespeeltuin Linaeushof. In Haarlemmermeer en verdere omgeving is gezien onder meer de gezinsdichtheid nog marktruimte voor een dergelijke voorziening zij het met een ander thema en uitstraling. Gedacht kan worden aan een binnen-/buiten familiespeelpark zoals Park Hemelrijk Brabant. In Hoofddorp is al wel een kleine verenigingsbouwspeeltuin aanwezig nabij de Toolenburgse plas maar deze heeft een locale functie en is voor kinderen in de leeftijdscategorie 6-14 jaar.

#### *Fietscrossterrein*

De Haarlemmermeer kent geen fietscrossterrein. De dichtstbijzijnde voorziening hiervoor is te vinden in Uithoorn.

#### *Motorcrossterrein*

Het is niet bekend waar het dichtstbijzijnde motorcrossterrein voor de gemeente Haarlemmermeer is. Wel zijn er op internet diverse fora waarin steun wordt gevraagd voor een motorcrossterrein in de Haarlemmermeer. Een gepland durfsportterrein (waaronder motorcross) heeft in de gemeente Wieringmeer overigens tot veel commotie geleid bij zowel voor- als tegenstanders, dit had vooral betrekking op de locatie en de geluidshinder.

#### *Karting*

Binnen de gemeente Haarlemmermeer is er een indoorkartbaan te vinden in Zwanenburg, daarnaast is er een indoorkartbaan in Haarlem. Er is voornamelijk vraag naar een outdoor kartbaan.

#### *Evenemententerrein*

Haarlemmermeer beschikt met het voormalige Floriade 2002 terrein nabij Hoofddorp/Vijfhuizen over een qua bereikbaarheid, parkeren en aankleding/uitstraling over een uitstekend regionaal evenemententerrein (onder andere ten behoeve van Mysteryland). Het kent echter geen onbeperkte gebruiksmogelijkheden door de recreatieve hoofdfunctie en omliggende woonwijken. Er is beleidsmatig en vanuit de

markt belangstelling voor een volwaardig evenemententerrein in Haarlemmermeer. Er zijn evenemententerreinen in het recreatiegebied Spaarnwoude bij Halfweg en Velsen.

#### *Kunstijsbaan*

De provincie Noord Holland beschikt over 4 overdekte ijsbanen (Alkmaar, Hoorn, Haarlem en Amsterdam): voornamelijk 400-meterbanen bestemd voor langebaanschaatsen en een krabbelbaan. In Amsterdam en Hoorn is er ook mogelijkheid tot recreatief ijshockey en kunstschaatsen. Daarnaast heeft Leiden een ijshal. Dit is een recreatieve hal met een 60x30 baan (ijshockey en kunstschaatsen). Er zijn plannen voor een nieuwe ijshal in Leiden.

#### *Schietbaan*

Er zijn twee schietclubs in Hoofddorp met eigen faciliteit. De schietclub 't Fort is op zoek naar een nieuwe locatie, een nieuwe schietbaan in het park van de 21<sup>e</sup> eeuw heeft daardoor een meerwaarde.

#### *Skydivetoren*

Op dit moment kent Nederland slechts één Skydivetoren op de pier in Scheveningen. De toren in Amsterdam is sinds 2007 gesloten. Ook is er in Roosendaal een skydivecentrum. Naast attractie zou een fraai vormgegeven skydivetoren overigens ook als landmark kunnen fungeren voor het hele park.

#### *Roeibaan*

Naast de Bosbaan in Amsterdam, die in 2001 is gemoderniseerd tot internationale wedstrijdstandaarden, is er op dit moment geen andere toproeiaccommodatie in Nederland. Wel staat er in Rotterdam één gepland in de Eendragtspolder. Verwacht wordt dat deze voorziening in 2011 klaar zal zijn.

#### *Honkbalstadion*

Nederland kent op dit moment één Honkbalstadion dat aan de internationale eisen voldoet: het Neptunes familiestadion. In Haarlem zijn plannen om het Pim Mulier stadion te renoveren tot een nationaal Honkbalcentrum. Honkbalclub de Pioniers zal het eventuele stadion in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw als thuisbasis gebruiken waardoor hun huidige faciliteit in Hoofddorp vrijkomt voor een andere invulling. Mede hierdoor is de lokale meerwaarde hoog.

#### *Manege*

Haarlem beschikt over één manege en Amsterdam over drie. De gemeente Haarlemmermeer beschikt over vijf maneges. Ondanks dit forse aanbod zijn er mogelijkheden in het park van de 21<sup>e</sup> eeuw voor uitbreiding van de capaciteit.

#### *Drafbaan*

Nederland kent vier vol actieve drafbanen in Den Haag (Duindigt), Alkmaar, Groningen en Wolvega. Wanneer de drafbaan van Alkmaar wellicht verdwijnt, liggen er kansen voor een drafbaan in de Haarlemmermeer. In combinatie met een hippisch centrum betekent dit een meerwaarde voor de Haarlemmermeer, ook zal de vraag naar een dergelijk centrum voor zover nu te overzien afhankelijk zijn van voorwaarden.

### *Golfterrein*

Er zijn diverse golfbanen in de omgeving. Binnen de Haarlemmermeer is er een golfbaan in Cruquis en een drivingrange in Hoofddorp.

### *(Subtropisch) Zwembad*

In Amstelveen is er een subtropisch zwembad. Daarnaast zijn er vele zwembaden in de omgeving waarvan drie in de Haarlemmermeer (Badhoevedorp, Hoofddorp en Nieuw Venneep). In het huis van de sport staat ook een zwembad gepland. Een dergelijke functie is alleen commercieel haalbaar wanneer deze in combinatie met bijvoorbeeld een bungalowpark wordt aangeboden.

### *Skihal*

Hoofddorp heeft een verouderde ski/borstelbaan. Moderne banen met echte sneeuw zijn te vinden in Zoetermeer en Landgraaf (Snowworld). In Spaarnwoude is een kleine variant van een skihal met sneeuw; Snowplanet. Elders (onder andere in Vlissingen) zijn er wel plannen voor een nieuwe skihal met echte sneeuw. Als deze plannen doorgaan wordt de spoeling waarschijnlijk dun.

### *Water(ski)baan en Flowsurfing*

Een wildwaterbaan waar onder andere gekajakten en een flowsurfbaan zijn te vinden in Zoetermeer en valt onder het Waterdreams concept. Deze zijn op dit moment uniek in Nederland. Er is een telekabel skibaan in Alphen aan den Rijn. Er is belangstelling voor een compacte kavel ski- en wakeboardbaan dan wel een motorbootbaan in Haarlemmermeer, voor recreatieve beoefening en wedstrijden, afhankelijk van het beschikbare waterplasoppervlak en de geluidsruimte.

### *Survivalterrein*

Er ontbreekt een outdoor survivalterrein in de regio, een gecombineerd complex waar diverse inspanningsfuncties valt goed te combineren met andere avontuurlijke leisurefuncties. Ook is er een combinatie met indoor- en outdoor activiteiten mogelijk zoals skaten. Zodoende ontstaat er een dergelijk 'extreme sports' cluster waar zowel in- als outdoor diverse durfsporten (zonder lawaai) kunnen worden beoefend.

### *Klimhal*

Klimhallen die dicht bij de Haarlemmermeer liggen zijn te vinden in Haarlem en Amsterdam (2).

### *Overige Buitensporten*

De Haarlemmermeer kent al diverse sportvelden. De lokale vraag naar sportvelden blijft echter groot. Parkfuncties en recreatieve sportaccommodaties zijn ideaal te combineren en worden wereldwijd in alle soorten parken toegepast. In het grote parkgebied is voldoende ruimte voor diverse soorten sportvelden de bijbehorende accommodaties.

## 2.2.5 Cultuur en educatie

Een aantal (leisure) voorzieningen kan gethematiseerd worden rondom cultuur en educatie. Het betreft hier vooral voorzieningen met een doelgroep die lokaal en in sommige gevallen regionaal aangetrokken moet worden. Over het algemeen zijn de

voorzieningen commercieel niet interessant. Desondanks kunnen cultuur en educatieve instellingen wel een meerwaarde hebben voor de gemeente Haarlemmermeer.

Tabel 2.5

Culturele en educatieve leisurfuncties

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Theater	Lokaal	0	-
Openluchttheater	Lokaal	+	+
Museum	Regionaal	-/0/+	+
Natuur en milieucentrum	Regionaal	+	++

### Theater

Hoofddorp kent twee theaters. Daarnaast kent Amsterdam vele culturele instellingen met een theaterfunctie. Ook Haarlem heeft drie theaters en in Aalsmeer is ook een theater te vinden. Hierdoor zijn zowel de vraag vanuit de markt als de meerwaarde voor de gemeente voor een nieuwe toevoeging nihil.

### Openluchttheater

Openluchttheaters zijn in tegenstelling tot 'normale' theaters een stuk spaarzamer in de provincie Noord Holland. In Amsterdam zijn er twee; Vondelpark en Amsterdamse Bos. Ook in Bloemendaal is er een dergelijke voorziening te vinden. Zoals de andere locaties al laten zien, leent een park zich ideaal voor dit type voorziening. Ondanks dat het commercieel niet overdreven interessant is past een openluchttheater uitstekend binnen het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw vanwege de lokale doelgroep en het ontbreken van deze functie in de gemeente.

### Museum

Op dit moment is in Hoofddorp het Historisch Museum Haarlemmermeer gehuisvest en in fort Rijsenhout het luchtoorlogmuseum Crash. Voorts zijn er plannen voor een museumpark bij en in samenhang met het Museum Gemaal de Cruquis. Daarnaast kennen de steden Amsterdam en Haarlem veel gerenommeerde musea. Het succes en vooral de vraag vanuit de markt hangt sterk samen met het thema en de bijzonderheid hiervan. Het lijkt daarom verstandiger om de ruimte en optie voor een museum in het park open te laten, maar deze niet in te plannen totdat er een thema met een (grote) vraag om tentoongesteld te worden is gevonden. Omdat musea doorgaans niet commercieel kunnen worden geëxploiteerd is een dergelijke voorziening minder interessant vanuit financieel oogpunt.

### Natuur en Milieucentrum

Een milieu en natuur (educatie) centrum is in oprichting in Haarlemmermeer, een locatie is echter nog niet gevonden. Het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw, biedt een uitgelezen mogelijkheid als huisvesting. Het is niet bekend waar een soortgelijk centrum zich elders bevindt. Voor een natuur- en milieucentrum geldt grotendeels hetzelfde als een museum. Mede omdat het onderwerp concreter is dan een museum en de benodigde investeringen hoogstwaarschijnlijk lager ligger wordt de vraag en meerwaarde hoger geschat.

## 2.2.6 Retail

Retailvoorzieningen kunnen grote commerciële waarde hebben voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw. Retailvoorzieningen kunnen als belangrijke inkomensbronnen en kostendragers functioneren. Wel moet er worden opgepast dat retailvoorzieningen niet de overhand nemen en het park op bepaalde plekken haar groene functie verliest. Daarnaast mogen retailvoorzieningen in het parkgebied geen concurrentie met bestaande winkelcentra in Hoofddorp en Nieuw Vennep.

Tabel 2.6

Retail functies

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Factory Outlet Centre	Nationaal	++	-
Megamall	Nationaal	++	-
Thematische retail	nationaal	+	++

### *Factory Outlet Centre*

De Randstad kent geen locatie waar Factory Outlets te bezoeken zijn. Nederland kent drie plaatsen met een Factory Outlet Centre; Lelystad, Roermond en Roosendaal. Deze bevinden zich allemaal in de periferie, terwijl de vraag vanuit de markt in de Randstad enorm is. Vanwege de grote verkeersdrukte vormt een Factory Outlet Centre naar ons idee geen meerwaarde voor de gemeente Haarlemmermeer.

### *Megamall*

Een andere zeer commerciële functie zou een Megamall zijn. Nederland kent geen Megamallconcept, toch lijkt er de laatste jaren steeds meer sprake van dat er ergens een zal komen. De verwachting is dat de Randstad de juiste locatie voor een Megamall zal zijn. Megamallconcepten in vooral Angelsaksische landen laten zien dat zulke grote centra vaak perifeer ten opzichte van de steden liggen. Binnen de Randstad biedt de Haarlemmermeer daardoor een ideale ligging, bereikbaarheid en voldoende marktpotentieel voor een Megamall. Wederom zorgt de hoge verkeersdruk voor een negatieve score op de meerwaarde voor de Haarlemmermeer.

### *Thematische retail*

Thematische retail is een nog onontwikkeld concept in Nederland. In Zoetermeer zou het Kwadrant complex gecategoriseerd kunnen worden binnen een dergelijk concept. Andere voorbeelden bevinden zich vooral over de grens. Decathlon Village in Frankrijk bijvoorbeeld is een retailcentrum gericht op sport. Hier worden sportwinkels gekoppeld met sportvelden zodat producten gelijk geprobeerd en beoefend kunnen worden in een sportieve setting. Een dergelijk concept valt goed te combineren met het al geplande Huis van de Sport, het honkbalstadion en de andere sportfaciliteiten. Een ander voorbeeld is Vacancia, een permanente vakantiebeurs dat in combinatie met Schiphol ook een ideale thuishaven vindt binnen de Haarlemmermeer.

## 2.2.7 Attracties

Attracties zijn grote publiekstrekkers en geven de leisurfunctie vaak een gedaante. De attracties zijn individueel vaak allemaal commercieel interessant, maar verschillen nog

wel van elkaar in de doelgroep en de meerwaarde voor de Haarlemmermeer. Ook de vraag uit de markt voor het ene type attractie(park) verschilt per functie.

Tabel 2.7

*Attracties*

<b>Functie</b>	<b>Doelgroep</b>	<b>Vraag vanuit de markt</b>	<b>Meerwaarde Haarlemmermeer</b>
Dierenpark / Aquarium	Regionaal	+	++
Casino	Regionaal	+	+
Gaming	Nationaal	+	++
Megabioscoop	Regionaal	+	-
Themapark / Pretpark	Nationaal	+	+
Aquapark	Nationaal	+	-
Wellness	Nationaal	+	+
Kinderspeelhal	Regionaal	+	++

*Dierenpark/ Aquarium*

Nederland kent 14 dierenparken die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Dierentuinen (NVD). De NVD dierentuinen (14 in totaal) behoren tot de modernste tuinen in de wereld. In veel gevallen lopen zij voorop. Naast twee stadsdierentuinen (Artis en Blijdorp) kent de Randstad geen grote dierenparken. De andere dierentuinen in Nederland zijn voornamelijk in Zuid- en Oost Nederland te vinden. Daarnaast is er een aantal kleine dierenparken verspreid over Nederland. Aquaria en dierentuinen zijn gemiddeld commercieel interessant. Wel beantwoorden ze voldoende de vraag uit de markt en creëren een meerwaarde voor de Haarlemmermeer.

*Casino*

De omgeving van de Haarlemmermeer kent een hoge casinodichtheid, in totaal drie Holland casino's zijn er in de nabije omgeving (Amsterdam, Schiphol en Zandvoort). Daardoor lijkt de waarschijnlijkheid van een casino voor het park van de 21<sup>e</sup> eeuw nihil. De huidige wetgeving maakt dit ook niet mogelijk. Dit desondanks de hoge commerciële functie die deze zou kunnen betekenen. Een casino heeft een regionale doelgroep, waarschijnlijk echter door het hoge aanbod in de omgeving een lokale.

*Gaming*

Gaming is een betrekkelijk nieuw concept in de leisureindustrie. Toch is het niet een compleet nieuwe concept, in het buitenland zijn de zogeheten 'arcades' al tijden populair. Door de steeds sneller op elkaar volgende technische innovaties wint gaming aan populariteit als tijdsbesteding bij vooral jongeren en wordt het commercieel aantrekkelijker. Er is nog niet een attractie(park) ontwikkeld dat hier op in speelt. In Almere wordt gewerkt aan een planconcept 'Adventureworld' waar een groot overdekt attractiepark een groot gedeelte heeft ingeruimd voor gaming gerelateerde activiteiten. Vanwege de uniekheid zal een gamingcentrum vooral een nationale doelgroep hebben, toch richt een dergelijk centrum zich vooral op de plaatselijke jongeren. Dit heeft gunstige effecten op de vraag uit de markt en de meerwaarde voor Haarlemmermeer.

*Megabioscoop*

Hoofddorp heeft één bioscoop. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in het centrum voor een nieuwe bioscoop. Ook Aalsmeer heeft twee bioscopen, daarmee is het aanbod van

bioscopen voldoende binnen de gemeente. De echte filmfans kunnen daarnaast naar één van de vele bioscopen en filmhuizen in Amsterdam of Haarlem. De meerwaarde van een megabioscoop voor Haarlemmermeer is hierdoor beperkt. Desondanks kan een megabioscoop een grote commerciële waarde hebben en wordt het in veel gebiedsontwikkelingsprojecten als pijler gebruikt (Euroborg Groningen, Cinestar Enschede). Een openluchtbioscoop kan ook een mogelijkheid zijn, deze is makkelijker in het parkgebied in te passen, mogelijk in combinatie met het evenemententerrein en openluchttheater en voegt iets nieuws toe aan het huidige cinema-assortiment in de regio.

#### *Themapark/Pretpark*

De Randstad kent geen grote themaparken, zoals dat in het buitenland wel gebruikelijk is in de buurt van grote steden. Walibi Flevo en het wat kleinere Duinrell zijn pretparken op circa een uur rijden. Grote themaparken hebben een nationaal karakter en sommige perfect gethematiseerde zelfs een internationaal karakter (Efteling, Disneyland). Hierdoor heeft een pretpark een hoge commerciële waarde voor de regio. Vanzelfsprekend zou dit een meerwaarde voor de Haarlemmermeer betekenen.

#### *Aquapark*

Vergelijkbaar met een themapark, echter meer gespecialiseerd in waterpret, kan een Aquapark zich richten op een nationale doelgroep. Het Tikibad in Wassenaar en Tropicana in Rotterdam verzorgen de zuidvleugel van de Randstad. De Noordvleugel heeft geen aquaparken. Hierdoor is er een vraag uit de markt te bedienen en heeft een aquapark een meerwaarde voor de Haarlemmermeer.

#### *Wellness*

Grote Wellness en spa centra zijn spaarzaam in de gehele Randstad, toch zijn deze centra mateloos populair. Zo populair dat een wellnesscentrum in de Haarlemmermeer een nationale doelgroep zou hebben. Het Kurhaus in Scheveningen is op dit moment een van de weinige grote wellnesscentra in de Randstad. De meerwaarde en de vraag uit de markt zijn zeer gunstig te noemen voor een wellnessresort in de Haarlemmermeer. Vanwege de voorgenomen plaatsing van een groot thermencomplex aan de rand van het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw zal de marktruimte voor deze functie (grotendeels) als ingevuld worden. Hiernaast zal wel ruimte blijven bestaan voor aan andere functies gelieerde wellness voorzieningen

#### *Kinderspeelhal*

Kinderspeelhallen zijn her en der in het land de afgelopen jaren veel ontwikkeld. Als 'jonge' gemeente met veel kinderen is er een grote lokale en regionale vraag te bedienen in de Haarlemmermeer. Op dit moment is in Hoofddorp speelkasteel Toolenburg aanwezig en in Aalsmeer zit Chimpie Champ, maar er is genoeg marktruimte voor meerdere kinderspeelhallen.

### 2.2.8 Horeca

Horecavoorzieningen zijn onmiskenbaar voor de leisurefuncties in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw. Over het algemeen zijn deze complementair aan het bezoeken van andere voorzieningen in het park. Daardoor is de beoogde doelgroep vooral afhankelijk van de combinatie van voorzieningen. Om toch tot een indicatie te komen kan worden

aangenomen dat de horecafunctie individueel een lokaal tot regionaal karakter heeft. Horecavoorzieningen hebben bijna altijd een meerwaarde voor de gemeente omdat horeca een belangrijk component verzorgt binnen de leisure industrie. Diverse soorten horecavoorzieningen in combinatie met andere leisure in het parkgebied zouden in een aantal landhuisachtige omgevingen een extra dimensie aan het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw kunnen geven. In die zin kunnen verschillende vormen van horeca ook in zekere zin als basisvoorzieningen voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw worden aangemerkt. Naast horeca kunnen de diverse paviljoens in het park ook de vraag naar uitgaan, zalen en partycentra vervullen. ECORYS schat de vraag en de meerwaarde voor deze type gelegenheden op hetzelfde niveau als dag – en nachtpaviljoens.

Tabel 2.8

Horecavoorzieningen

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Megadisco	Regionaal	+	+
Paviljoens (dag)	Lokaal	+	++
Paviljoens (nacht)	regionaal	+	++

*Megadisco*

De gemeente Haarlemmermeer kende één discotheek in Hoofddorp deze bestaat echter niet meer. De Haarlemmermeerse jeugd wijkt nu uit naar Aalsmeer waar twee discotheken staan. Dit zijn echter geen megadiscotheken. Amsterdam en Haarlem zijn qua uitgaansleven behoorlijke concurrenten zo heeft Haarlem vijf discotheken en Amsterdam dertien. Toch is er voldoende vraag uit de markt voor een megadiscotheek, waarschijnlijk omdat de grootste bezoekers uit de hele regio trekt. De meerwaarde voor de gemeente is gemiddeld, wel is een megadisco commercieel interessant.

*Paviljoens (daghoreca)*

Horecavoorzieningen met een dagfunctie zullen verspreid door het park moeten verschijnen. Deze kunnen in combinatie met de grote leisure voorzieningen een assisterende functie verzorgen. De doelgroep moet vooral lokaal worden gezocht. De gemeente Haarlemmermeer telt circa 325 horecabedrijven die onder de dagsector vallen (ijssalon, lunchroom, café/restaurant etc.). De vraag vanuit de markt en de meerwaarde voor Haarlemmermeer zijn gunstig voor daghoreca in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw.

*Paviljoens (avondhoreca)*

De Haarlemmermeer kent ongeveer 75 etablissementen die de avond en nachtfunctie binnen de horeca vervullen. Hierbij wordt vooral gedacht aan discotheken, restaurants, cafés en kleinschalige eetgelegenheden. De doelgroep kan worden uitgebreid naar regionaal. Ook hier is er een meerwaarde voor de gemeenten en is de vraag vanuit de markt positief.

2.2.9 Verblifaccommodaties

Voorzieningen waar mensen kunnen verblijven voor langere tijd dragen bij aan het succes van het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw. Door verschillende typen verblijfaccommodaties aan te bieden wordt de doelgroep zo breed mogelijk bediend. Over het algemeen wordt de doelgroep regionaal gezocht, maar in het geval van sommige functies kan een nationale

doelgroep juist meer van toepassing zijn. Een uitbreiding van verblijfsfaciliteiten heeft een indirect positief effect op de lokale economie en werkgelegenheid. Werknemers die tijdelijk werkzaam zijn in de Haarlemmermeer, kunnen gebruik van verblijfsaccommodaties in het parkgebied. Verblijfsaccommodaties zijn allen commercieel interessant voor de gemeente, voldoen gunstig aan de vraag en vormen een meerwaarde.

Tabel 2.9

Verblijfsfuncties

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Hotel	Nationaal	+	-
Ecocity / Tuinenstad	Regionaal	+	++
Camping	Regionaal	+	-
Bungalowpark (recreatief)	Regionaal	+	+
Bungalowpark (vakantie)	Regionaal	+	+
Jeugdgroepsaccommodatie	Regionaal	+	+

### Hotel

Een of meerdere hotels zouden het leisure gehalte in het park van de 21<sup>e</sup> eeuw verhogen. Haarlemmermeer heeft op dit moment 19 hotels, maar geen van deze hotels heeft de vijfsterrenstatus. In Amsterdam zijn er maar liefst 19 vijfsterrenhotels. Als meerwaarde voor de gemeente Haarlemmermeer heeft een hotel echter geen bijdrage, omdat vooral mensen van buiten de gemeente worden aangetrokken en hierdoor extra druk uitoefenen op de lokale infrastructuur. Commercieel gezien zijn hotels echter wel degelijk interessant.

### Tuinenstad

Het idee voor een tuinenstad kent zijn herkomst in de volkstuinten. Ondanks dat deze mateloos populair zijn onder vooral stadsmensen, moeten volkstuincomplexen steeds vaker wijken voor diverse uitbreidingen van steden. Door een tuinencomplex aan te bieden in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw wordt er beantwoord aan de groeiende vraag. Het idee baseert zich rondom kleine tuintjes waar inwoners van de Haarlemmermeer en daar buiten hun tuintje kunnen verzorgen, maar hier ook kunnen verblijven. Door het te combineren met een aantal gezamenlijke voorzieningen is het de bedoeling dat er een cohesie onder de (tijdelijke) bewoners ontstaat en zo tot een succesvolle formule van een tuinencomplex te komen. Het concept kent een kern die overkomt met de aloude volkstuinten, maar wil hier een verzorgder uiterlijk en meer eenheid aan te voegen. De meerwaarde voor de regio is positief en commercieel is het ook interessant.

### Camping

De meeste campings in de provincie Noord Holland zijn te vinden in de kustplaatsen. Vanwege het beperkte aanbod in de directe omgeving (o.a. camping De Westeinder- te Rijsenhout) valt er een grote vraag te bedienen. Een camping is commercieel interessant, maar is grotendeels gericht op mensen van buiten de gemeente en heeft daardoor geen specifieke meerwaarde voor de gemiddelde Haarlemmermeerder. Via de realisatie van een camping (of andere typen verblijfsaccommodaties) ontstaat er meer draagvlak voor andere leisurevoorzieningen.

### *Bungalowpark*

Bij een bungalowpark valt het onderscheid te maken tussen recreatief, vooral bungalows die te huren zijn voor een korte periode of een park met vakantiewoningen die in eigendom zijn van particulieren en fungeren als vakantiehuisje. Beide typen zijn niet in de gemeente aanwezig. Hiervoor moet men naar de kustplaatsen. Hierdoor geldt er voor beide type bungalowparken hetzelfde als bij de campings; de vraag uit de markt, en de meerwaarde zijn gunstig en ook is een bungalowpark commercieel interessant.

### *Jeugdgroepaccommodaties*

Jeugdherbergen of andere voorzieningen die grote groepen (jongeren) kunnen ontvangen en huisvesten passen in de parkfunctie en zijn ideaal te combineren met andere functies in het parkgebied. In Haarlem en Amsterdam zijn wel groepsaccommodaties te vinden, in de Haarlemmermeer zelf echter niet. Het succes is afhankelijk van het aanbod van andere activiteiten in de directe omgeving.

## 2.2.10 Zakelijke functies

De zakelijke leisure markt is vooral nationaal georiënteerd, maar door de nabijheid van Schiphol zou er in de Haarlemmermeer een international dimensie aan gegeven kunnen worden. Vraag vanuit de markt is voor de meeste functies bovengemiddeld en ook de meeste functies zullen als meerwaarde voor de Haarlemmermeer fungeren.

Tabel 2.10

Zakelijke functies

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde Haarlemmermeer
Congrescentrum	Nationaal	++	-
Evenementenhal	nationaal	0	0
Conferentieoord	Nationaal	+	++

### *Congrescentrum*

Amsterdam kent diverse congrescentra, waarvan de RAI de grootste en bekendste is. De vraag uit de markt is groot. In de Randstad is grote behoefte aan een congrescentrum. De aanwezige marktruimte wordt weliswaar al ingevuld door met name de RAI en de Jaarbeurs in Utrecht, maar via (gedeeltelijke) uitplaatsing ontstaan nieuwe mogelijkheden. De meerwaarde voor de gemeente is echter gering mede vanwege de grote verkeersdruk die een congrescentrum met zich meebrengt. Desondanks is een congrescentrum voor de Haarlemmermeer commercieel zeer interessant.

### *Evenementenhal*

Naast Claus Partyhaus in Hoofddorp, kent de gemeente Haarlemmermeer geen overdekte locatie waar grootschalige indoorevenementen gehouden kunnen worden. Het huidige aanbod voorziet in Claus Partyhaus, wat voornamelijk een zalencentrum is. In Vijfhuizen verzorgd expohal Liberia beurzen, evenementen en congressen. In de regio zijn evenementenhallen vooral te vinden in Amsterdam (o.a. RAI, the Sand, Heineken Music Hall) en Haarlem. De vraag uit de markt en de meerwaarde zijn er op dit moment niet, maar kunnen in de juiste combinatie met een andere leisurevoorziening wel ontstaan.

### Conferentieoord

In Aalsmeer zijn twee voorzieningen waar conferenties en vergaderingen gehouden kunnen worden. De gemeente Haarlemmermeer zelf heeft er geen. Een vergader annex conferentieoord kan erg in trek zijn met de nabijheid van Schiphol. Hierdoor is de doelgroep minimaal nationaal. De vraag uit de markt is echter gemiddeld, maar deze functie zou wel een meerwaarde voor de gemeente betekenen. Ook is een conferentieoord commercieel interessant.

## 2.3 Totaaloverzicht

In de volgende tabel staan alle leisurevoorzieningen zoals eerder genoemd in het hoofdstuk overzichtelijk afgebeeld.

Tabel 2.11

Groslijst leisurefuncties

Functie	Doelgroep	Vraag vanuit de markt	Meerwaarde H'meer
Groen	Lokaal	++	++
Fiets/Wandel/Ruiterpaden	Lokaal	++	++
Recreatieplas	Regionaal	++	++
Jongeren centrum	Lokaal	++	++
Activiteitencentrum	Lokaal	++	++
Kerk	Lokaal	+	++
Senioren centrum	Lokaal	++	++
Kinderopvang	Lokaal	++	++
Zorgcomplex	Regionaal	+	++
Handhaving nieuwe landbouwvormen	Regionaal	+	+
Midgetgolf	Lokaal	+	+
Kinderboerderij	Lokaal	+	+
Kinderspeelpark	Regionaal	+	++
Fietscrossterrein	Lokaal	++	++
Motorcrossterrein	Lokaal	++	++
Karting outdoor	Lokaal	++	++
Kartinghal	Lokaal	++	+
Evenemententerrein	Regionaal	+	+
Ijsbaan (overdekt)	Regionaal	-	+
Schietbaan	Lokaal	-	0
Skydivetoren	Nationaal	+	+
Roeibaan	Nationaal	-	-
Honkbalstadion	Regionaal	+	+
Manege	Lokaal	+	++
Drafbaan	Regionaal	0+	+
Golfterrein	Lokaal	+	++
(Subtropisch) Zwembad	Lokaal	0	-
Skihal	Lokaal	0	+
Waterbaan (waterskiën +kajakken)	Regionaal	0	+
Flowsurfing	Regionaal	0	+
Survivalterrein (+skatebaan/hal)	Regionaal	+	++
Klimhal	Regionaal	+	++

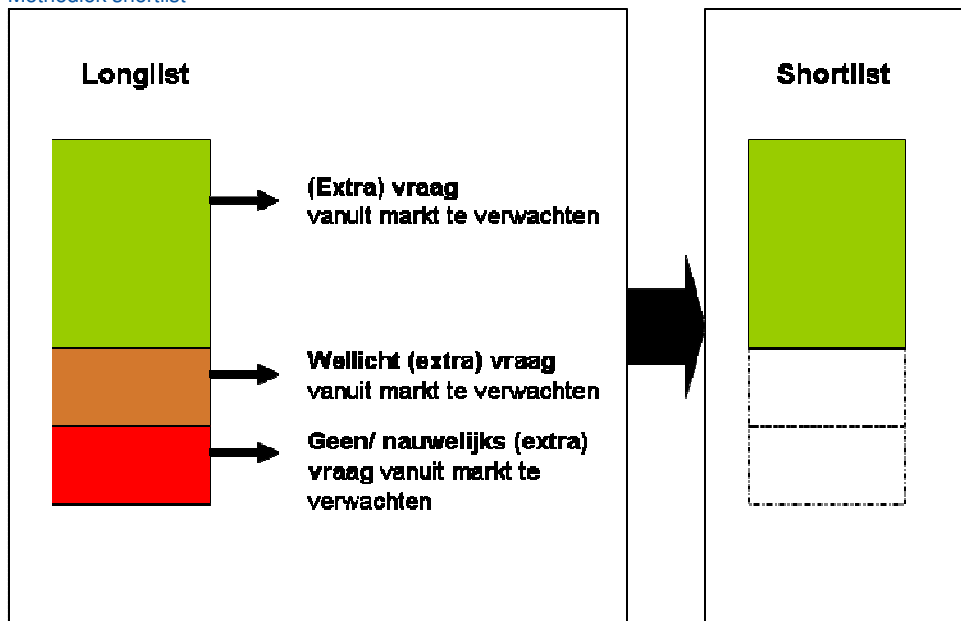
Overige buitensporten (oa voetbal, atletiek)	Lokaal	++	++
Theater	Lokaal	0	-
Openluchttheater	Lokaal	+	+
Museum	Regionaal	+/-/0	+
Natuur en milieucentrum	Regionaal	+	++
Factory Outlet Centre	Nationaal	++	-
Megamall	Nationaal	++	-
Thematische retail	Nationaal	+	++
Dierenpark / Aquarium	Regionaal	+	++
Casino	Regionaal	+	+
Gaming	Nationaal	+	++
Megabioscoop	Regionaal	+	-
Thema/Pretpark	Nationaal	+	+
Aquapark	Nationaal	+	-
Wellness	Nationaal	+	+
Kinderspeelhal	Lokaal	+	++
Megadisco	Regionaal	+	+
Paviljoens (avondhoreca)	Lokaal	+	++
Paviljoens (daghoreca)	Regionaal	+	++
Hotel*	Nationaal	+	-
Ecocity/tuinenstad	Regionaal	+	++
Camping	Regionaal	+	-
Bungalowpark (recreatief)	Regionaal	+	+
Bungalowpark (vakantie)	Regionaal	+	+
Jeugd/groepsaccommodatie	Regionaal	+	+
Congrescentrum	Nationaal	++	-
Evenementenhal	Nationaal	0	0
Conferentieoord	Nationaal	+	++

## 2.4 Shortlist

De shortlist is de gefilterde lijst van functies zoals die in paragraaf 2.1 is beschreven. De functies waarvoor geen tot weinig vraag uit de markt voor valt te verwachten zijn hieruit verwijderd.

Figuur 2

Methodiek shortlist



De volgende functies zijn uit de lijst verwijderd:

- Ijsbaan
- Schietbaan
- Roeibaan

Voor deze functies bestaat geen of nauwelijks vraag vanuit de markt. Dit komt bij de ijs- en schietbaan vooral omdat er voldoende alternatieven aanwezig zijn in de regio. Hierbij moet worden opgemerkt dat het is gebaseerd op het huidige aanbod, met eventuele verplaatsing is geen rekening gehouden. In het geval van de schietbaan zou verplaatsing naar het parkgebied de vraag naar de functie doen versterken.

## 3 Opbrengsten en potenties

### 3.1 Inleiding

Voor de 300 hectare die binnen het Park beschikbaar zijn voor leisurefuncties moet de vraag worden beantwoord welke functies als potentiële kostendragers voor het project kunnen fungeren. Ofwel van welke nieuwe eigenaren en gebruikers kan de gemeente opbrengsten verwachten die ter dekking van tekorten op verlieslatende functies kunnen dienen? Deze gemeentelijke opbrengsten van het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw zijn uit te splitsten naar drie categorieën: de grondopbrengsten bij uitgifte, de additionele belastinginkomsten en de mogelijkheden tot kostenverhaal op de nieuwe eigenaren in het Park.

### 3.2 De grondopbrengsten

Bij de inschatting van de grondopbrengsten binnen het project geldt als leidraad de gemeentelijke Nota Grondprijzen 2008. Een apart hoofdstuk is gewijd aan de hoogte van de grondprijzen voor voorzieningen, die in de nota zijn opgedeeld in voorzieningen zonder winstoogmerk en voorzieningen met winstoogmerk.

Voor voorzieningen zonder winstoogmerk rekent de gemeente Haarlemmermeer een vastgestelde prijs per m<sup>2</sup> terrein. Voorzieningen die hiervoor in aanmerking komen, zijn in ieder geval instellingen op sociaal-cultureel gebied, kerken, kinderboerderijen, sport en recreatie, speeltuinen, scouting en heemtuinen. Ook voor commerciële voorzieningen wordt gerekend met een vaste prijs per m<sup>2</sup>, maar deze is op een hoger niveau vastgesteld dan bij de niet-commerciële functies. De hogere vaste prijs per m<sup>2</sup> geldt voor alle maatschappelijke, semi-maatschappelijke en recreatieve voorzieningen met winstoogmerk.

De vaste grondprijzen zijn voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw toegepast op de categorieën Maatschappelijke voorzieningen, Sport en Actief, Cultuur en Educatie, en Verblijfsaccomodaties, met uitzondering van de hotelfunctie.

Een aantal beroepsbeoefenaars en ondernemingen is nadrukkelijk uitgesloten van de categorie (commerciële) voorzieningen. Dit betreffen onder andere particuliere crèches, sportscholen, commerciële tennis- en andere sportcomplexen. Gronduitgifte aan dergelijke functies kan tegen hogere, variabele prijzen plaatsvinden.

In het opbrengstenoverzicht aan het eind van dit hoofdstuk is voor de categorieën Retail, Attracties, Horeca, Zakelijk en het hotel, de inschatting van de grondopbrengsten opgenomen zoals die tot stand kwam aan de hand van de residuele waardemethode en de uitgifteprijzen voor bedrijventerrein, naar waardepeildatum 01-01-2008.

### 3.3 Verschil marktconform en reëel grondprijsbeleid

Op de shortlist bevinden zich veel grootschalige leisurefuncties waarvan de exploitaties naar onze inschatting de grondprijzen op basis van de Grondprijzennota (GPN) niet zullen kunnen dragen. De omvang van de belastingopbrengsten zijn echter zodanig dat hier hoogstens dekking uit kan plaatsvinden van de overheidskosten van de publieke infrastructuur en openbare ruimte. Met name de functies binnen de categorie Sport en Actief zullen hiertoe zonder subsidiëring niet in staat zijn. Ter indicatie van de hoogte van de reële grondopbrengsten, c.q. het financiële tekort in de exploitatiebegrotingen dat voor rekening van de overheid, waaronder gemeente zou kunnen komen, is in het overzicht een extra kolom 'Verschil' opgenomen.

### 3.4 Belastingopbrengsten

Het realiseren van nieuw onroerend goed levert de gemeente extra belastinginkomsten via onder andere de OZB op. Onder de voorzieningen bevinden zich veel functies waarvan de belasting geheven wordt over de waarde vastgesteld volgens de zogenaamde incurante waardemethode. Omdat voor die functies de stichtingskosten van belang zijn bij de inschatting van de belastinginkomsten scoren een honkbalstadion, zwembad, skihal en theater goed op dit onderdeel. Sommige functies zoals kerken zijn vrijgesteld.

### 3.5 Kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet bestaan naar onze inschatting op dit vlak de beste mogelijkheden in het geval van een invulling met retailfuncties, een congrescentrum, een conferentieoord, hotel of horeca.

## 4 Varianten

De rekensommen (in de samenvatting en § 4.2 zijn nog puur indicatief. Er kan pas concreter gerekend worden met een aantal potentiële programmaclusters. Aanvullende/ondersteunende programma's als horeca, retail, verblijfsaccommodaties, zakelijk kunnen een niet/semi-commercieel programma opeens een aantrekkelijker kostenplaatje geven. Daarnaast zullen deze clusters, in het kader van integrale gebiedsontwikkeling, zelf willen/moeten investeren in ontsluiting/bereikbaarheid/zichtbaarheid e.d. en daarmee de investeringskosten voor de gemeente verlichten.(indirecte opbrengsten).

### 4.1 Inleiding

#### *Werkwijze*

De varianten zijn gekozen naar aanleiding van de shortlist opgesteld in hoofdstuk 2. De shortlist is vervolgens gerangschikt naar de score op lokale meerwaarde en de score op maximale opbrengsten voor het parkgebied.

#### *Toelichting varianten*

De beide varianten zijn slechts schetsen van potentiële functies. Binnen de samenstelling van de varianten kan nog voldoende geschoven worden met de functies. Het benodigde ruimtebeslag en opbrengsten zijn schattingen die kunnen afwijken in de realiteit. Wel geven de varianten een indicatie wat mogelijk is en vooral binnen welke thematische clusters leisure in het parkgebied gerealiseerd kan worden.

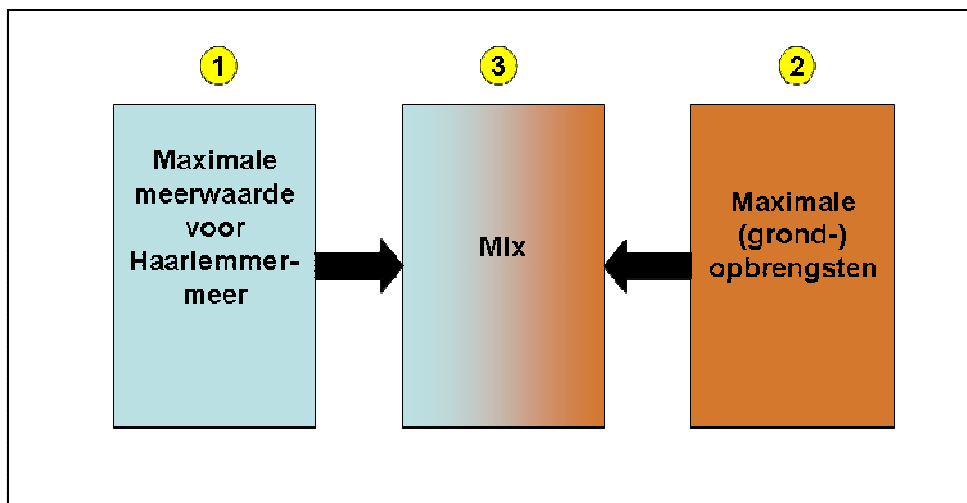
### 4.2 Opbrengsten en meerwaarde per variant

#### 4.2.1 Varianten

Bij beide varianten is rekening gehouden met de standaard voorzieningen en handhaving van landbouwwormen, deze zijn los van de andere functies in de lijst geplaatst zodat deze in beide varianten gegarandeerd voorkomen. Bij beide varianten zijn de netto opbrengsten slechts schattingen en zijn nog niet verrekend met investeringen van de gemeente zoals het bouwrijp maken van de grond. De bedragen zijn vooral bedoeld om het verschil tussen opbrengstpotentieel voor het parkgebied aan te tonen tussen functies met een meerwaarde voor de lokale bevolking en leisurevoorzieningen die commercieel het meest interessant zijn te exploiteren (evenals verwerving, parkeren en beheer).

Figuur 4.1

Samenstelling varianten

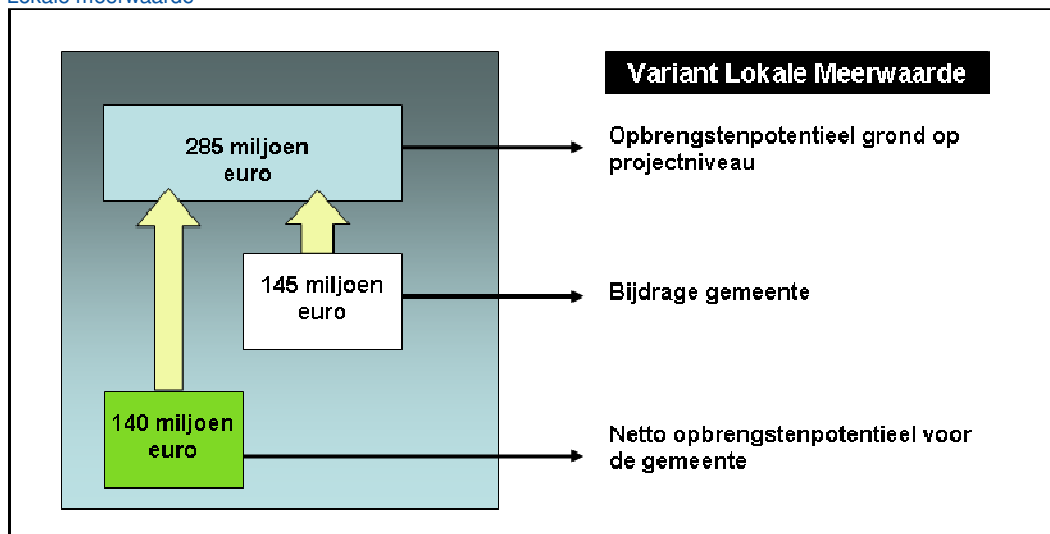


*Variant Lokale Meerwaarde*

Variant 1 is getoetst op de meerwaarde die het biedt voor de Haarlemmermeer. De functies zijn gerangschikt naar hun score op de meerwaarde totdat zij een totaal ruimtebeslag, zowel bebouwd als onbebouwd terrein, bereiken van 300 hectare. De onderkant van de tabel geeft ruimte tot differentiatie binnen functies die weliswaar verschillen op bruto grondgebruik maar wel gelijkwaardig scoren op de meerwaarde. Binnen deze selectie zijn functies buiten het leisure aanbod van het parkgebied gevallen door hun gebruiksoppervlak. Deze functies kunnen alsnog worden ingepast, mits er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor deze functies binnen het beoogde doel van 300 hectare leisure. Hiervoor zullen dan andere functies moeten sneuvelen. Dit is een keuze die bij de daadwerkelijke invulling van het plangebied aan bod zal komen. Thematische clusters en/of hernieuwde inzage in het meerwaarde perspectief of vraag vanuit de markt kunnen er toe leiden dat er een uitwisseling aan functies plaats zal vinden.

Figuur 4.2

Lokale meerwaarde



De bovenstaande figuur laat zien wat de netto opbrengsten van de functies zijn die een hoge bijdrage hebben als meerwaarde voor de Haarlemmermeer. Het verschil wordt

geschat op 145 miljoen euro. In totaal liggen de schatting van de opbrengsten voor een park met louter lokale meerwaarde functies rond 285 miljoen euro.

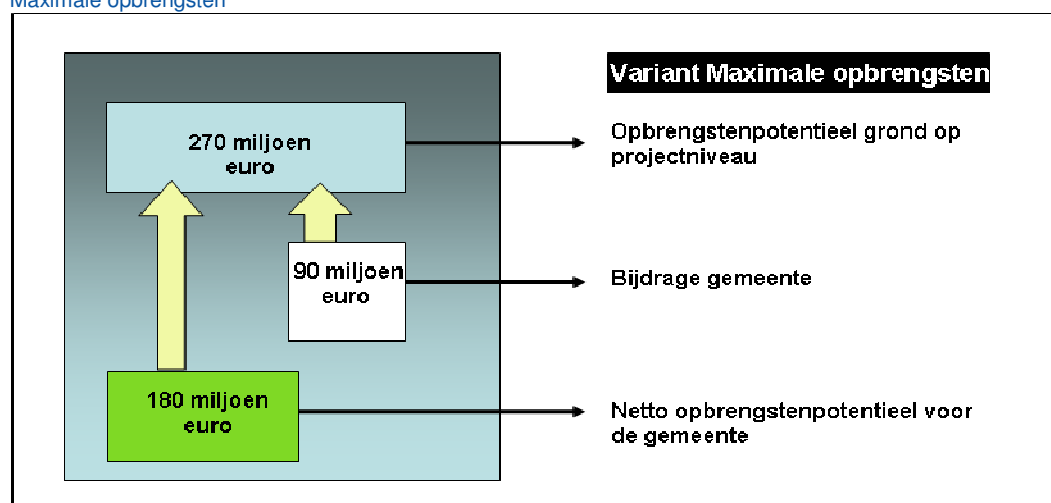
De meeste functies met een lokale meerwaarde zijn vooral kleinschalige voorzieningen die voorzien in de behoefte voor sport en recreatie. Zij vullen de beoogde 300 hectare niet, de overige ruimte van circa 42 hectare valt in te vullen met functies die iets lager scoren als lokale meerwaarde, maar wel iets toevoegen. Deze functie zijn geordend op opbrengstpotentieel, grote commerciële voorzieningen komen zo het eerst in aanmerking. Omdat deze ook groot grondverbruikers zijn is de 300 hectare sneller bereikt. Functies die gelijkwaardig zijn als meerwaarde kunnen als substituuut voor elkaar werken in elke combinatie tot dat er 300 hectare leisure is bereikt.

#### *Variant maximale opbrengsten*

Variant 2 is er op gespist om opbrengsten te generen. Deze variant biedt ruimte voor meer functies dan de variant voor lokale meerwaarde. Wederom is de grens getrokken wanneer de beoogde 300 hectare aan oppervlakte is bereikt. Het verschil kan verklaard worden dat er in deze variant veel functies zich kwalificeren doordat zij minder ruimte innemen relatief gezien per m<sup>2</sup> een hogere opbrengst behalen. Hierdoor wordt de diversiteit groter in het keuze aanbod. Er is alleen gekeken naar de opbrengsten, er is geen rekening gehouden met hogere kosten voor eventuele te nemen verkeersmaatregelen.

Figuur 4.3

Maximale opbrengsten



Het netto opbrengstenpotentieel voor de gemeente ligt bij de variant maximale opbrengsten rond 180 miljoen euro, circa 40 miljoen meer dan bij lokale meerwaarde. Het verschil is daardoor lager zodat de overheidsbijdrage minder is voor de invulling van het parkgebied. De ruwe schatting van het verschil is 90 miljoen euro, 55 miljoen euro minder dan in de variant lokale meerwaarde.

De diversiteit in leisure voorzieningen is bij de variant maximale opbrengsten groter. De functies die niet in aanmerking komen binnen deze variant zijn vooral kleinschalige functies die zwaar leunen op exploitatie-/overheidsbijdragen. In de uiteindelijke invulling zal de afweging tussen de meerwaarde en opbrengsten bepalen of deze functies alsnog een plek in het parkgebied krijgen. Randvoorwaarden, combinatiemogelijkheden en neveneffecten kunnen tevens de samenstelling van leisure voorzieningen beïnvloeden.

## 5 Concepten

### 5.1 Van varianten naar functionele concepten

De varianten zoals gepresenteerd in het vorige hoofdstuk, bieden nog geen synergie voor een succesvol parkgebied. Om dit te bereiken zullen beide varianten op elkaar afgestemd moeten worden om zo tot de ideale mix te komen zoals geïllustreerd in figuur 4.1. De complementaire concepten van diverse functies die zowel de lokale behoeftes verzorgen en commerciële doelen nastreven bestaan uit clusters van tien verschillende thema's. Om de concepten goed op de doelgroepen aan te laten sluiten worden de functies ingeschaald bij (potentiële) doelgroepen. Het einddoel is om in een +++ situatie geraken, waarbij 1.) de groene functie van het parkgebied wordt gewaarborgd en waar mogelijk versterkt, 2.) de meerwaarde voor gemeente zoveel mogelijk wordt geoptimaliseerd, en 3.) een (nationale) doelgroep wordt bereikt die commercieel het meest interessant is.

In de volgende tabel zijn de leisurfunctie gesorteerd naar type voorziening en is hieraan een thema gegeven. Vervolgens wordt iedere voorziening getoetst of deze geschikt is voor verschillende doelgroepen. Er wordt gewerkt met de 4 doelgroepen (Familie, Jongeren, Ouderen en de Zakelijke markt). De doelgroepen zijn gearceerd wanneer deze bij de betreffende voorziening passen. De gehanteerde doelgroepen zijn voornamelijk gekozen op basis van overeenkomsten in vrijetijdsgedrag.

Tabel 5.1

Concepten Thema's

Basisvoorzieningen	Familie	Jongeren	Ouderen	Zakelijke markt
Groen				
Fiets/Wandel/Ruiterpaden				
Recreatieplas				
<b>Maarschappelijke voorzieningen</b>				
Jongeren centrum				
Activiteitencentrum				
Kerk				
Senioren centrum				
Kinderopvang				
Zorgcomplex				
<b>Verbrede landbouwactiviteiten</b>				
Handhaving nieuwe landbouwvormen				
<b>Sport &amp; Actief</b>				
Midgetgolf				
Kinderboerderij				
Bouwspeeltuin				

<b>Sport &amp; Actief</b>	<b>Familie</b>	<b>Jongeren</b>	<b>Ouderen</b>	<b>Zakelijke markt</b>
Fietscrossterrein				
Motorcrossterrein				
Karting outdoor				
Kartinghal				
Evenemententerrein				
Skydivetoren				
Honkbalstadion				
Manage				
Drafbaan				
Golfterrein				
(Subtropisch) Zwembad				
Skihal				
Waterbaan (kajakken)				
Flowsurfing				
Survivalterrein (+ skatebaan/hal)				
Klimhal				
Overige buitensporten (oa voetbal, atletiek)				
<b>Cultuur &amp; Educatie</b>				
Theater				
Openluchttheater				
Museum				
Natuur en milieucentrum				
<b>Retail</b>				
Factory Outlet Centre				
Megamall				
Thematische retail				
<b>Attracties</b>				
Dierenpark / Aquarium				
Casino				
Gaming				
Megabioscoop				
Thema/Pretpark				
Aquapark				
Wellness				
Kinderspeelhal				
<b>Horeca</b>				
Megadisco				
Paviljoens (avondhoreca)				
Paviljoens (daghoreca)				
<b>Verblijfs accommodaties</b>				
Hotel				
Ecocity/tuinenstad				
Camping				
Bungalowpark (recreatief)				

Verblijfs accommodaties	Familie	Jongeren	Ouderen	Zakelijke markt
Bungalowpark (vakantie)				
Jeugd/groepsaccommodatie				
<b>Zakelijk</b>				
Congrescentrum				
Conferentieoord				
Evenementenhal				

Uit tabel 5.1 valt te herleiden welke functies met een diversiteit aan karakters en thema's dezelfde doelgroep(en) bedienen.

## 5.2 Conceptanalyse

Het beoogde doel om de tien conceptthema's gezamenlijk in te passen in het hele parkgebied is op de meeste vlakken mogelijk. Figuur 5.2 laat de combinatiemogelijkheden tussen de thema's die dezelfde doelgroep dienen of die binnen het zelfde thema vallen zien. Een (thematisch) cluster kan zich vormen wanneer diverse leisurevoorzieningen dezelfde doelgroepen dienen en randfaciliteiten kunnen delen of de functies complementair aan elkaar zijn. Het gaat om de functies die geboden worden en de manier waarop deze juist zo onderling te combineren zijn dat er grote aantrekkingskracht en dubbele meerwaarde ontstaat; meerwaarde onderling en meerwaarde voor het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw als geheel.

Basisvoorzieningen en verblijfsaccommodaties vormen geen belemmeringen voor andere functies en thema's en zijn door het hele parkgebied heen zijn te combineren met de functies, vaak zijn de basisvoorzieningen ook randvoorwaarden. Functies binnen het zakelijke thema lenen zich minder makkelijk voor combinaties, indien gecombineerd met Maatschappelijke voorzieningen, Retail of Attracties kunnen conflicten optreden doordat er in de eerste plaats een andere doelgroep wordt bediend. Daarnaast stellen zowel de doelgroep als de functie verschillende eisen aan de locatie. Toch biedt het park vanwege de omvang wel goede mogelijkheden voor zonerings. De combinatie "sport en actief" en "cultuur en educatie" kan ook conflicterend genoemd worden. De combinatie van een museum en sportfuncties lijkt onwaarschijnlijk, maar ook hier kunnen weer andere functies gecombineerd worden en is het park groot genoeg om conflicterende voorzieningen op gepaste afstand van elkaar te plaatsen.

Voor Retail kan andere thema's (commercieel) ondersteunen. De functionele invulling moet echter wel voor de meerwaarde voor de Haarlemmermeer garant staan. Dergelijke randvoorwaarden spelen hierdoor een belangrijke rol in de te maken clusters en de combinaties van voorzieningen die hierin verwerkt zullen worden. Waar combinaties kunnen worden gemaakt zijn concepten (clusters van individuele functies) bedacht die (onder functionele en inrichtingstechnische voorwaarden; ze moeten wel op elkaar afgestemd zijn in bijvoorbeeld situering, openingstijden, etc.). Hoofdstuk 6 gaat dieper in op de verschillende randvoorwaarden die voor Park van de 21 Eeuw zullen gelden.

Zoals gezegd laat het grote oppervlakte van het park laat toe dat alle thema's ruimte hebben in het parkgebied. De combinaties die conflicterend zijn kunnen dan elders in het parkgebied op gepaste afstand van de conflicterende functies geplaatst worden. Schaalvoordelen tussen thema's zijn enkel weggelegd voor functies waar combinaties mogelijk zijn.

Een verdiepingsslag kan vervolgens gemaakt worden ten gunste van de te plannen clusters. Combinatiemogelijkheden geven inzage voor clusters die breed gedragen worden door diverse doelgroepen en welke clusters een stand-alone functie in het park zullen zijn. Met een stand-alone functie wordt bedoeld dat een voorziening solitair in het parkgebied komt te liggen en geen voorzieningen zoals infrastructuur, parkeerruimte deelt met andere voorzieningen. Een stand-alone komt niet in een cluster voor. Om dit verder te verduidelijken is kwadrantenstelsel opgesteld waarin op de assen de range in compactheid versus openheid/ gespreidheid van de te gebruiken ruimte in het parkgebied en het fun- versus het businessaspect van de voorgedragen thematische leisureclusters illustreren. Tevens staan de functies die bij de verschillende typen clusters betrokken zijn vermeld. De functies lenen zich voor zowel uitbreiding als vermindering van aangeboden voorzieningen en zijn daarom indicatief voor de eventuele functiemix.

Er is een aantal duidelijke clusters is te onderscheiden gericht op specifieke doelgroepen en gemeenschappelijke ruimtelijke eisen/ randvoorwaarden. Een aantal van deze clusters vertoont vervolgens weer nauwe verwantschap en kan (deels) in onderlinge samenhang worden ontwikkeld (denk bijvoorbeeld aan een bungalowpark gekoppeld aan een familiepark).

In de volgende figuur is uitgewerkt welke functies in welke clustering dubbele meerwaarde bieden (onderling en voor het Park) en hoe deze functioneel-ruimtelijk samenhangen. De uiteindelijke feitelijke ruimtelijke situering in het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw is een nadrukkelijke ontwerpogave.

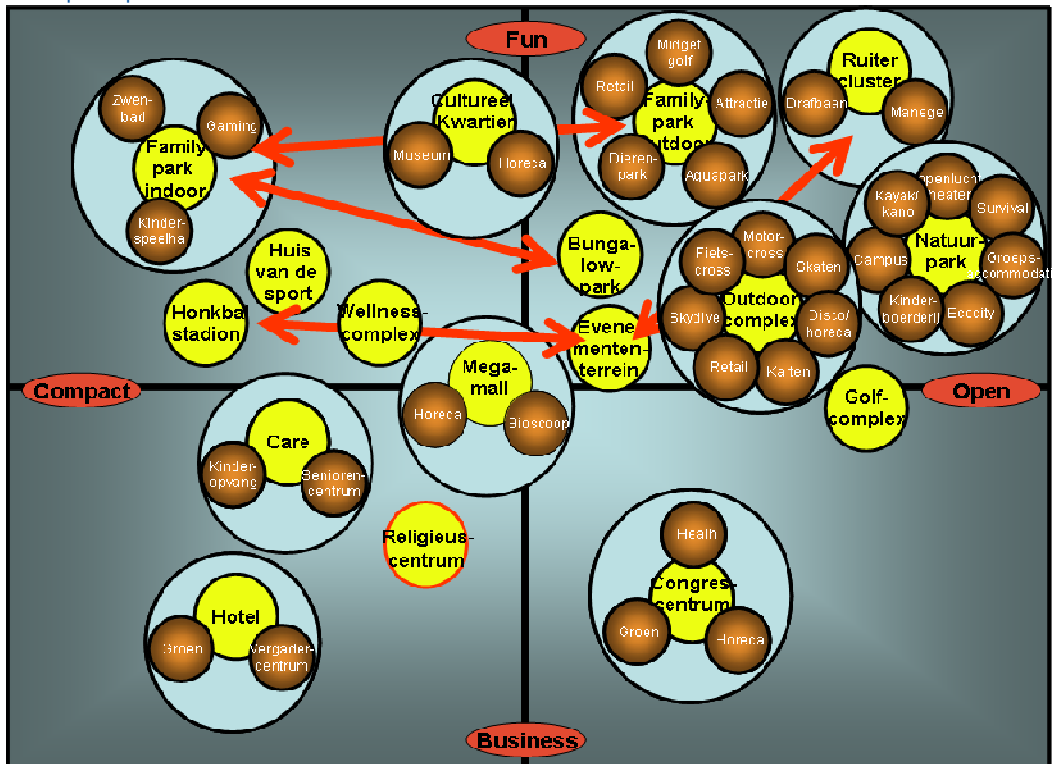
Uit figuur 5.2 komt duidelijk naar voren dat het groen-blauwe karakter van het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw gecombineerd met het sociaal-demografische karakter van Haarlemmermeer en wijdere regio goed gepaard gaan met in ruimtelijk openheid/ gespreidheid gesitueerde leisurefuncties waarbij sterk gedacht wordt aan groene sportieve en familie-gerichte 'fun' activiteiten. Om een 'all weather' Park te bieden kan dit goed worden aangevuld met indoor-activiteiten in dezelfde sfeer dan wel verbreed naar cultuur, retail en horeca. Ook voor zorg (care) en aanvullende voorzieningen kan plaats zijn in het Park. Door de ligging aan de A4 en nabij Schiphol zijn er tot slot nadrukkelijk ook zakelijke mogelijkheden (hotel/congresfuncties met aanpalende voorzieningen<sup>3</sup>).

---

<sup>3</sup> In deze figuur kan Care ook meer naar 'open' gaan in plaats van 'compact' indien het wordt gecombineerd met golf. Gezien de ontwikkeling van het thermencomplex lijkt een stand-alone wellnesscomplex niet tot de mogelijkheden te behoren. Wel kunnen wellness onderdelen als ondersteund dienen voor zowel het Care- als het Zakelijke cluster.

Figuur 5.2

Concepten op basis van functieclusters



De meeste mogelijkheden liggen in het kwadrant leunend op open ruimtes en fun-georiënteerde functies. Ook zijn er fun-georiënteerde functies die compactere ruimtes verlangen en zo als stand-alone functies worden ingezet of juist als schakel tussen verschillende clusters. Met name een evenemententerrein of een bungalowpark zijn ideale verbindingsfuncties tussen uiteenlopende clusters. De rode pijlen dienen als voorbeelden van schakels tussen verschillende clusters en niet als voorwaarden voor de clusters.

Functies in clusters met een zakelijker thema zijn schaarser en laten zich minder makkelijk combineren. De interactie tussen functies moet vooral worden gezocht bij functies met een hoog fungehalte met overeenkomende randvoorwaarden en doelgroepen. Conflicterende concepten moeten middels groene zones op gepaste afstand in het park gesitueerd worden. **De daadwerkelijke positionering van de clusters in het parkgebied moet vooral getoetst worden aan de randvoorwaarden en de noodzaak om dicht bij de bepaalde infrastructuur te liggen.** Clustering van functies vormt tevens de belangrijkste motor voor optimalisering van de mix, de creativiteit en samenwerking van ontwikkelaars en exploitanten en stimulerende begeleiding/sturing van de gemeente.

## 6 Ruimtelijke situering en randvoorwaarden

### 6.1 Zonering

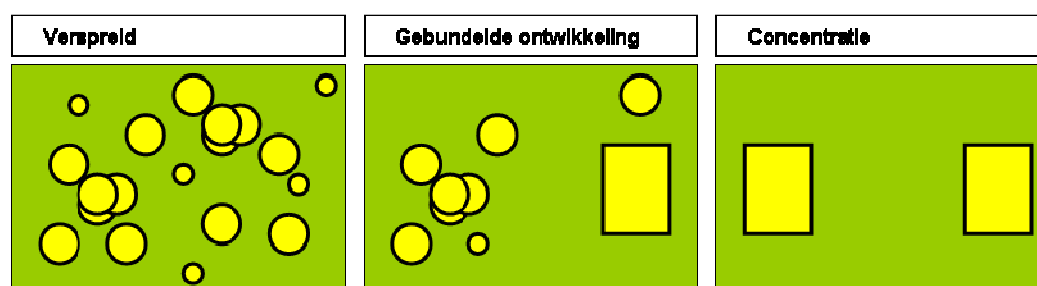
Op het gebied van ruimtelijke ordening is voorts nog een aantal punten van belang:

- Zet het gebied ruim op, dit biedt veel toekomstmogelijkheden;
- Realiseer de commerciële functies die meer van massa-bezoek en auto-vervoer afhankelijk zijn dicht bij de snelweg en ‘verdun’ richting het westen;
- Begin met de aanplanting van het groen zo vroeg mogelijk, hoe meer en ouder het groen aanwezig is, hoe beter dit werk in de uitgifte(prijs) en hoe gewilder een locatie wordt voor bepaalde (commerciële) functies;

De keuze voor bepaalde thema's met de daar bijbehorende functies bepaalt in zekere zin de zonering van het parkgebied. De concepten die goed te combineren zijn, worden verspreid over het hele parkgebied. Zodoende raakt het hele parkgebied ruimtelijk betrokken bij de diverse voorzieningen Thema's die onder randvoorwaarden te combineren vallen verlangen een gebundelde ontwikkeling van locaties. De randvoorwaarden bepalen welke functies en de locatie waar deze gezamenlijk ontwikkeld worden

Indien er wordt gekozen voor thema's die conflicterend zijn dan zal er gekozen moeten worden voor concentraties van functies op verschillende locaties in het parkgebied waarin de afstand tussen de functies groot genoeg is om geen hinder van elkaar te ondervinden.

Figuur 6.1 Zoneringsmodellen



Het verspreidingsmodel leent zich goed voor de variant met lokale meerwaarde als uitgangspunt. De vele kleinschalige functies lenen zich goed voor verspreiding over het hele gebied en zijn niet afhankelijk van plaatsing dichtbij bepaalde randgebieden. De variant maximale opbrengsten past het best in het concentratiemodel, de grote druk op de infrastructuur en aantrekkende werking op het verkeer neigen naar locaties nabij de A4. Een mix tussen beide varianten past goed in een model dat gebruikt maakt van gebundelde ontwikkeling. Een praktijkvoorbeeld van een park waarbij er sprake is van

een gebundelde ontwikkeling is het Bois de Boulogne in Parijs. Dit park is qua omvang vergelijkbaar met het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw. In het Bois de Boulogne zijn de sportvoorzieningen (recreatief en professioneel) gesitueerd aan de randen van het park op de goed bereikbare en ontsloten locaties. Kleinere voorzieningen waaronder horeca, stadscamping en dergelijke komen daarentegen gespreid voor over het gehele parkgebied. Qua zonering is het Bois de Boulogne niet revolutionair maar heel logisch en voorkomend gezien woongebieden en infrastructuur in de omgeving. Ook parken van een veel kleinere omvang (Amsterdamse Bos, Rottmeren, en Spaarnwoude) kennen een dergelijke zonering.

## 6.2 Flexibele inpassing

De mobiliteit van de functie hangt nauw samen met de beperkingen van de omgeving. De footloosness van een functie is afhankelijk van de hoeveelheid verkeer die deze aantrekt, de nabijheid van de infrastructuur (OV en wegen), maar ook van het aantal personen dat op hetzelfde moment aanwezig is op één plek. Ook is flexibiliteit naar de toekomstige ontwikkeling van het park gewenst. Hiermee wordt bedoeld dat (geplande) functies zich makkelijk laten inpassen indien er een herziening van gebiedsdelen optreedt.

Er moet rekening worden gehouden met de zogeheten 10-6 contour rondom Schiphol. De 10-6-contour geeft het gebied aan waarbinnen de kans dat iemand die altijd op die plek aanwezig is getroffen zou worden door een vliegtuigongeluk, eens per miljoen jaar is. Het zuidoostelijke deel van het parkgebied ondervindt hinder van de 10-6 contour. Hierdoor is het ongunstig voorzieningen te plaatsen die grote aantallen personen bij elkaar brengen. Nadelig is dat hier tevens de grote infrastructurele aders lopen (A4 en treinspoor). Grote publiekstrekkende functies kunnen hierdoor in een spagaat terecht komen omdat zij aan de ene kant belang hebben bij de bereikbaarheid via deze infrastructuur maar aan de andere kant ook worden beperkt doordat zij grote groepen mensen bij elkaar brengt op één plek.

Binnen het uiteindelijke plan zal met de beperkende bepalingen en mogelijke (toekomstige) ontheffingen hiervan ernstig rekening mee moeten worden gehouden. De volgende tabel geeft weer hoe footloose of afhankelijk de functies binnen de gekozen thema's zijn.

Tabel 6.1

## Inpassing functies

Thema	A4 zone	Midden gebied	N205	Flexibele inpassing
Standaard voorzieningen	-	++	++	++
Maatschappelijke voorzieningen	+	++	++	++
Verbrede landbouwactiviteiten	-	++	++	-
Sport en actief	++	++	++	++
Cultuur en educatie	++	++	++	++
Retail	++	-	-	-
Attracties	++	-	-	-
Horeca	+	+	+	+
Verblijfsaccommodaties	-	+	0	0
Zakelijk	++	0	-	0

Functies die een hoge flexibiliteit hebben en weinig tot geen beperkingen hebben met betrekking tot locatie in het parkgebied zijn de standaard- en maatschappelijke voorzieningen, verbrede landbouwactiviteiten, sport en actief en cultuur en educatie. Retail en attracties scoren laag doordat deze functies grote groepen mensen aantrekken. De 10-6 contour beperkt de locatiemogelijkheden rondom de A4, die de meest wenselijke locatie voor deze functies in het parkgebied is. Daarnaast kan de zonering van andere delen van het park zorgen voor vestigingsdrempels omdat grote groepen mensen niet wenselijk zijn zoals gebieden gefocust op groen en rust.

Horeca, verblijfsaccommodaties en zakelijke voorzieningen worden individueel niet beperkt door regelgevingen en andere functies. Voor (sommige van) deze functies is het echter niet wenselijk om onder een aanvliegroute of naast een andere drukke functie zitten.

## 6.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

### 6.3.1 Ruimtebeslag

In de onderstaande tabel staat het overzicht in ruimtebeslag van de verschillende functies uit de longlist weergegeven. Er is onderscheidt gemaakt in het ruimtebeslag van de footprint- en het onbebouwde deel van de functie. De footprint beslaat de metrages in m<sup>2</sup> van de begane grond verdieping van de bebouwing. In het onbebouwde deel wordt vooral rekening gehouden met de benodigde ruimte voor parkeervoorzieningen, infrastructuur en andere openbare ruimte. De footprintmetrages zijn gebaseerd op vergelijkbare voorzieningen elders in Nederland. De metrages van de onbebouwde delen zijn gebaseerd op met name de parkeervoorzieningen waarin rekening is gehouden met het aantal bezoekers dat de functie aantrekt. Het totale benodigde ruimtebeslag is de som van deze twee.

Tabel 6.2

## Ruimtebeslag leisurfuncties

Leisurfuncties	Marktvraag			Ruimtebeslag*		
	Type functie	Vraag vanuit de markt	Meer waarde	Footprint (m <sup>2</sup> )	Onbebouwd (m <sup>2</sup> )	bebouwd + on-bebouwd (m <sup>2</sup> )
Groen	Basis voorzieningen	++	++	0	0	0
Fiets/Wandel/Ruiterpaden	Basis voorzieningen	++	++	0	0	0
Recreatieplas	Basis voorzieningen	++	++	800.000	0	800.000
Jongerencentrum	Maatschappelijke voorzieningen	++	++	700	300	1.000
Activiteitencentrum	Maatschappelijke voorzieningen	++	++	700	300	1.000
Kerk	Maatschappelijke voorzieningen	+	++	1.400	6.100	7.500
Seniorencentrum	Maatschappelijke voorzieningen	++	++	700	300	1.000
Kinderopvang	Maatschappelijke voorzieningen	++	++	700	300	1.000
Zorgcomplex	Maatschappelijke voorzieningen	+	++	1.000	1.400	2.400
Handhaving nieuwe landbouwvormen	Verbrede landbouw activiteiten	+	+	500.000	0	500.000
Midgetgolf	Sport en Actief	+	+	4.800	0	4.800
Kinderboerderij	Sport en Actief	+	+	10.000	0	10.000
Bouwspeeltuin	Sport en Actief	+	++	10.000	0	10.000
Fietscrossterrein	Sport en Actief	++	++	7.500	500	8.000
Motorcrossterrein	Sport en Actief	++	++	10.000	500	10.500
Karting outdoor	Sport en Actief	++	++	10.000	2.000	12.000
Kartinghal	Sport en Actief	++	+	10.000	2.000	12.000
Evenemententerrein	Sport en Actief	+	+	60.000	15.000	75.000
<i>Ijsbaan</i>	<i>Sport en Actief</i>	-	+	<i>10.000</i>	<i>2.000</i>	<i>12.000</i>
<i>Schietbaan</i>	<i>Sport en Actief</i>	-	0	<i>5.000</i>	<i>500</i>	<i>5.500</i>
Skydivetoren	Sport en Actief	+	+	1.000	600	1.600
<i>Roeibaan</i>	<i>Sport en Actief</i>	-	-	<i>20.000</i>	<i>1.000</i>	<i>21.000</i>
Honkbalstadion	Sport en Actief	+	+	22.500	25.000	47.500
Manege	Sport en Actief	+	++	22.500	1.500	24.000
Drafbaan	Sport en Actief	0+	+	30.000	12.000	42.000
Golfterrein	Sport en Actief	+	++	600.000	0	600.000
(Subtropisch) Zwembad	Sport en Actief	0	-	10.000	9.000	19.000
Skihal	Sport en Actief	0	+	15.000	5.000	20.000
Waterbaan (kajakken)	Sport en Actief	0	+	6.000	1.500	7.500
Flowsurfing	Sport en Actief	0	+	1.000	1.500	2.500
Survivalterrein	Sport en Actief	+	++	1.000	1.500	2.500
Klimhal	Sport en Actief	+	++	1.000	1.000	2.000

Leisurefuncties	Marktvraag			Ruimtebeslag*		
Overige buitensporten (oa voetbal, atletiek)	Sport en Actief	++	++	1.000	250.000	251.000
Theater*	Cultuur en Educatie	0	-	2.500	5.500	8.000
Openluchttheater	Cultuur en Educatie	+	+	2.000	6.000	8.000
Museum	Cultuur en Educatie	+/-/0	+	2.000	500	2.500
Natuur en milieucentrum	Cultuur en Educatie	+	++	2.000	500	2.500
Factory Outlet Centre	Retail	++	-	15.000	12.000	27.000
Megamall*	Retail	++	-	40.000	33.000	73.000
Thematische retail	Retail	+	++	8.000	22.500	30.500
Dierenpark / Aquarium	Attracties	+	++	150.000	12.000	162.000
Casino	Attracties	+	+	1.000	1.000	2.000
Gaming	Attracties	+	++	2.500	1.700	4.200
Megabioscoop	Attracties	+	-	1.500	12.000	13.500
Thema/Pretpark	Attracties	+	+	160.000	40.000	200.000
Aquapark	Attracties	+	-	10.000	9.000	19.000
Wellness	Attracties	+	+	3.000	2.000	5.000
Kinderspeelhal	Attracties	+	++	2.000	2.000	4.000
Megadisco	Horeca	+	+	1.500	12.000	13.500
Paviljoens (avondhoreca)	Horeca	+	++	3.000	2.500	5.500
Paviljoens (daghoreca)*	Horeca	+	++	3.000	2.500	5.500
Hotel	Verblijfsaccommodaties	+	-	1.000	1.400	2.400
Ecocity/tuinestad	Verblijfsaccommodaties	+	++	120.000	0	120.000
Camping	Verblijfsaccommodaties	+	-	30.000	0	30.000
Bungalowpark (recreatief)	Verblijfsaccommodaties	+	+	100.000	1.500	101.500
Bungalowpark (vakantie)	Verblijfsaccommodaties	+	+	100.000	1.500	101.500
Jeugd/groepsaccommodatie	Verblijfsaccommodaties	+	+	5.000	500	5.500
Congrescentrum	Zakelijk	++	-	45.000	6.000	51.000
Conferentieoord	Zakelijk	+	++	4.000	5.600	9.600
Evenementenhal	Zakelijk	0	0	30.000	12.000	42.000

\* Indicatief

De in hoofdstuk 2 afgevalen functies (IJsbaan, Schietbaan en Roeibaan) staan cursief in de tabel verwerkt.

### 6.3.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn cruciaal

De toegankelijkheid van het totale plangebied is cruciaal: mensen moeten er makkelijk kunnen komen. Daarom zijn goede verbindingen met de snelweg en de provinciale weg cruciaal, maar bovenal ook met het 'oude' stadscentrum (inclusief trein/metro) van Hoofddorp. Zorg ook voor goede verbindingen voor langzaam verkeer vanuit de verschillende centra en woongebieden rondom. Hierbij geldt als basisregel dat intensief te benutten gebieden (met functies die massa nodig hebben) intensief autoverkeer moeten kunnen dragen en ook intensief ontsloten dienen te worden met openbaar vervoer (OV-haltes). Ligging en het aantal entrees hebben ook een forse invloed op rust, drukte en

spreiding van het bezoek. Voor extensieve gebieden geldt in veel mindere mate de druk van het autoverkeer en OV.

De bereikbaarheid vanuit elders in de Randstad is absoluut cruciaal willen leisure-functies met een (boven)regionale functie goed kunnen functioneren. Het gaat hierbij om zowel absolute bereikbaarheid, relatieve bereikbaarheid als perceptie van de bereikbaarheid. De gepercipieerde bereikbaarheid heeft een sterke invloed op de keuze van vormen en locaties van vrijetijdsbesteding, waarbij een trade-off plaats heeft met de wens van de consument om die specifieke functies al dan niet te bezoeken (hoe groter de aantrekkingskracht/bijzonderder de functie, hoe meer de consument er voor over heeft om hiervan gebruik te maken). De betreffende A4-zone heeft (in ieder geval door-de-weeks) niet direct het imago van een goed bereikbare plek, hier moet in de place-marketing grote aandacht voor zijn.

### 6.3.3 Verkeersaantrekkende werking

Niet alleen de populariteit van de functie, maar vooral haar doelgroep en het type leisure bepaalt de verkeersaantrekkende werking. Zo zullen lokale functies meer voetgangers en fietsers aantrekken dan automobilisten. Andere lokale functies zijn juist autoafhankelijk (manege, motorcross) waardoor deze zwaarder leunen op infrastructuur en parkeervoorzieningen geschikt voor auto's. Grote (boven) regionale functies hebben vanzelfsprekend een grotere behoefte aan bereikbaarheid via de (snel) weg en OV.

Tabel 6.3 Verkeersaantrekkende werking functies

Thema	Verkeersaantrekkende werking (OV)	Verkeersaantrekkende werking (auto)
Standaard voorzieningen	-	-
Maatschappelijke voorzieningen	-	-
Verbrede landbouwactiviteiten	-	-
Sport en actief	+	++
Cultuur en educatie	++	+
Retail	++	++
Attracties	++	++
Horeca	-	+
Verblijfsaccommodaties	+	+
Zakelijk	-	+

De mate van aantrekkende werking op het (auto)verkeer kent een sterke connectie met de beoogde doelgroep. Functies die een lokaal karakter hebben trekken veel wandelaars en fietsers aan. De functies met die (boven)regionaal acteren trekken voornamelijk publiek dat zich per auto vervoert. Retail, attracties en sport en actief zijn functies die op de nationale kaart opereren en daardoor veel autoverkeer genereren. De hoeveelheid wordt gekenmerkt door hoge piekmomenten met name in de weekenden (sportwedstrijden, shopping en dagjes uit). Op deze piekmomenten zal er een grote druk ontstaan op de infrastructuur. Afhankelijk van de plaatsing binnen het parkgebied zal hier het één en ander aan toegevoegd moeten worden.

Horeca, verblijfsaccommodaties en zakelijke voorzieningen zijn functies waar de consumenten vaak per auto naar toe gaan echter, niet in de hoeveelheden zoals de grote publiekstrekkers. Zodoende hebben deze functies een gemiddelde aantrekkende werking op het verkeer. De standaard- maatschappelijke voorzieningen en landbouwactiviteiten zijn voornamelijk lokaal gericht en trekt daardoor meer mensen per fiets of zelfs wandelaars aan wat een lage score geeft op verkeersaantrekkende werking.

### 6.3.4 Omvang noodzakelijke parkeerplaatsen

Hoe populairder een functie, hoe hoger het aantal bezoekers en benodigde aantal parkeerplaatsen. Als indicatie voor het netto (bebouwd en onbebouwd) ruimteoppervlak wordt er gerekend vanuit het noodzakelijke aantal voor retailvoorzieningen 2,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Vanuit deze gedachte wordt er per functie een schatting gemaakt over het benodigde aantal m<sup>2</sup> als onbebouwd faciliterend terrein. Wanneer functies worden geclusterd kan er bespaard worden op de totale benodigde ruimte voor parkeren.

Tabel 6.4 Hoeveelheid parkeerplaatsen

Thema	Behoefte parkeervoorzieningen
Standaard voorzieningen	-
Maatschappelijke voorzieningen	-
Verbrede landbouwactiviteiten	-
Sport en actief	++
Cultuur en educatie	+
Retail	++
Attracties	++
Horeca	+
Verblijfs accommodaties	+
Zakelijk	+

Het aantal parkeerplaatsen dat de functies binnen de gekozen thema's nodig hebben hangt sterk samen met hun verkeersaantrekkende werking. Daarom liggen de scores voor noodzakelijke parkeervoorzieningen parallel aan de verkeersaantrekkende werking. Functies met een groot bereik zullen een behoorlijke oppervlakte aan parkeervoorzieningen nodig hebben. Lokale functies daarentegen kunnen met een laag aantal noodzakelijke parkeerplaatsen aan hun bezoekers tegemoet komen. Overigens geldt voor zowel de verkeersaantrekkende werking als het parkeervraagstuk dat het spreiden hiervan zinvol kan zijn. Door voorzieningen die op verschillende momenten pieken in bezoek hebben (bijvoorbeeld bioscoop en horeca met dagattracties maar ook sportaccommodaties met evenementen in de zomervakantieperiode) te clusteren, kan dubbelgebruik van auto-ontsluiting, parkeerterreinen en OV plaatsvinden.

<sup>4</sup> CROW

### 6.3.5 Overlast door geluid

Ondanks het weidse parkgebied met nauwelijks tot geen woningen in de buurt, kan geluidsoverlast een remming veroorzaken voor diverse functies. Het gaat dan om individuele functies en niet zozeer om een concept cluster als geheel. Juist omdat het om een deelconcept gaat is het lastig de gevoeligheid voor- en productie van geluidsoverlast van de concepten te beoordelen.

De meeste van deze voorzieningen bevinden zich in het ‘Sport en Actief’ concept en dan met name de zogeheten motorische durfsporten. Zoals reeds gesteld laten het parkoppervlak en de vraag uit de markt de plaatsing van deze functies toe. Zodoende is het wenselijk deze te concentreren binnen een cluster met lawaaiproducerende voorzieningen die op basis van hun doelgroep hier goed bijpassen (Extreme Sports Cluster). De locatie van een dergelijk terrein hangt samen met de invulling van andere functies in de nabije parkomgeving en het type publiek die deze aantrekken. Zo is het wenselijk deze functies niet nabij zones te plaatsen die groen en rust als pijlers hebben of waar andere doelgroepen op af komen die conflicterend zijn met de eigen doelgroep (vooral jongeren).

## 7 Conclusies en aanbevelingen

### 7.1 Uitkomsten

Het Park van de 21<sup>e</sup> Eeuw ligt centraal in de Randstad, zeer nabij Schiphol en de bloeiende economie van de Noordvleugel oftewel de Amsterdam Metroplitan Area. De marktmogelijkheden om het Park vanuit leisure-functies in te vullen zijn legio, enerzijds door de sterke locatie in de ruimere regio, anderzijds door de ruimte die er nog is op deze markt doordat Haarlemmermeer en omstreken zelf nog aan een inhaalslag bezig is op gebied van consumentenvoorzieningen in het algemeen en vrijetijdsvoorzieningen in het bijzonder. Voor retail is met de recente uitbreiding van het centrum van Hoofddorp en de opening van de Cruquius-meubelboulevard wel een forse slag geslagen.

Inhoudelijk wordt primair gedacht aan de volgende categorieën functies:

- Groen-blauwe basisvoorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Verbrede landbouwactiviteiten
- Sport en actief
- Cultuur en educatie
- Retail
- Attracties
- Horeca
- Verblijfsaccommodaties
- Zakelijke voorzieningen

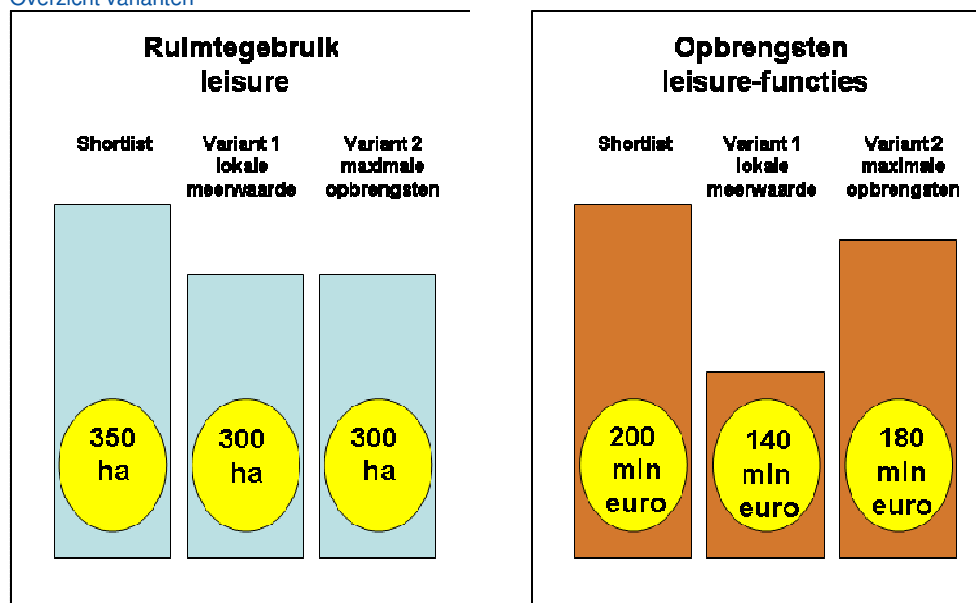
Deze functiecategorieën zijn ieder meer gedetailleerd uitgewerkt (zie hoofdstuk 2) in al dan niet afzonderlijk te exploiteren functies.

De (omvangrijke) short-list van vanuit de markt gezien haalbare functies (deels afhankelijk van de uiteindelijke conceptuele en financiële invulling en uitwerking) kan gezien worden vanuit enerzijds maximalisering van de lokale meerwaarde voor de consument en het bedrijfsleven en anderzijds vanuit maximalisering van de opbrengstpotenties voor de gemeente. Beide varianten zijn in dit rapport uitgewerkt. In dit rapport wordt niet ingegaan op de meerwaarde van leisurevoorzieningen c.q. Park van de 21 Eeuw voor positieve naamsbekendheid/citymarketing, vestigingsklimaat van de gemeente en regio.

Onderstaand figuur geeft de bevindingen hiervan beknopt weer:

Figuur 7.1

Overzicht varianten



Bovenstaande impliceert dat het overgrote deel van de genoemde functies ook daadwerkelijk gerealiseerd (kan) worden in het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw. ECORYS is van mening dat het vanuit marktoptiek reëel is te stellen dat een totale omvang van ca. 300 ha 'rode' leisure-functies (exclusief groen/blauwe-functies) feitelijk te fors is voor een enkel gebied. Een grootschalige leisure-concentratie heeft absoluut sterke punten: 'voor ieder (familie)lid, elke burger) wat wils', 'one-stop-recreatiebeleving' en een 'leisure-magneet: iedereen die iets wil gaan beleven weet waar hij heen kan'. De omvang van het totale aanbod in één concentratie kent echter ook vraagtekens: is de capaciteit en de wil van de markt om dit op één plek zo massaal in te vullen wel aanwezig, heeft dit niet een verdringingseffect ten opzichte van bestaande kleinere 'single sided/stand alone' leisure-locaties en is er geen sprake van planconcurrentie met te ontwikkelen leisure-locaties elders in de regio. Het tweede werkt per saldo echter vooral versterkend op de kwaliteit van het aanbod; het derde is in het kader van deze markthaalbaarheidsstudie niet direct aan de orde. In het kader van deze studie is met name het eerste van belang: naar de mening van ECORYS is het 'vullen' van een dergelijk grootschalig gebied met primair leisure-locaties tot een totaal van ca. 300 ha markttechnisch twijfelachtig. Ten eerste is de opname-capaciteit op de leisure-markt niet zo groot voor één gebied. Ten tweede wordt het teveel een 'kermis van functies' waardoor de onderlinge samenhang en individuele uitstraling in het gedrang komt. Aanbevolen wordt:

- meer andersoortige/aanpalende functies in te brengen (zoals de in het rapport ook al opgenomen verbrede landbouw, maar ook zorg en sociaal-maatschappelijke functies);
- uit te gaan van een aantal met rode commercieel te exploiteren functies te ontwikkelen ha van ca 140-160 ha tot ca 200-230 ha (inclusief aanpalende groen/blauw/sportterreinen), met verdere aanvulling van sociaal-maatschappelijke functies en handhaving/transformatie/verbreding van landbouw.

In welke uiteindelijke omvang en vorm dan ook zijn belangrijke randvoorwaarden dat:

- Niet alles tegelijkertijd kan en moet ontwikkeld worden (zie paragraaf 7.2);
- De onderlinge afstemming tussen de verschillende functies zowel qua operationeel proces (functioneren, logistiek/routing) als qua ruimtelijke situering (wat zit waar) goed zit (zie hiertoe ook de aanbevelingen in het vorige hoofdstuk);
- Er gewerkt wordt met een tactische ontwikkelstrategie (wordt uitgewerkt in paragraaf 7.3)

## 7.2 Fasering gezien vanuit markthaalbaarheid

Het ligt voor de hand dat binnen de totale gebiedsontwikkeling kan worden begonnen met die concepten/functies waar nog weinig publiek voor nodig is. Die moeten ruimtelijk goed gesitueerd worden. Dit moet soms bij elkaar of kan ook goed gespreid via bijvoorbeeld een scheggenmodel. Hierbij kan ook een eerste icoon (bijvoorbeeld (landschaps)kunst) ontwikkeld worden als tijdelijke trekker of minstens bekendmaker (waarna pas op termijn een wezenlijk (commercieel vastgoed) icoon kan ontwikkeld worden, als de massa op orde is). Parallel hieraan kan in vroeger stadium ook een stand-alone functie ontwikkeld worden die nog weinig loopstromen of zo nodig heeft, maar deze zelf genereert.

Ondertussen moet het totaalgebied opgebouwd worden. Te beginnen bij aanplanting (groen) en toegankelijkheid (wandel- en fietspaden), zodat het gebied sneller gaat leven bij de bevolking en commerciële functies hier voordeel aan ondervinden bij vestiging. Daaraan gekoppeld kunnen in bepaalde (goed ontsloten en gelegen) deelgebieden andere concepten/functies volgen die de kritische massa nodig hebben.

Zo ontstaat uiteindelijk een goed samenhangend gebied met duidelijk gethematiseerde deelgebieden met ieder eigen kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden.

## 7.3 Visie op ontwikkelingsstrategie

Naast de markt- en opbrengstanalyse gaat het er om wat er nodig is om de mogelijke concepten op een effectieve manier tot ontwikkeling te laten komen. Hierbij gaat het enerzijds om het zicht op het type actoren en hoe hen te betrekken/verleiden (inclusief de rolverdeling tussen publieke en private actoren) en anderzijds om de uitgangspunten voor het ontwikkeltraject (inclusief tijdspad/fasering). Dit wordt in het kader gezet van de vereisten aan de ruimtelijke planvorming en de voorwaarden vanuit haalbaarheid en financiering.

*Werk vraaggericht: betrek de consument van de toekomst*

Een uitdaging ligt in het zoveel mogelijk gebruik maken van de participatie van huidige en toekomstige bewoners en bedrijven in de regio met als doel zoveel mogelijk vraaggericht te werken. Het gaat er dan om ruimte te bieden voor wensen en ideeën voor

functies en locaties. Hiertoe zou bijvoorbeeld een ideeënprijsvraag uitgezet kunnen worden, in eerste instantie onder bestaande bewoners en bedrijven van de regio.

#### *Leisure is een vak apart: betrek specialisten*

Leisurevoorzieningen ‘werken’ anders dan woningbouw of kantoren. Hier is een belangrijke, specialistische rol weggelegd voor gespecialiseerde ontwikkelaars, investeerders en/of exploitanten. Deze markt werkt sterk ‘down-top’ in plaats van ‘top-down’. Uiteindelijk gaat het er om dat de beste/revolutionaire concepten vaak uit de markt zelf komen. Neem deze ondernemers dan ook nadrukkelijk als uitgangspunt in de conceptontwikkeling van echte leisure-functies. Hiertoe te betrekken private partijen zijn dan nadrukkelijk niet alleen de exploitanten zelf cq. gebieds- of projectontwikkelaars, maar ook beleggers en financiers (zoals banken) met verstand van zaken en kennis van de sector.

#### *Plannen voor kansen: flexibele ontwikkelingsstrategie*

De ontwikkeling van het Park van de 21<sup>e</sup> eeuw in Haarlemmermeer is een proces waarin vele deelprojecten, programmatische elementen, partijen en belangen samen komen. Bovenal betreft het een lange termijnontwikkeling (richting 2025). De leisure-markt kan niet tot in detail meer dan 20 jaar vooruit worden voorspeld (zoals elke markt). Daarom gaat het om ‘plannen voor kansen’ (oftewel reserveren). Het is belangrijk dat hierbij gewerkt wordt met een flexibele ontwikkelingsstrategie in plaats van een tot in detail uitgewerkt Masterplan. Kansen in de markt kunnen langskomen op wisselende momenten, voor meerdere van de genoemde functies en met voorkeuren voor verschillende plekken. Het gaat er om de flexibiliteit te hebben die functies op het juiste moment op een goede plek te kunnen realiseren binnen het geheel van de gebiedsplannen. Soms zal de voorkeurslocatie al vergeven zijn, maar dan moet het mogelijk zijn een andere goede locatie in te vullen.

#### *Kaders bieden, thematiseren en massa organiseren*

Het primaat dient te liggen bij het proces en het programma, waarbij het ontwerp gericht wordt op het organiseren van een goede ruimtelijke structuur en het bieden van de ontwikkelingskaders. Dit zou in de vorm kunnen van een scala aan gefaseerd te ontwikkelen gethematiseerde deelgebieden met een mix van intensief en extensief. Dat is verstandig vanuit het punt van markthaalbaarheid: sommige leisure-concepten hebben baat bij rust en ruimte, voor andere zijn voldoende kritische massa en mix essentieel. Eerder is al benoemd welke functies daarbij wel en welke niet goed samen kunnen (synergie creëren). Sommige functies kunnen mede vanuit dat oogpunt al vroeg in de gebiedsontwikkeling gerealiseerd worden, andere pas later als voldoende kritische massa of herkenbaarheid in de markt is geborgd.

Cruciaal is dat per deelgebied en per functie voldoende massa opgebouwd moet worden. Hiertoe gaat het om het inzetten van de programmering zodanig dat deze is gericht op 18-uur per dag gebruik voor bewoners, bedrijven en bezoekers gebaseerd op jaarbreed en meerdaags opereren.

### *Identiteit: niet zoeken maar bieden*

Essentie is in feite 'smoel' te creëren, het leggen van een sterke focus op het maken van een (nieuwe) identiteit of het gebruik maken van de bestaande identiteit van een gebied. In het stedenbouwkundig ontwerp kan dit terugkomen via aandacht op thematische invullingen, met ook een grote rol aan architectuur en bijzondere plekken (zoals veel doen met water, liefst ook locaties in het water). Stuur ook via het ontwerp op het imago: het kan niet innovatief en bijzonder genoeg zijn. Hiertoe kan ook bijvoorbeeld al in het begin van de ontwikkeling een landmark worden gerealiseerd (zolang deze maar niet per sé commercieel is dus afhankelijk van de massa-markt). Dit moet dan met beperkt beslag op middelen, bijvoorbeeld (landschaps)kunst (denk aan de zichtbaarheid vanuit de lucht voor inkomende en vertrekkende vluchten vanaf Schiphol).

### *Leisure-kansenzones, ruimte voor experimenten cq. tijdelijke functies*

Het is een optie een aantal van de beoogde plekken expliciet te benoemen (mits de grond vroegtijdig is gekocht door de overheid en er dus weinig risico bestaat op speculatie/prijsopdrijving) en die feitelijk vast 'beroemd' te maken (er moeten straks veel mensen heen), oftewel place marketing. Een optie hierbij is te denken aan 'leisure-kansenzones' waar experimentering met al dan niet tijdelijke functies plaats kan vinden (ruimte voor particulier initiatief, cf. de discussies over het 'wilde wonen'/welstandsvrij bouwen in de woningbouw). Het opnemen van bijvoorbeeld tijdelijke functies in de sfeer van leisure (recreatiefuncties, events maar ook stand alone functies) biedt veel voordelen: het geeft loop richting de betreffende gebieden op die momenten dat dit binnen het lange termijn-ontwikkelingspad vanuit andere ontwikkelingen nog niet aan de orde zijn. Dit kan (marktazet)voordeel bieden (via al opgedane bekendheid) op het moment dat die ontwikkeling dan toch aan snee komt. In ieder geval geldt voor sommige leisure-functies dat ze wellicht een korte levensduur kennen vanwege de aan constante verandering onderhevig zijnde consumentenvoorkeuren. Voor tijdelijke functies geldt bijvoorbeeld wel dat als ze succesvol worden, ze dan structureel (eventueel elders) in het gebied kunnen worden opgenomen.

### *Kostenverhaal*

Er moet gezien de grote ruimtedruk op het gebied (vele partijen willen hier graag wat realiseren) de mogelijkheid zijn om –al dan niet met de Grondexploitatiewet in de hand– kostenverhaal te realiseren: partijen die, in ruil voor het kunnen ontwikkelen van hun project, een bijdrage doen aan de gehele ontwikkelkosten. Een van de mogelijkheden hierbij is het introduceren van een leisure-fonds, waarbij partijen een deel van de (grond- of vastgoed) opbrengsten in dit fonds storten (vergelijk fonds bovenwijkse voorzieningen). Eventuele minderopbrengsten of risico's van andere te ontwikkelen leisure-functies kunnen uit dit fonds gefinancierd worden. In dit kader kan in combinatie met de opgaven elders in Haarlemmermeer mogelijk ook gedacht worden aan een bonusregeling wonen en leisure, waarbij bijvoorbeeld geldt dat hoe meer leisure een partij hier realiseert, hoe groter het woningenprogramma dat die partij mag ontwikkelen elders in de gemeente gekoppeld aan een binnenstedelijke bouwopgave.

#### *Aandacht voor gebiedsmanagement (a la park- of winkelcentrummanagement)*

Vanuit een op te richten organisatie dient het beheer een groot aandachtspunt te zijn. Hiertoe kan bijvoorbeeld voor een vorm van overkoepelend gebiedsmanagement (cf. parkmanagement) gedacht worden. Daarnaast gaat het –cf. winkelcentrummanagement– om het op totaalniveau managen van de onvermijdelijke dynamiek in de sector en de aanwezige functies in het bijzonder: concepten komen en gaan, exploitanten veranderen in persoon, organisatie of juist gedrag. Op totaalniveau zou de kwaliteit en samenhang goed bewaakt moeten worden op langere termijn. Om het park van de 21<sup>e</sup> eeuw ook op langere termijn aantrekkelijk te houden.

Het gebieds-parkmanagement is bedoeld voor de specifiek, directe omgeving van de leisurezones en accommodaties; het (overgrote) groen-blauwe deel van het Park van de 21 Eeuw zal door de reguliere beheerders (Staatsbosbeheer, Recreatieschap, Gemeente) beheerd worden.

#### *Slagvaardige interne organisatie voor uitvoering ontwikkelingstactiek*

Internorganisatorisch belangrijke elementen om de plannen te verwezenlijken zijn onder andere acquisitie, prijsvragen, ‘launching projects’, organisatorisch proces-advies (aanwijzen van bestuurlijke en ambtelijke gemandateerde personen, korte lijnen, deskundig en permanent begeleidingsteam om slagvaardig en consistent acquisitie te plegen. Tevens zal een goede inzet van deskundige marktpartijen en daadkrachtig zaken doen met potentiële ontwikkelaars voor een uniforme afstemming in de regio zorg moeten dragen om zo het Park van de 21 Eeuw op de kaart te zetten.