



Beleid commerciële voorzieningen Haarlemmermeer

Samen groeien: ruimte voor ontmoeting en
ondernemerschap



gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail info@haarlemmermeer.nl

Internet www.haarlemmermeer.nl

Fotografie

Foto titelblad: K. van der Veer

december 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1. Inleiding.....	9
1.1 Waarom een beleid commerciële voorzieningen?	9
1.2 Wat zijn commerciële voorzieningen?	10
1.3 Waarvoor wordt het beleid commerciële voorzieningen gebruikt?	10
2. Uitgangssituatie: hoe staat Haarlemmermeer ervoor?	13
2.1 Het belang van commerciële voorzieningen	13
2.2 Huidige voorzieningenstructuur Haarlemmermeer	13
2.3 Belangrijkste opgaven en strategie	14
2.4 Beleidscontext	18
3. Visie: waar zetten we op in?	22
3.1 Bestaande centra versterken, nieuwe wijken een eigen hart	22
3.2 Ruimte voor initiatief: ondernemers maken het verschil	24
3.3 Van winkelgebied naar ontmoetingsplek: een hart van de buurt	24
3.4 Meer horeca, meer levendigheid: concentratie, kwaliteit en vernieuwing	24
3.5 Basis op orde in alle centra: schoon, veilig en bereikbaar	26
3.6 Slim ruimtegebruik: consumentgerichte functies horen thuis in de centra	26
4. Koers: wat betekent dit voor de centra?	29
4.1 Hoofddorp	29
Stadscentrum Hoofddorp	29
Wijk- en buurtverzorgende centra	32
Gebiedsontwikkelingen Hoofddorp	33
4.2 Nieuw-Vennep	34
Centrum Nieuw-Vennep	34
Wijk- en buurtverzorgende centra in Nieuw-Vennep	36
Gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West	37
4.3 Badhoevedorp	37
Centrum Badhoevedorp	37
Wijk- en buurtverzorgende centra Badhoevedorp	38
4.4 Zwanenburg	39
4.5 Cruquius	39
Boulevard Cruquius	39
Gebiedsontwikkelingen Cruquius	40
4.6 Dorpskernen	41
Rijsenhout, Spaarndam en Vijfhuizen	41
Gebiedsontwikkeling Lissersbroek	41
4.7 Dubbeldorpen	42
4.8 Speciale retailgebieden	42
Schiphol Plaza	42
Sugar City en Amsterdam The Style Outlets	42
5. Beleids- en toetsingskaders	45
Rol van de gemeente	45
5.1 Beleidskader detailhandel	45
Supermarkten	46
Detailhandel buiten de hoofdstructuur	47
Perifere detailhandel (PDV)	47
Grootschalige detailhandel (GDV)	47
Kringloopwinkels op bedrijventerreinen	48

Afhaalpunten	48
Detailhandel bij knooppunten en transferia	48
Handel in vervoer- en transportmiddelen (auto's, boten, caravans)	49
Handel in vervoer- en transportmiddelen (auto's, boten, caravans) mogen zich alleen vestigen op de bedrijventerreinen. We zullen nieuwe bedrijven in transport en vervoersmiddelen specifiek in het omgevingsplan benoemen, waarmee de (ondersteunende) detailhandel gekoppeld wordt aan de functie.	
Ondergeschikte detailhandel	49
Blurring (functiemenging)	49
Detailhandel als ondergeschikte activiteit	49
5.2 Beleidskader horeca	49
Zelfstandige horeca	49
Horeca-categorieën: juiste horeca op de juiste plaats	50
Ruimte voor vernieuwing en uitgaan voor jongeren	50
Ondergeschikte horeca	50
Terrassen	51
Tegengaan van ondermijning in horeca	51
5.3 Beleidskader commerciële dienstverleners	51
Zelfstandige commerciële dienstverleners	51
Selectief met commerciële dienstverlening op werklocaties	52
Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening	52
Ondergeschikte commerciële dienstverlening	52
5.4 Beleidskader ambulante handel (markt en standplaatsen)	53
5.5 Beleidskader motorbrandstoffenverkooppunten en energiedragers	53
Voorzieningen bij motorbrandstoffenverkooppunten en zelfstandige snellaadvoorzieningen	54
Omdat de functie van een motorbrandstoffenverkooppunt verandert wordt meer ruimte voor multifunctionele voorzieningen geboden door ruimere mogelijkheden	54
5.6 Overige beleidskaders	55
Behoud van diversiteit en ontmoetingsfunctie in centra	55
6. Uitvoeringsagenda	57
7. Bijlage	61
Bijlage 1: Overzicht plannen commerciële voorzieningen	61
Bijlage 2: Kenmerken supermarkten	62
Bijlage 3: Definities	62
Bijlage 4: Marktruimteberekeningen (DPO's)	64

Samenvatting

Haarlemmermeer groeit hard – waarschijnlijk naar meer dan 200.000 inwoners in 2040. Dat vraagt om een toekomstbestendige structuur van winkels, horeca en dienstverleners. Commerciële voorzieningen hebben een groot maatschappelijk en economisch belang. Sinds het vorige beleid commerciële voorzieningen uit 2020 is de gemeente en de wereld veranderd. Er spelen nieuwe visies, kaders en gebiedsontwikkelingen en het consumentengedrag is veranderd.

Met het beleid 'Samen groeien: ruimte voor ontmoeting en ondernemerschap' biedt Haarlemmermeer een actueel kader voor de ontwikkeling van commerciële voorzieningen. In dit beleid streven we naar sterke, toekomstbestendige en levendige voorzieningencentra. We bouwen vooral voort op bestaande pijlers en leggen enkele nieuwe accenten. Het beleid is in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren tot stand gekomen.

Uitgangssituatie: hoe staat Haarlemmermeer ervoor?

De markt voor commerciële voorzieningen ontwikkelt zich dynamisch. In lijn met de landelijke trend zijn er bijvoorbeeld minder winkels dan voorheen. We zien een toename van bezorg- en afhaalhoreca en afname van zakelijke dienstverleners zoals bankkantoren en reisbureaus. De leegstand in de gemeente Haarlemmermeer is relatief laag. Het leegstandspercentage ligt onder het landelijk gemiddelde. Hierdoor zijn er weinig beschikbare panden voor nieuwe commerciële voorzieningen of doorgroei van bestaande ondernemingen. In het bijzonder in de wijk- en buurtcentra zijn er nauwelijks panden beschikbaar.

Door de schaa sprong die Haarlemmermeer gaat maken groeit de vraag naar winkels, horeca en commerciële dienstverleners. Er komen waarschijnlijk zo'n 40.000 tot 55.000 inwoners bij de komende 15 jaar. Het voorzieningenaanbod in de gemeente moet meegroeien met deze schaa sprong. De behoefte neemt het sterkst toe in de dagelijkse detailhandel, zoals supermarkten. Hier voorzien we in door dagelijkse voorzieningen te programmeren in nieuwe voorzieningencentra en het bestaande aanbod te optimaliseren. Voor recreatieve detailhandel spelen diverse plannen in Stadscentrum Hoofddorp in op de behoefte die gaat ontstaan. Ook de vraag naar doelgerichte detailhandel stijgt. Dit type detailhandel zit vooral op Boulevard Cruquius en op sommige bedrijventerreinen. We gaan onderzoeken of er op deze locaties ook in de toekomst voldoende ruimte beschikbaar is.

Het horeca-aanbod in Haarlemmermeer blijft wat achter bij vergelijkbare gemeenten. Zo zijn er relatief weinig eet- en drinkgelegenheden. Dit is deels te verklaren door het ontbreken van een historische binnenstad, waar van oudsher veel horeca-aanbod zit. Met de groei van het aantal inwoners en stijgende bestedingen in de horecabranche ontstaat er potentie voor extra horeca. Voor het doorgroeien van de horeca zijn verblijfskwaliteit, sfeer en concentratie belangrijke randvoorwaarden.

Ook binnen de commerciële dienstverlening zijn er kansen voor versterking. Het huidige aanbod blijft wat achter bij vergelijkbare gemeenten, mede door een tekort aan geschikte ruimtes in de voorzieningencentra. Hierdoor zien we dat dienstverleners uitwijken naar bedrijventerreinen. Door de bevolkingsgroei neemt de vraag naar commerciële dienstverleners de komende jaren toe. Dit soort diensten hebben een belangrijke functie en voorzien in de behoefte van inwoners. Hiervoor bieden we ruimte in nieuwe en bestaande centra.

Sinds het vorige beleid commerciële voorzieningen zijn er geen nieuwe voorzieningencentra ontwikkeld, met uitzondering van Amsterdam The Style Outlets. De spreiding van huidige voorzieningencentra over de gemeente is goed. Alle voorzieningencentra hebben een belangrijke functie en voorzien in een duidelijke behoefte. Er is geen aanleiding om het aantal commerciële voorzieningen af te bouwen in bepaalde centra. Vanwege de woningbouwopgave is het juist noodzakelijk om de hoofdstructuur uit te breiden met enkele nieuwe locaties. Grotere woningbouwprojecten krijgen dan ook een eigen voorzieningencentrum, zoals Lisserbroek en Graan voor Visch Zuid en Lincolnpark in Hoofddorp.

Visie: waar zetten we op in?

Het beleid voor commerciële voorzieningen is opgebouwd rondom zes pijlers. Deze pijlers geven richting aan de keuzes die we maken en bieden houvast bij het ontwikkelen van vitale, aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningencentra.

In onderstaand figuur staan de zes pijlers en bijbehorende uitgangspunten:

Beleid commerciële voorzieningen					
Pijler 1 Bestaande centra versterken, nieuwe wijken een eigen hart		Pijler 2 Ruimte voor initiatief: ondernemers maken het verschil		Pijler 3 Van winkelgebied naar ontmoetingsplek: een hart van de buurt	
• Concentratie commerciële voorzieningen in de hoofdstructuur • Vernieuwing en verdichting in de bestaande centra • In nieuwe woongebieden creëren we een eigen hart		• Ondernemers krijgen ruimte om te ondernemen, vernieuwen en experimenteren • Ruime mogelijkheden voor ondergeschikte functies en mengvormen • Levendig en gevarieerd aanbod in alle kernen		• Een centrum als huiskamer van de buurt: vertrouwd, uitnodigend en prettig om te verblijven • We zetten in op een brede functiemix in onze voorzieningencentra • In samenwerking met ondernemers, bewoners en partners	
Pijler 4 Meer horeca, meer levendigheid: concentratie, kwaliteit en vernieuwing		Pijler 5 Basis op orde in alle centra: schoon, veilig en bereikbaar		Pijler 6 Slim ruimtegebruik: consumentgerichte functies horen thuis in de centra	
• Horeca als belangrijke motor voor levendig centra • Werken aan aantrekkelijke horecaplekken met sfeer, comfort en identiteit • Meer clustering van horeca op gewenste locaties		• Alle centra in Haarlemmermeer voldoen aan de basisvoorwaarden schoon, veilig en bereikbaar • Samenwerking is essentieel voor toekomstbestendige centra • We stimuleren en faciliteren duurzame initiatieven		• We hanteren het principe 'de juiste functie op de juiste plek' • Gelijk speelveld tussen voorzieningencentra en werklocaties • In aansluiting op de Ruimtelijk Economische Uitwerking Werklocaties (11897030)	

Koers: wat betekent dit voor de centra?

Voor alle voorzieningencentra in de gemeente Haarlemmermeer is een heldere koers uitgewerkt. Deze koers vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de centra de komende jaren. In het Beleid commerciële voorzieningen kiezen we voor een geconcentreerde hoofdstructuur. Hierbinnen onderscheiden we verschillende typen centra, elk met een eigen schaal, functie en profiel. De koers per centrum sluit hier op aan. Zo hebben alle centra een duidelijke rol binnen het geheel.

De aanpak is overzichtelijk: per kern worden alle voorzieningencentra behandeld. We starten met de grootste kern Hoofddorp en behandelen vervolgens alle kernen in de gemeente. Zo ontwikkelt het Stadscentrum van Hoofddorp zich van een centrum gericht op wonen en winkelen naar een volwaardig stedelijk hart met een breed palet aan functies. Ook het centrum van Nieuw-Vennep wordt de komende jaren klaargemaakt voor de toekomst. Er spelen diverse ontwikkelingen die de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum versterken. In dit centrum zijn drie deelgebieden te onderscheiden met elk een eigen karakter en sfeer.

De wijk- en buurtverzorgende centra in Haarlemmermeer vervullen een sleutelrol in het dagelijkse leven van bewoners. Ze vormen het hart van een wijk. Een plek waar inwoners elkaar ontmoeten. De basis is er op orde; de centra zijn schoon, heel en veilig. Naast boodschappen doen is er ruimte voor een brede diversiteit aan functies, zoals horeca, dienstverleners en maatschappelijke voorzieningen.

Boulevard Cruquius is de belangrijkste locatie voor doelgerichte aankopen, van woonwinkels tot tuincentra en van badkamerzaken tot bouwmarkten. Voor grote aankopen zijn gemak, overzicht en keuze belangrijk. Daar zetten we op in. We houden vast aan de huidige branchering en versterking van de bovenregionale trekkracht.

De uitwerking van de koers van alle overige centra staat in hoofdstuk vier van het beleid.

Beleids- en toetsingskaders

Haarlemmermeer zet in op een sterke en geconcentreerde hoofdstructuur. Dit betekent dat commerciële voorzieningen zoveel mogelijk worden gebundeld in de voorzieningencentra. Zo blijven de centra aantrekkelijk en toekomstbestendig. Binnen de centra bieden we volop ruimte om te ondernemen, nu én in de toekomst.

Het beleidsuitgangspunt voor commerciële voorzieningen buiten de bestaande en gewenste structuur is dat deze worden gerespecteerd en kunnen blijven bestaan. Sommige voorzieningen functioneren goed of zelfs beter op een locatie buiten de voorzieningencentra. Hiervoor zijn aanvullende beleidslijnen opgenomen.

De beleids- en toetsingskaders die zijn opgenomen in het beleid commerciële voorzieningen geven duidelijkheid over wat wel en niet mogelijk is.



1. Inleiding

1.1 Waarom een beleid commerciële voorzieningen?

Haarlemmermeer groeit. De komende jaren stijgt het aantal inwoners fors: van 165.000 in 2025 naar waarschijnlijk meer dan 200.000 in 2040. Deze groei heeft directe gevolgen voor de manier waarop we onze commerciële voorzieningen organiseren: winkels, horeca en commerciële dienstverleners. Deze schaa sprong vraagt om een toekomstbestendige voorzieningenstructuur die meebeweegt met de gemeente. Want commerciële voorzieningen zijn niet alleen van economische waarde, maar vormen ook plekken van ontmoeting, beleving en verbinding.

In 2019 stelde de gemeenteraad het beleid 'Commerciële voorzieningen: regels en ruimte' vast. Dit beleid gaf richting aan de ontwikkeling van onze centra, met ruimte voor ondernemerschap, innovatie en kwaliteit. Inmiddels zijn we zes jaar verder. Veel gebiedsontwikkelingen zijn in een nieuwe fase beland, zoals Hyde Park, Lincolnpark, Lisserbroek en Nieuw-Vennep West. Tegelijkertijd zijn er nieuwe visies en kaders vastgesteld, zoals de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, Economische Koers en Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040. Dit alles vraagt om een actualisatie van het bestaande beleid.

Ook de wereld om ons heen verandert. Online winkelen, veranderend consumentengedrag en maatschappelijke trends hebben invloed op hoe onze centra functioneren. De horeca en dienstensector zijn volop in beweging. Dit vraagt om een herijking van het bestaande beleid: wat werkt nog goed, wat moet worden aangescherpt, en waar liggen nieuwe kansen?

Daarom presenteert de gemeente Haarlemmermeer het nieuwe beleid **Samen groeien: ruimte voor ontmoeting en ondernemerschap**. Dit beleid biedt een actueel kader voor de ontwikkeling van commerciële voorzieningen in onze gemeente. We geven inzicht in trends, cijfers en kansen, leggen bestaande plannen opnieuw langs de meetlat, en schetsen een koers per centrumgebied.

We bouwen voort op de drie pijlers uit het vorige beleid: concentratie, kwalitatieve versterking en basis op orde. Tegelijkertijd leggen we nieuwe accenten, zoals het stimuleren van horeca, het versterken van de ontmoetingsfunctie en slim ruimtegebruik.

Samen groeien betekent ook: samen werken. De gemeente wil dit beleid uitvoeren in nauwe samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en andere partners. Want alleen door krachten te bundelen kunnen we zorgen voor levendige, bereikbare en toekomstbestendige centra – nu én in de toekomst.



Foto: K. van der Veer

1.2 Wat zijn commerciële voorzieningen?

De winkelfunctie mengt steeds meer met andere economische activiteiten, zoals ambulante handel, horeca, dienstverlening, ambachten en dergelijke. Daarom spreken we in dit beleid over ‘commerciële voorzieningen’. Tot commerciële voorzieningen rekenen we detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening en ambulante handel¹.

- **Detailhandel:** dagelijks (supermarkt, bakker, slager), recreatief (kleding en mode, juwelier, vrije tijd, sport en spel) en doelgericht (bruin- en witgoed, wonen, tuincentra, bouwmarkten), overig (auto, boten, caravans, kringlopen en motorbrandstoffenverkooppunten).
- **Horeca** (exclusief logiesaccommodaties zoals hotels, bed & breakfast en recreatiewoningen): Dranken (café, wijnbar, club, discotheek), eten (restaurant, lunchroom), fastservice (fastfood, grillroom), koffie en desserts (ijssalon, koffiebar, crêpes/wafels/donuts).
- **Commerciële dienstverlening:** verhuur (verhuur van rijwielen, auto's en gereedschappen), ambacht (edelsmid, kapper, nagelstudio, fotograaf, lijstenmaker, kleermaker, tattoo/piercing), financiële instelling, (bankservicepunt, goudinkoper), particuliere dienstverlening (makelaardij, uitzendbureau, stomerij, massagesalon).
- **Ambulante handel:** weekmarkt en standplaatsen.

Naast bovenstaande commerciële voorzieningen zijn er ook andere (commerciële) functies die niet onder dit beleid vallen, maar wel van meerwaarde zijn voor de centrumgebieden en voorzien in een behoefte van inwoners en bezoekers. Denk hierbij aan fitnesszaken, maatschappelijke voorzieningen, dansscholen, logiesaccommodaties, vrijetijdsvoorzieningen, kinderopvang, kleinschalige werkfuncties en kantoren et cetera. Deze functies zijn geen onderdeel van dit beleid. Wel worden een aantal van deze functies meegenomen in de afwegingen over een gewenste functiemix.

In het vorige beleid uit 2019 is ook beleid geformuleerd voor motorbrandstoffenverkooppunten en energiedragers. Deze zijn niet geactualiseerd. We bestendigen het beleid uit 2019. In een apart traject wordt bekeken of actualisatie wenselijk en nodig is. Omdat het oude beleid wordt ingetrokken, zijn die regels wel opgenomen in paragraaf 5.5.

1.3 Waarvoor wordt het beleid commerciële voorzieningen gebruikt?

Het beleid *Samen groeien: ruimte voor ontmoeting en ondernemerschap* is een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van commerciële voorzieningen in Haarlemmermeer. Het wordt gebruikt om initiatieven te toetsen, gebiedsontwikkelingen vorm te geven en keuzes te maken over de programmering van centra. Daarmee is het beleid een belangrijk instrument voor zowel de gemeente als ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen.

Concreet wordt het beleid ingezet voor:

- **Toetsing van initiatieven:** nieuwe plannen voor winkels, horeca of commerciële dienstverlening worden beoordeeld op basis van dit beleid. Past het initiatief binnen de hoofdstructuur? Draagt het bij aan levendige en toekomstbestendige centra? Is er voldoende draagvlak en ruimtelijke kwaliteit?
- **Sturing in gebiedsontwikkelingen:** bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en transformatiegebieden, zoals Hyde Park, Lincoln Park en Spoorzone Hoofddorp, biedt het beleid kaders voor het programmeren van voorzieningen. Zo zorgen we dat nieuwe bewoners toegang hebben tot een passend aanbod van voorzieningen. Het is van belang dat nieuwe gebieden complementair zijn aan de bestaande centra. Zo voorkomen we dat de bestaande centra overbelast raken óf worden weggeconcentreerd door overmatig aanbod in de nieuwe centra.
- **Ruimtelijke en economische afwegingen:** het beleid helpt bij het maken van keuzes over waar functies het beste tot hun recht komen. Consumentgerichte functies horen thuis in centra, terwijl werkfuncties behouden moeten blijven op bedrijventerreinen. Dit draagt bij aan een logische en duurzame ruimtelijke ordening.
- **Samenwerking en afstemming:** het beleid vormt de basis voor gesprekken met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners. Het biedt duidelijkheid over de koers van de gemeente en maakt het mogelijk om gezamenlijk te werken aan levendige, bereikbare en aantrekkelijke centra.
- **Onderbouwing van omgevingsplan en visies:** het beleid wordt gebruikt bij het opstellen van het omgevingsplan, gebiedsvisies en andere beleidsdocumenten. Het zorgt voor samenhang en consistentie in de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlemmermeer.

Het beleid is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met betrokkenen uit de gemeente en externen. Tijdens het proces zijn meerdere participatiemomenten georganiseerd om kennis, ervaringen en ideeën op te halen.

- **Interne klankbordgroep:** binnen de gemeente is een interne klankbordgroep samengesteld met beleidsadviseurs.
- **Externe klankbordgroep:** er zijn vier sessies georganiseerd met een externe klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen, winkeliers, horecaondernemers en vastgoedeigenaren.

¹ De hier gehanteerde definities kunnen verschillen met de definities in het omgevingsplan.

Hun input heeft geholpen om het beleid beter te laten aansluiten op de praktijk en de behoeften van ondernemers.

- Bewoners: ook het perspectief van bewoners is meegenomen. Hiervoor is gebruikgemaakt van gegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad & Noord-Brabant, waarin enquêtes van bewoners in Haarlemmermeer over het winkel- en bezoekgedrag van inwoners zijn afgenomen. Ook is gesproken met alle gebiedsmanagers, die signalen van bewoners hebben gedeeld. Daarnaast is een specifieke enquête onder ondernemers en jongeren afgenomen over wensen en behoeften naar avondhoreca, waarbij ook de Jongerenraad specifiek is benaderd om input te leveren.
- Het conceptbeleid is twee maal informeel voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland (ADNH). De adviescommissie heeft haar advies vastgelegd in een brief aan het college van Gedeputeerde Staten d.d. 28 november 2025. De adviescommissie adviseert positief op basis van de aangeleverde stukken en toelichting, mits de gemeente een aantal aandachtspunten van de adviescommissie in ogenschouw neemt en opneemt in de definitieve versie van het beleid. Deze aandachtspunten zijn veelal tekstueel van aard. Eén aandachtspunt is meer inhoudelijk en beleidsmatig van aard en gaat over een de mogelijke invulling van het terrein van Sugar City met een grootschalige supermarkt. Wij hebben de opmerkingen van de ADNH ter harte genomen en de tekst van het beleid op bepaalde onderdelen aangepast (zie voor Sugar City paragraaf 4.8).

1.4 Leeswijzer

Dit beleidsdocument is opgebouwd om helder en overzichtelijk inzicht te geven in de koers van de gemeente Haarlemmermeer voor commerciële voorzieningen. Het is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij de ontwikkeling van onze centra: van gemeentelijke beleidsmakers tot ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners. Het document is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 – Inleiding

Hier lees je waarom dit beleid wordt opgesteld, wat de aanleiding is, en hoe het proces is verlopen. Ook leggen we uit wat we onder commerciële voorzieningen verstaan en waarvoor dit beleid wordt gebruikt.

Hoofdstuk 2 – Uitgangssituatie: hoe staat Haarlemmermeer ervoor?

Dit hoofdstuk schetst de huidige situatie: hoeveel voorzieningen zijn er, hoe functioneren ze, en wat zijn de belangrijkste opgaven en trends die we zien. De inzichten zijn gebaseerd op het Analysedocument Commerciële Voorzieningen Haarlemmermeer (separaat document). Dit analysedocument vormt een bouwsteen voor het beleid en bevat: actuele cijfers over aanbod, leegstand en functiemix; trends en ontwikkelingen in detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening; marktruimteberekeningen per deelgebied; prognoses op basis van woningbouwplannen en inwonersgroei; benchmarkgegevens en koopstromenonderzoek.

Hoofdstuk 3 – Visie: waar zetten we op in?

In dit hoofdstuk presenteren we de zes pijlers van het beleid. Deze vormen de kern van onze aanpak en geven richting aan de keuzes die we maken. Denk aan het versterken van bestaande centra, ruimte voor ondernemers, meer horeca en het slim benutten van ruimte.

Hoofdstuk 4 – Koers: wat betekent dit voor de centra?

Hier gaan we per kern in op de koers en plannen voor de verschillende centra in Haarlemmermeer. Zo krijg je een concreet beeld van wat er speelt in Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en andere gebieden.

Hoofdstuk 5 – Beleids- en toetsingskaders

Dit hoofdstuk bevat de beleidskaders voor detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening, ambulante handel, motorbrandstoffenverkooppunten en energiedragers en overige beleidskaders. Deze kaders geven duidelijkheid over wat wel en niet mogelijk is en vormen het toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

Hoofdstuk 6 – Uitvoeringsagenda

Hier vertalen we het beleid naar concrete acties. Per pijler benoemen we wat we gaan doen, wat het oplevert en met wie we samenwerken.

Hoofdstuk 7 – Bijlagen bij hoofdrapport

In de bijlagen vind je aanvullende informatie, zoals een overzicht van de plannen voor nieuwe commerciële voorzieningen, kenmerken van supermarkten en een begrippenlijst.

Het analysedocument is separaat opgeleverd.

Een overzicht van de in dit document gebruikte begrippen en hun definities is opgenomen in bijlage 3.



2. Uitgangssituatie: hoe staat Haarlemmermeer ervoor?

In dit hoofdstuk schetsen we de uitgangssituatie van Haarlemmermeer. Hoe staat de gemeente ervoor? In het eerste gedeelte van dit hoofdstuk zetten we de huidige structuur uiteen. In het tweede deel bespreken we de belangrijkste opgaven en conclusies. Deze komen voort uit het analysedocument.

2.1 Het belang van commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen vervullen een grote economische en maatschappelijke waarde in Haarlemmermeer. Ze dragen bij aan de leefbaarheid, voorzien in de dagelijkse behoefte van inwoners en leveren een significante bijdrage aan de werkgelegenheid. Ouderen maken een praatje bij de groenteboer, jongeren halen een koffie to go bij de lokale lunchroom en gezinnen bezoeken op zaterdag de boekhandel, de kapper en de ijssalon. Deze ontmoetingen zorgen voor levendigheid en versterken de sociale cohesie.

Het voorzieningenniveau moet aansluiten bij de inwoners van Haarlemmermeer. Een goed voorzieningenniveau maakt de gemeente en haar kernen aantrekkelijk om in te wonen en werken. Op dit moment beschikt de gemeente Haarlemmermeer over ruim 1.200 commerciële voorzieningen met een totale oppervlakte van zo'n 350.000 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Hierbinnen is de detailhandel de grootste groep, met ruim 650 winkels. De tweede groep is horeca: er zijn ruim 300 horecavestigingen in Haarlemmermeer. De kleinste groep is commerciële dienstverlening. In totaal zijn circa 260 dienstverleners actief in de gemeente.

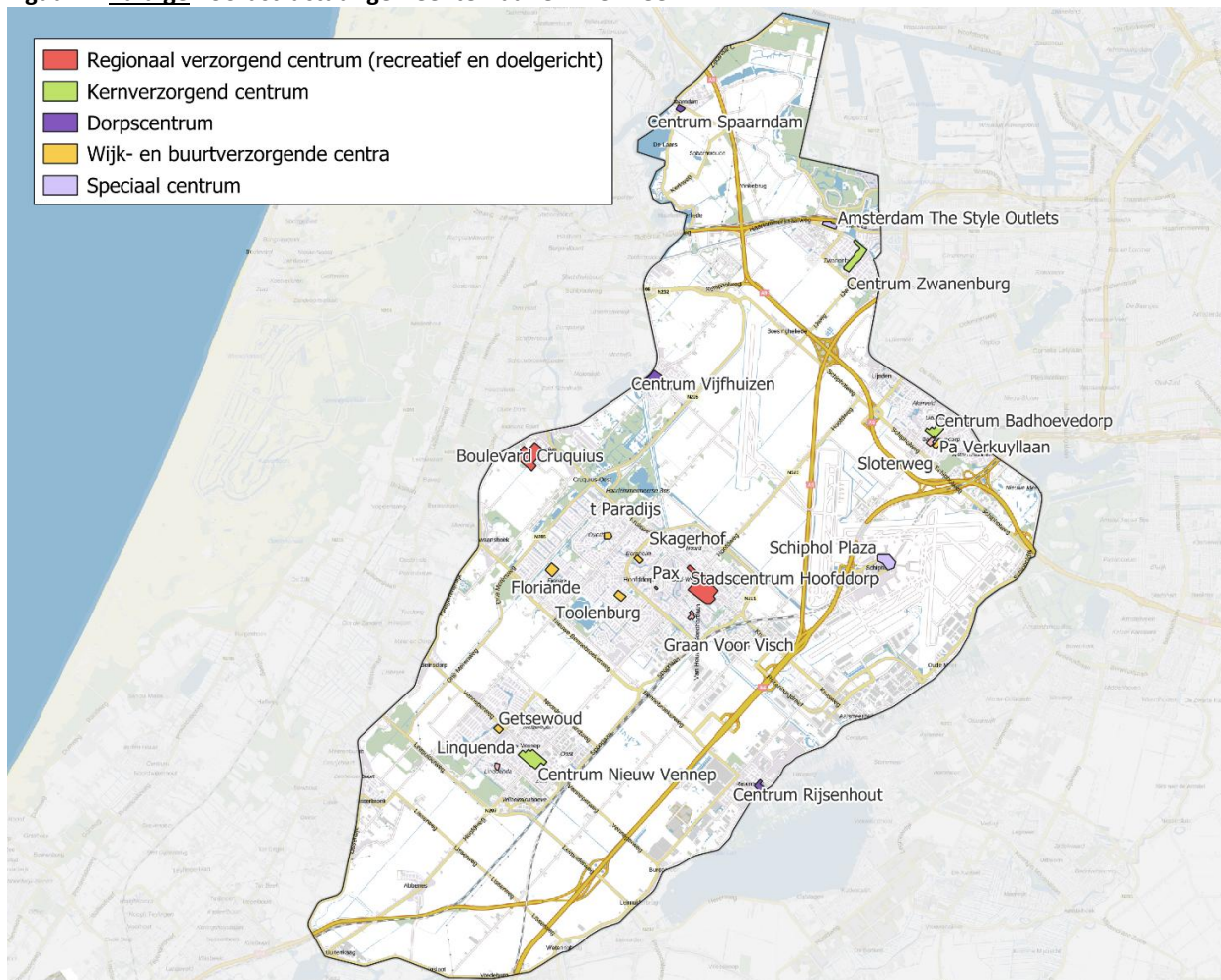
2.2 Huidige voorzieningenstructuur Haarlemmermeer

De gemeente Haarlemmermeer beschikt over een groot aantal voorzieningencentra die variëren in omvang en verzorgingsfunctie. We maken onderscheid tussen regionaal- en kernverzorgende centra, dorpsverzorgende centra, wijk- en buurtverzorgende centra en speciale centra. Figuur 1 geeft de spreiding van de voorzieningencentra in de gemeente weer. Hier volgt een beknopte toelichting:

- **Stadscentrum Hoofddorp** is het grootste en meest diverse centrum van Haarlemmermeer. Het Stadscentrum Hoofddorp loopt van Hyde Park in noordwestelijke richting door tot de Hoofdvaart en bestaat uit meerdere deelgebieden. Eén van deze gebieden is het winkelcentrum (Centrum Hoofddorp). Dit centrum is dé plek voor recreatief winkelen en bevat tevens een groot aanbod overige commerciële voorzieningen. Het trekt daarmee bezoekers uit de bredere regio. Op **Boulevard Cruquius** is een zeer uitgebreid aanbod perifere detailhandelsvestigingen (hierna: PDV) te vinden, waaronder veel landelijke winkelketens. Beide clusters hebben een regionaal verzorgende functie; de een gericht op recreatief winkelen, de andere op doelgericht winkelen.
- De kernverzorgende centra **Nieuw-Vennep, Zwanenburg en Badhoevedorp** zijn allen het grootste en meest relevante centrum binnen een grotere woonplaats. Deze centra hebben een kleinere omvang en aantrekkingskracht dan Stadscentrum Hoofddorp, maar overstijgen de dorpsverzorgende centra. In deze centra zien we een combinatie van dagelijks en (beperkt) recreatief winkelen met horeca en commerciële dienstverlening.
- De dorpsverzorgende centra **Vijfhuizen, Spaarndam en Rijsenhout** vervullen een belangrijke lokale verzorgingsfunctie, hoofdzakelijk gericht op inwoners uit de kernen zelf. De reikwijdte van deze centra is kleiner dan de reikwijdte van stadscentrum Hoofddorp en bovenstaande kernverzorgende centra. Het belangrijkste bezoeks-motief is boodschappen doen.
- In Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp zitten diverse wijk- en buurtverzorgende centra. Deze centra zijn een belangrijke voorziening voor inwoners uit de buurt. Het gaat om **Getsewoud** en **Linquenda** in Nieuw-Vennep, **Floriande, Toolenburg, 't Paradijs, Skagerhof, Pax** en **Graan voor Visch** in Hoofddorp en **Pa Verkuyllaan** en **Sloterweg** in Badhoevedorp. Voor al deze centra geldt dat ze ondersteunend zijn aan een relevanter hoofdcentrum binnen eigen kern.
- Er zijn er twee speciale centra aan te wijzen in Haarlemmermeer. Dit zijn **Amsterdam The Style Outlets** en **Schiphol Plaza**. Amsterdam The Style Outlets is een outletcentrum met veel recreatieve winkelketens. Dit speciale centrum is onderdeel van het bredere gebied Sugar City. Schiphol Plaza is het winkelcentrum op Schiphol met winkels en horecazaken. Deze centra beschikken over een uniek en onderscheidend profiel en zijn niet onder te verdelen in de overige typologieën.

- Tot slot is er een aanzienlijke groep commerciële voorzieningen aanwezig op **verspreide locaties** in de gemeente. Deze voorzieningen liggen op een locatie buiten de bestaande structuur. Het gaat vooral om perifere detailhandel of voorzieningen aan snelweglocaties.

Figuur 1: huidige hoofdstructuur gemeente Haarlemmermeer



Bron: Stec Groep, 2025.

2.3 Belangrijkste opgaven en strategie

In onderstaande tabel staat een overzicht van de belangrijkste thema's en opgaven die spelen in de gemeente Haarlemmermeer. We bespreken welke opgaven we zien en om welke strategie dit vraagt. De bevindingen uit tabel 1 komen voort uit het analyserapport. Hierin hebben we uitgebreid onderzoek gedaan naar het huidige functioneren van de voorzieningencentra in Haarlemmermeer. In bijlage 3 staat een overzicht van gebruikte begrippen hun definities.

Tabel 1: belangrijkste opgaven en strategie commerciële voorzieningen Haarlemmermeer

Opgave	Wat zien we?	Om welke strategie vraagt dit?
Inzetten op functieverbreiding in de centra	1. Het aantal commerciële voorzieningen daalt. In totaal gaat het om een afname van 7% (meetdatum vorig beleid) in de hele gemeente. De sterkste daling zien we in de detailhandel. Vooral recreatieve winkels en zelfstandig ondernemers hebben het zwaar. Maar ook het aantal horecazaken en commerciële dienstverleners nam af. Terwijl het aantal commerciële voorzieningen de afgelopen vijf jaar daalde, nam het aantal inwoners van de gemeente Haarlemmermeer in dezelfde periode juist aanzienlijk toe (+6%) en zal de komende jaren verder	De onder druk staande winkelmarkt vraagt om gericht concentratiebeleid . Detailhandel is gebaat bij clustering: zo profiteren winkels van elkaars klanten en worden combinatiebezoeken gestimuleerd. Daarnaast vraagt de grote inwonerssprong die de gemeente maakt om het behouden van het bestaande aanbod en het toevoegen van nieuw aanbod. In nieuwe gebiedsontwikkelingen dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor commerciële voorzieningen. Waar mogelijk kunnen de bestaande voorzieningencentra ruimer



toenemen. Daarmee ontstaat er extra marktruimte voor commerciële voorzieningen, waaronder detailhandel. De marktruimte voor dagelijkse detailhandel groeit het hardst.

2. De diversiteit van het aanbod staat onder druk. Er zijn fors minder commerciële voorzieningen in de gemeente en in de meeste gevallen worden achterbleven panden omgebouwd tot woning. Ook verdwijnen er kleinschalige, lokale speciaalzaken en diensten doordat supermarkten opschalen en daarbij naastgelegen panden overnemen. In zijn totaliteit zijn er nu minder panden met een commerciële functie dan vijf jaar geleden. Dit terwijl het aantal inwoners juist fors is gegroeid. Het gevolg: het aantal consumentgerichte en economische functies daalt en de diversiteit van het aanbod staat onder druk.

3. Er zijn volop commerciële voorzieningen buiten de hoofdstructuur. Bijvoorbeeld op bedrijventerreinen of in woonwijken. Opvallend is de grote hoeveelheid horeca en dienstverleners buiten de hoofdstructuur: 40% van deze voorzieningen ligt op een verspreide locatie. Voor sommige functies is een locatie buiten de structuur passend. Tegelijkertijd zorgt clustering in centra voor synergie, aantrekkingskracht en levendigheid. Het is belangrijk om bij nieuwe initiatieven zorgvuldig af te wegen wat de beste locatie is in de gemeente.

4. De leegstand in Haarlemmermeer is relatief laag. De afgelopen jaren schommelt de leegstand net boven frictieniveau (4-5%). De leegstand is het hoogst in de Amsterdam The Style Outlets. Dit gebied heeft een uniek profiel en een eigen positie in de gemeente. Ook in centrum Nieuw-Vennep (9%) en Badhoevedorp (13%) is de leegstand relatief hoog. De leegstand in Stadscentrum Hoofddorp (6%) is sterk ondergemiddeld voor dit type centrum. In de wijk- en buurtverzorgende centra is er nauwelijks sprake van leegstand.

5. De supermarkten in Haarlemmermeer zetten in op schaalvergroting. Het aantal supermarkten in de gemeente bleef de afgelopen jaren stabiel. Toch kwam er ruim 2.600 m² wvo supermarkt bij. Dit betekent dat de gemiddelde supermarkt

geprogrammeerd worden. Het voorzieningenaanbod in de gemeente moet meegroeien met de groeiende behoefte als gevolg van de inwonersgroei.

Het is belangrijk om **attractieve, levendige en economisch vitale centra** te houden. Daarom moeten **consumentgerichte functies behouden** blijven en/of versterkt worden. Succesvolle centra beschikken over een **brede functiemix**, bestaande uit winkels, horeca, cultuur, leisure, diensten, sport, maatschappelijke voorzieningen, zorg en werkfuncties. Er zijn commerciële panden getransformeerd naar wonen. Nu is het belangrijk dat panden hun **economische functie behouden**. Daarom zijn we, op de begane grond (in de plint), terughoudend met transformatie van commerciële ruimtes naar andere functies, zoals woningen. Zo behouden we de diversiteit van aanbod in onze voorzieningencentra.

Commerciële voorzieningen worden bij voorkeur **binnen de hoofdstructuur geplaatst**. Dit betekent zorgvuldige omgang met **solitaire ontwikkelingen**. Idealiter dragen nieuwe initiatieven bij aan de hoofdstructuur. Ook is het belangrijk om bestaande aanbieders te **verleiden** tot verplaatsing naar de hoofdstructuur. Voor sommige functies zijn uitzonderingen, zoals voor horeca in het buitengebied of volumineuze detailhandel. Voor functies op bedrijventerreinen sluiten we aan bij de Ruimtelijk Economische Uitwerking Werklocaties (11897030).

De leegstand in Haarlemmermeer is **relatief laag**. Wel zijn er specifieke gebieden die om actie vragen. In centrum Nieuw-Vennep en Badhoevedorp is de leegstand te hoog. Deze centra zijn echter in afwachting van enkele **grootschalige ontwikkelingen** die mogelijk een positief effect hebben op de leegstand. Amsterdam The Style Outlets vraagt om een **specifieke strategie**, dit gebied functioneert zelfstandig binnen de hoofdstructuur. De wijk- en buurtverzorgende centra zitten juist zo goed als vol: hier is zelfs sprake van **ruimtegebrek**.

De supermarktbranche is sterk in beweging. Er is een concurrentiestrijd gaande en veel supermarkten zoeken naar mogelijkheden voor schaalvergroting. Dit zet het economisch draagvlak voor kleinschalige speciaalzaken onder druk.

Bevorderen van horecasector



groter is dan voorheen. Deze ontwikkeling ligt in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting onder supermarkten.

1. Het horeca-aanbod in Haarlemmermeer blijft achter. Dit blijkt uit een benchmark met vergelijkbare gemeenten en een vergelijking met landelijke gemiddelden. Vooral in de centra is het horeca-aanbod ondergemiddeld. Verklaringen hiervoor zijn het ontbreken van een historische binnenstad (met van oudsher veel horeca-aanbod) en de oriëntatie van inwoners op andere, nabijgelegen steden met een sterk horeca-aanbod, zoals Haarlem en Amsterdam.

2. Het horeca-aanbod in de centra van Haarlemmermeer is versnipperd. Het ontbreekt de gemeente aan historisch gegroeide kernen waar horeca zich van nature heeft kunnen concentreren. Hierdoor zijn er weinig horecaclusters en ontbreekt het aan kritische massa. Dit is een van de oorzaken waardoor het horeca-aanbod in de gemeente achterblijft.

3. Het kwaliteitsniveau van de centra gaat achteruit. Dit is naar voren gekomen tijdens het participatietraject voor dit beleid. De afgelopen jaren is de kwaliteit van de openbare ruimte afgenomen. Dit heeft een negatieve impact op de verblijfskwaliteit en beleving van centra. Dit heeft mede te maken met dat een aantal centra in afwachting zijn van gebiedsontwikkeling en bouwactiviteiten, zoals centrum Badhoevedorp, Nieuw-Vennep en Stadscentrum Hoofddorp.

1. Haarlemmermeer maakt een forse inwonersgroei door. De komende 15 jaar komen er zo'n 40.000 tot 55.000 inwoners bij in Haarlemmermeer. Dit blijkt uit de inwonersprognose (gemeente Haarlemmermeer, 2024). In diverse gebiedsontwikkelingen is er nog onzekerheid over de definitieve woningaantallen; daarom rekent de bevolkingsprognose met twee verschillende scenario's (70% en 100%).

2. Het aanbod commerciële diensten is sterk onder niveau. Dit blijkt uit een benchmark met vergelijkbare gemeenten en landelijke gemiddelden. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn het gebrek aan

Om de supermarktstructuur gezond te houden is gericht beleid nodig. Niet alle supermarktinitiatieven kunnen doorgaan.

Dit vraagt om het **actief stimuleren en faciliteren** van de horecasector. De horecasector wordt steeds belangrijker voor het goed functioneren van centrumgebieden. Het verlengt de verblijfsduur en draagt bij aan de winkelbeleving. Het is belangrijk om ruimte te bieden in het omgevingsplan voor nieuwe concepten en het faciliteren van mengvormen van horeca met andere functies, zoals detailhandel en diensten. Ook in de toekomstige hoogstedelijke gebieden heeft horeca een belangrijke functie (zoals Stationskwartier en Hyde Park). De ontmoetingsfunctie is hier extra van belang gezien de hoge concentratie (kleine) woningen en alleenwonenden.

De horecasector is gebaat bij clustering omdat het zorgt voor levendig, kwalitatief en concurrerend aanbod. Dit vraagt om gerichte keuzes in de programmering. Zo functioneren restaurants het best aan plein en locaties met sfeer. Bezorgdiensten passen beter aan de rand van een centrum. Ook kent de gemeente recreatiegebieden waar horeca goed passend is. Het uitgangspunt: **de juiste horeca op de juiste plaats.**

Het is zaak om het **kwaliteitsniveau van de centra op niveau te houden en te versterken**. De basis moet op orde zijn: 'schoon, heel en veilig'. Investerings in de openbare ruimte, zoals meer groen en sfeer, betere verlichting, meer ontmoetingsplekken dragen direct bij aan de verblijfskwaliteit van centra.

Het voorzieningenaanbod moet in de pas blijven lopen met het aantal inwoners.

Gezien de omvang van diverse gebiedsontwikkelingen en de verwachte inwonersgroei is het noodzakelijk om de hoofdstructuur uit te breiden met diverse nieuwe locaties. Dit is van belang om zowel te voldoen aan de behoeften van nieuwe inwoners als om overbelasting van de bestaande centrumgebieden te voorkomen.

Dit vraagt om een **ruimtelijke verkenning** of dienstverleners meer ruimte kunnen krijgen in de bestaande centra. Dit kan door middel van een **verdichtingsstudie**. Ook moet er voldoende ruimte

Voorzieningen groeien mee met de schaa sprong van Haarlemmermeer



commerciële ruimtes in de centra, de relatief hoge huren en de planmatige opbouw en het ontbreken van een historische binnenstad. In de huidige situatie is er behoefte aan extra aanbieders. Door de grote inwonersgroei stijgt de behoefte richting 2040.

3. Stevige marktruimte voor extra horeca in Haarlemmermeer. In de huidige situatie blijft het aanbod circa 20% achter ten opzichte van vergelijkbare gemeenten en landelijke gemiddelden. Er zijn relatief weinig restaurants en cafés en veel fastservice-zaken. Richting 2040 is er aanzienlijke ruimte voor groei. Mede door de inwonersgroei. Afhankelijk van de ambitie en de inwonersgroei gaat het om 6.600 tot 16.000 m² wvo.

4. Inwonersgroei leidt tot forse behoefte aan extra **dagelijkse detailhandel**. Op gemeenteniveau is er in de huidige situatie al behoefte aan extra dagelijkse detailhandel. De komende tien jaar groeit deze behoefte stevig door de komst van tienduizenden nieuwe inwoners. In totaal gaat het om 21.500 tot 27.5000 m² wvo afhankelijk van de inwonersgroei (scenario 1 of 2). De marktruimte verschilt sterk per deelgebied.

5. De **recreatieve detailhandel** blijft een **kwetsbaar segment**. Toch is er ook veel **dynamiek** in deze markt. De afgelopen jaren kenmerkten zich door faillissementen vanwege anders winkelen (internet) en naweeën van de pandemie. Maar ook juist door winkelopeningen van nieuwe formules. De marktruimte voor recreatieve detailhandel is op gemeenteniveau verzadigd. In de huidige situatie is er sprake van een overaanbod. Door de grote toename van het aantal inwoners stijgt de marktruimte in 2040 tot bandbreedte van 165 tot 9.090 m² wvo.

6. Het aanbod **doelgerichte detailhandel** in de gemeente Haarlemmermeer functioneert uitstekend. Dit komt met name door Boulevard Cruquius. Het centrum heeft een bovenregionale aantrekkingskracht. Er is amper leegstand. De huidige marktruimte voor doelgerichte detailhandel is positief. Er ontstaat een substantiële behoefte aan uitbreiding. De marktruimte in 2040 bedraagt circa 39.000 tot 52.800 m² wvo.

geprogrammeerd worden voor dienstverleners in nieuw te ontwikkelen centra. Commerciële dienstverleners concentreren zich binnen de hoofdstructuur. Dit vergroot de levendigheid, trekt nieuwe doelgroepen aan en voegt bezoekmotieven toe.

Het versterken van de horecasector is niet alleen een **kwantitatieve**, maar ook **kwalitatieve** opgave. Het vraagt om een gerichte strategie die inzet op **diversificatie** van het aanbod. Horeca inzetten als structuurversterking in de hoofdcentra en toekomstige hoogstedelijke gebieden in de spoorzone om levendigheid om synergie met detailhandel en overige functies te versterken. Ook vraagt het om (soepele) planologische kaders om innovatieve concepten mogelijk te maken.

Er staan diverse grootschalige gebiedsontwikkelingen op de planning. **Dagelijkse detailhandel** en specifiek supermarkten voorzien in de **primaire behoefte van inwoners** en hebben een cruciale functie. In meerdere plannen is er voldoende marktruimte en draagvlak voor de ontwikkeling van nieuwe, dagelijkse centra. Dit is belangrijk voor de **leefbaarheid** en om **overbelasting** van bestaande centra tegen te gaan.

Het **primaat** voor **recreatieve detailhandel** ligt in het winkelgebied van **Stadscentrum Hoofddorp**. De extra potentie die ontstaat door inwonersgroei zetten we in voor diverse plannen in stadscentrum Hoofddorp. In de overige bestaande centra zien we geen noodzaak extra recreatieve meters toe te voegen. In nieuw te ontwikkelen centra zien we potentie voor frequente recreatieve detailhandel. Dit zijn winkels waar mensen komen voor wekelijkse behoeften en huishoudelijke artikelen. Dit is een ander type dan niet-frequente detailhandel, waar mensen vooral winkelen voor hun plezier.

Er is **behoefte** aan extra doelgerichte detailhandel. Conform het huidige beleid concentreert de doelgerichte detailhandel zich op Boulevard Cruquius en op sommige bedrijventerreinen. Onderzocht moet worden of er op deze locaties voldoende ruimte beschikbaar is om te voldoen aan de toekomstige behoefte in de gemeente. Mede vanwege de woningbouwopgave en bijbehorende vraag naar dit type detailhandel.

Juiste functie op de juiste plek



1. Er zijn veel commerciële voorzieningen aanwezig op bedrijventerreinen.

Redenen hiervoor zijn de lagere huurprijzen en ruimtegebrek in de centra. Specifieke branches, zoals doelgerichte detailhandel, passen qua aard en omvang niet altijd in de centra, maar beter op locaties met meer ruimte. Dit type voorziening zit al op de juiste plek.

We gaan **voorwaarden** hanteren voor commerciële voorzieningen op werklocaties en in gemengde woon-werkgebieden. Enerzijds doen we dit vanwege de wens voor **functieverbreding** in de centrumgebieden. Anderzijds vanwege het **ruimtegebrek** op werklocaties. Op werklocaties willen we wel voorzieningen mogelijk maken in het kader van het versterken van de leefbaarheid, bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en verhogen van de verblijfskwaliteit voor werknemers en bezoekers. We bekijken deze vraag in samenhang met de Ruimtelijk Economische Uitwerking Werklocaties Haarlemmermeer (zie hoofdstuk 5).

2. **Het aantal commerciële dienstverleners op bedrijventerreinen neemt toe.** We zien een toename van onder meer kappers en schoonheidssalons. Hoewel deze functies bijdragen aan het voorzieningenniveau, is deze ontwikkeling niet overal wenselijk. Het leidt tot verdringing van ruimte voor werkfuncties, extra verkeersbewegingen en een ongelijk speelveld met aanbieders in de centra.

Het is wenselijk om een **selectiever vestigingsbeleid** te hanteren voor commerciële dienstverlening op werklocaties. Door selectief te zijn in waar commerciële dienstverlening wordt toegestaan, wordt het principe 'juiste functie op de juiste plek' gehanteerd. Dit voorkomt ongewenste menging op monofunctionele bedrijventerreinen en zorgt voor een logische clustering van functies die elkaar versterken.

2.4 Beleidscontext

Het Beleid commerciële voorzieningen sluit aan op bestaande beleidskaders van de gemeente Haarlemmermeer. Hieronder staat een beknopte samenvatting van de belangrijkste beleidsstukken die betrekking hebben op commerciële voorzieningen.

Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036)

In 2022 is de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 vastgesteld (2021.0003036). De Omgevingsvisie schetst de toekomst van de gemeente Haarlemmermeer. De ambitie is dat Haarlemmermeer groeit naar 200.000 inwoners in 2040. De omgevingsvisie is opgebouwd rond vier verhaallijnen: (1) wonen waar dorp en stad samenkomen, (2) economisch krachtig en divers, (3) ontspannen in het buitengebied en (4) slim en stevig verbonden met onze netwerken. Voor verschillende gebieden zijn gebiedsspecifieke opgaven geformuleerd. Daarnaast worden ambities en uitgangspunten van verschillende onderwerpen beschreven, zoals economie, luchtvaart, wonen, landschap en schone energie, die gelden voor heel Haarlemmermeer.

De dorpen in de gemeente worden gewaardeerd om hun kleinschaligheid en voorzieningen op loopafstand. Het zijn gezellige woongebieden waar je elkaar tegenkomt op straat. Dit moet zo blijven. De grotere kernen worden wat meer 'stads' gemaakt doordat hier meer woningen en voorzieningen bijkomen. Daarnaast zijn er ook sociale netwerken tussen mensen. Deze zijn belangrijk voor de sociale cohesie en mentale gezondheid. De gemeente zet daarom in op aantrekkelijke pleinen en andere ontmoetingsplekken.

Economische koers Haarlemmermeer 2024: 'van grijs groeien naar groen ontwikkelen' (10973869)

De Economische Koers Haarlemmermeer zet in op een trendbreuk: van kwantitatieve groei naar kwalitatieve ontwikkeling. De focus ligt op drie pijlers: diversificatie van de economie (naast Schiphol ook versterken van sectoren zoals ICT, zakelijke dienstverlening, life sciences en energie), selectiviteit in ruimtegebruik (schaarse ruimte vraagt om scherpe keuzes en verdichting) en kwaliteit boven kwantiteit (met nadruk op duurzaamheid, circulariteit, innovatie en aantrekkelijk werkgeverschap). Commerciële voorzieningen, zoals detailhandel en horeca, spelen hierin een ondersteunende rol door de leefbaarheid en het vestigingsklimaat te versterken en werklocaties aantrekkelijker te maken voor werknemers en bedrijven. Zo wil de gemeente de sterke economische positie behouden en toekomstbestendig maken, met oog voor lokale bedrijven en een goed vestigingsklimaat.

Koers Werklocatiemarkt Haarlemmermeer: kwaliteit, selectiviteit en diversificatie (7963359)

De Koers Werklocatiemarkt Haarlemmermeer (2023) licht toe hoe de gemeente wil inspelen op de snelle economische en demografische groei en de toenemende ruimedruk. Waar vroeger voldoende ruimte beschikbaar was, vraagt de huidige situatie om strategische keuzes en een nieuw beleidskader. De koers richt zich daarom op drie speerpunten: kwaliteit, door te investeren in duurzame, innovatieve en aantrekkelijke werklocaties; selectiviteit, door zorgvuldig en gefaseerd ruimte toe te wijzen en niet elke vraag te honoreren; en diversificatie, door de economische basis breder te maken naast de luchthaven. Commerciële voorzieningen spelen hierbij een rol door functiemenging mogelijk te maken met bijvoorbeeld horeca en ondersteunende functies, waardoor werklocaties levendiger en aantrekkelijker worden. Het doel is een toekomstbestendige werklocatiemarkt die ruimte biedt aan verschillende sectoren en inspeelt op maatschappelijke en ruimtelijke opgaven, met een sterke focus op samenwerking met de markt en een integrale afweging van effecten op leefbaarheid, mobiliteit en bestaande centra.

Ruimtelijke Economische Uitwerking Werklocaties (2025) (11897039)

Het sturen op de Koers Werklocatiemarkt in de praktijk is uitgewerkt in de Ruimtelijk Economische Uitwerking Werklocaties (REUW). Hierin zijn toekomstprofielen voor de werklocaties van Haarlemmermeer uitgewerkt op basis van de categorisering van de huidige situatie en de ambities voor de toekomstbestendige werklocaties. De toekomstprofielen werklocaties geven een eerste analyse en indeling van de Haarlemmermeerse werklocaties naar categorisering en profielen. Dit betreft nadrukkelijk een denkkader en een streven: de invulling van functies en voorzieningen wordt in de komende jaren verder gespecificeerd op basis van marktconsultaties, gesprekken met ondernemers en parkmanagement, en aanvullend onderzoek.

Per categorie is uitgewerkt wat voor mix met verschillende typen bedrijvigheid en voorzieningen en op welke locaties een mix met woningbouw mogelijk is. De mate van functiemix met voorzieningen wordt voor elke categorie omschreven met een percentage. Categorieën met een hogere percentage zijn de Werkwijken, Multifunctionele Knooppuntlocaties, Stedelijke Werkmilieus en Internationale Toplocaties. Verder hebben overige locaties lagere niveaus van voorzieningen (0-5% van totaal bvo). Er zijn negen categorieën op hoofdlijnen uitgewerkt, die als uitgangspunt dienen om samen met de markt verder uit te werken.

Bij werklocaties met lagere voorzieningsniveaus gaat het primair om functies die dienend zijn aan de werklocatie, zoals voorzieningen die werknemers ondersteunen of bijdragen aan het vestigingsklimaat. Dit kunnen ook voorzieningen zijn die vanwege hun aard of schaal minder goed inpasbaar zijn in winkelgebieden, bijvoorbeeld omdat ze groot van omvang zijn of geluidsgevoelig (zoals sportscholen, padel- of tennisvoorzieningen of uitgaansgelegenheden). Zulke functies kunnen bijdragen aan vitaliteit en gezondheid en versterken de aantrekkelijkheid van de werklocatie, zonder te concurreren met voorzieningen die thuishoren in winkelgebieden.

Voor locaties met hogere voorzieningsniveaus kan breder gekeken worden naar commerciële functies die bijdragen aan levendigheid, verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid voor werknemers en bezoekers, mits dit geen ongewenste concurrentie oplevert met centrumvoorzieningen.

‘Maak Ruimte met Ruimte’

In Haarlemmermeer is er niet veel ruimte, maar er is wel steeds meer ruimte nodig. Als gemeente willen we daar slim mee om gaan. Met ‘Maak Ruimte met Ruimte’ willen we bedrijven de mogelijkheid bieden een ruimte met verschillende functies op verschillende tijden van de dag te vullen. Dit noemen we meervoudig ruimtegebruik. Voor meer informatie, zie de bijgevoegde link [Geef \(uw\) bedrijfsruimte meer functies | gemeente Haarlemmermeer](#).

Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022.0000047)

De Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 schetst hoe de gemeente de forse groei van inwoners en banen slim en efficiënt wil opvangen. In plaats van verdere uitbreiding ten koste van het open landschap wordt gekozen voor verdichting: het toevoegen van woningen en werkplekken binnen bestaande kernen en wijken. Verdichten is geen doel op zich, maar een middel om kwaliteiten te behouden en te versterken, samenhang te creëren en leefbaarheid te vergroten. Het uitgangspunt is compacte, hoogwaardige woon- en werkomgevingen met ruimte voor groen, recreatie en klimaatadaptatie. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op functiemenging van wonen, werken en voorzieningen, zodat levendige en inclusieve stedelijke milieus ontstaan met draagvlak voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Zo draagt de visie niet alleen bij aan het realiseren van de woningbouwopgave, maar ook aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat.

Investeringsstrategie Schaalsprong Wonen (77736120)

De Investeringsstrategie Schaalsprong Wonen 2023 beschrijft hoe Haarlemmermeer de bouw van minimaal 20.000 woningen tot 2040 wil realiseren, waarvan 13.400 tot 2030 conform de MRA-woondeal. Naast woningbouw gaat het om noodzakelijke investeringen in mobiliteit, bovenplans groen en maatschappelijke voorzieningen, zodat nieuwe woonwijken goed ontsloten zijn en leefbaar blijven. Ten opzichte van de eerdere strategie uit 2021 ligt de nadruk nu sterker op de Spoorzone Hoofddorp en andere prioritaire locaties, mede door afspraken met het Rijk en de beperkte financiële middelen. Er wordt gestuurd op betaalbare woningen, multifunctioneel gebruik van voorzieningen en samenwerking met marktpartijen en overheden. Daarmee wordt de schaalsprong niet alleen een woningbouwopgave, maar ook een bredere investering in bereikbaarheid, groen en leef kwaliteit, met aandacht voor de rol van maatschappelijke en indirect commerciële voorzieningen in nieuwe stedelijke milieus.

Aansluiting bij provinciaal detailhandelsbeleid

Het beleid commerciële voorzieningen Haarlemmermeer sluit aan bij het provinciale beleid (detailhandelsbeleid 2025-2033). Het hoofddoel van het provinciale detailhandelsbeleid is:

“Inzetten op een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, die bijdraagt aan een vitale economie en aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.”

Met daaronder 4 beleidsdoelen:

- 1 Winkels clusteren zich in winkel- en centrumgebieden, solitaire ontwikkelingen zijn niet toegestaan.
- 2 Voor de binnensteden en andere centrumgebieden zet de provincie in op een vitale, duurzame en toekomstbestendige detailhandelsstructuur die zowel voor de bewoners als de bezoekers bereikbaar, attractief en onderscheidend is.
- 3 Daarnaast zet de provincie in op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die voor de primaire levensbehoeften (de dagelijkse boodschappen) fijnmazig is in stedelijk gebied en tegelijkertijd ook op het platteland voorziet in voldoende kleine kernen met dagelijks aanbod.
- 4 Voor clusters op perifere locaties geldt dat deze alleen bedoeld zijn voor winkels in volumineuze goederen. Reguliere winkels zijn hier niet toegestaan.

Ook geeft de provincie in het beleid enkele kaders mee voor regionale detailhandelsvisies en voor lokale ontwikkelingen. Zo dienen solitaire detailhandelsontwikkelingen vanaf 500 m² wvo getoetst te worden door de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland, zodat de provincie grip heeft op ongewenste ontwikkelingen buiten de winkelstructuur.

In het provinciale detailhandelsbeleid 2025-2033 is verder opgenomen dat regio's moeten beschikken over actueel regionaal detailhandelsbeleid. De looptijd van de regionale visie is maximaal 8 jaar. Voor de regio Amstelland-Meerlanden (AM) is het regionale detailhandelsbeleid vastgelegd in de regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (2021.0001238). De regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden is een afsprakenkader voor de gemeenten in de AM-regio om te voldoen aan het provinciale detailhandelsbeleid. De regionale detailhandelsvisie bevat afstemmingsafspraken voor regionale samenwerking op het gebied van detailhandel. De regionale visie en deze afspraken sluiten aan op de lokale detailhandelsvisies van de zes gemeente in de AM-regio. Sinds 2021 hebben een aantal gemeenten hun beleid inmiddels geactualiseerd.



3. Visie: waar zetten we op in?

Het beleid commerciële voorzieningen is opgebouwd uit zes pijlers:

- Bestaande centra versterken, nieuwe wijken een eigen hart
- Ruimte voor initiatief: ondernemers maken het verschil
- Van winkelgebied naar ontmoetingsplek: een hart van de buurt
- Meer horeca, meer levendigheid: concentratie, kwaliteit en vernieuwing
- Basis op orde in alle centra: schoon, veilig en bereikbaar
- Slim ruimtegebruik: consumentgerichte functies horen thuis in de centra

3.1 Bestaande centra versterken, nieuwe wijken een eigen hart

Haarlemmermeer groeit. Nieuwe woonwijken trekken duizenden inwoners en vragen om plekken waar mensen elkaar ontmoeten, hun boodschappen doen en gebruikmaken van voorzieningen. Tegelijkertijd willen we bestaande centra versterken: als herkenbare harten van de wijk, waar functies elkaar aanvullen en het dagelijks leven samenkomt. We zetten het vorige beleid voort en kiezen voor een sterke en geconcentreerde hoofdstructuur van commerciële voorzieningen waarin bestaande centra worden doorontwikkeld. We voegen nieuwe centra toe waar de woningbouwopgave daarom vraagt.

In bestaande centra zetten we in op vernieuwing en verdichting. Nieuwe initiatieven worden zoveel mogelijk geconcentreerd in deze gebieden, zodat versnippering wordt voorkomen en ondernemers elkaar kunnen versterken. We benutten de ruimte efficiënt, bijvoorbeeld door inbreiding binnen bestaande bebouwing. Zo ontstaan levendige, toekomstbestendige centra met een mix van winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en commerciële dienstverleners.

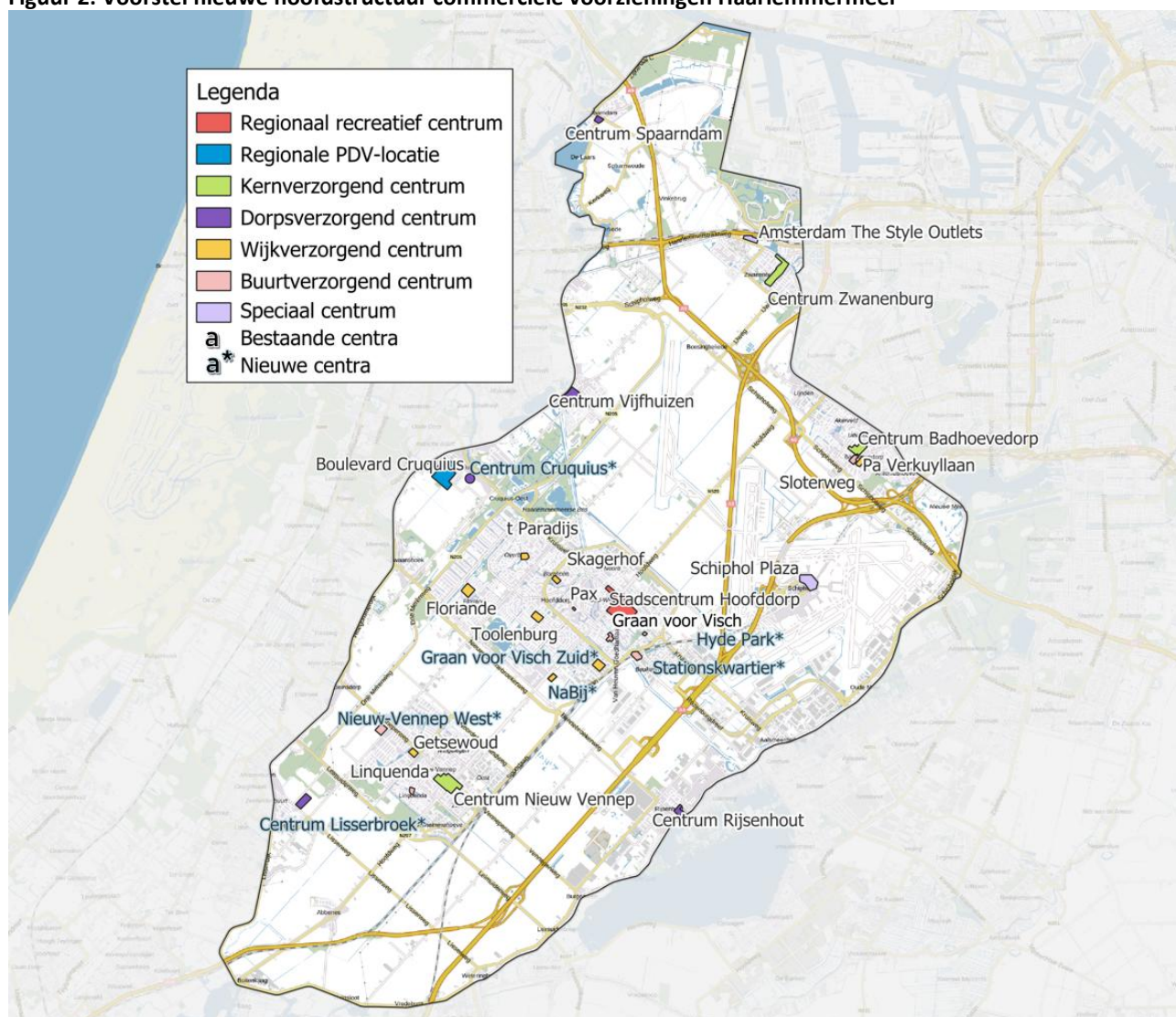
Voor nieuwe woongebieden creëren we een eigen hart, passend bij de schaal van de wijk en de behoefte van bewoners. Deze centra bieden ruimte voor dagelijkse voorzieningen, ontmoeting en basisfaciliteiten. Toevoeging van nieuwe centra buiten de hoofdstructuur gebeurt alleen bij omvangrijke woningbouw (circa 7.000 inwoners of meer) of wanneer bestaande centra op ruime afstand liggen. Maatwerk blijft mogelijk als dit ten goede komt aan de voorzieningenstructuur en leefbaarheid. Bij het ontwikkelen van nieuwe centra kijken we nadrukkelijk naar de effecten op bestaande centra, mobiliteit, leefbaarheid en sociale samenhang. Nieuwe centra hebben, waar mogelijk, een integraal karakter met een mix van winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en commerciële dienstverleners. Zo functioneren ze écht als het hart van de wijk of buurt. In bijlage 1 staat een overzicht van alle plannen en projecten.

Om sturing te geven aan bestaande en nieuwe centra definiëren we een hoofdstructuur commerciële voorzieningen. De hoofdstructuur bestaat uit zeven typen voorzieningencentra, elk met een eigen schaal, functie en profiel:

1. **Regionaal recreatief centrum: dé plek waar winkelen, wonen, werken en recreëren samenkomt.** Stadscentrum Hoofddorp is het grootste en meest relevante centrum binnen de gemeente met regionaal verzorgende functie. Hierbinnen is het winkelgebied (Hoofddorp Centrum) de primaire locatie voor recreatieve detailhandel. Belevingswaarde (funshoppen, rondkijken, ontspannen) en een brede functiemix (winkels, horeca, cultuur, bedrijvigheid) zijn belangrijk. Ook ligt de focus op vernieuwing van het (winkel)aanbod en vergroten van de verblijfskwaliteit.
2. **Regionale PDV-locatie: overzichtelijk, efficiënt en prettig winkelen op het gebied van wonen, tuin en doe-het-zelf.** Boulevard Cruquius is een (boven)regionale trekker met een ruim aanbod aan perifere en doelgerichte detailhandelszaken.
3. **Kernverzorgend centrum: ontmoetingsplek van de kern.** Dit is het grootste en meest relevante centrum binnen een grotere woonplaats. Het gaat over de centra Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Zwanenburg. Deze centra zijn kleiner en hebben minder aantrekkingskracht dan Stadscentrum Hoofddorp, maar overstijgen de dorpsverzorgende centra. Er is een combinatie van dagelijks en (beperkt) recreatief winkelen met horeca en dienstverlening.
4. **Dorpsverzorgend centrum: ruimte voor lokale en maatschappelijke initiatieven.** Deze centra zijn gericht op dagelijkse voorzieningen voor inwoners van het dorp en toerisme. Ze zijn kleiner in omvang en relevantie dan regionaal- en kernverzorgende centra. Behoud van voorzieningen is van belang voor de leefbaarheid en de sociale cohesie. De dorpsverzorgende centra hebben tevens een belangrijke ontmoetingsfunctie.

5. **Wijkverzorgend centrum: voorzieningen dichtbij en geclusterd.** Winkelgebied ondersteunend aan het hoofdcentrum in de woonplaats en als belangrijke voorziening voor inwoners uit de wijk. Hoofdzakelijk gericht op wekelijkse boodschappen, maar ook aanvullende voorzieningen als dienstverleners en horeca.
6. **Buurtverzorgend centrum: boodschappen doen in eigen buurt.** Basisvoorziening voor inwoners uit de buurt, hoofdzakelijk gericht op boodschappen, maar ruimte voor aanvullende voorzieningen zoals horeca en diensten. Buurtverzorgende centra vormen net als wijkverzorgende centra een ondersteunend winkelgebied, maar zijn een slag kleiner. Buurtverzorgende centra leveren een bijdrage aan de levendigheid in de buurt.
7. **Speciaal centrum:** voorzieningencentrum met een onderscheidend profiel, gericht op een specifieke niche of doelgroep.

Figuur 2: Voorstel nieuwe hoofdstructuur commerciële voorzieningen Haarlemmermeer



Bron: Stec Groep, 2025. *Locatie indicatief

Wijzigingen ten opzichte van het vorige beleid

In het nieuwe beleid zijn diverse centra toegevoegd aan de hoofdstructuur, zoals Hyde Park en Centrum NaBij (Lincolnpark) in Hoofddorp en Nieuw-Vennep West. Deze uitbreiding is gebaseerd op de verwachte bevolkingsgroei en marktruimteberekeningen (zie analysedocument). Door deze centra toe te voegen voorkomen we druk op bestaande gebieden en spelen we in op de behoeften van toekomstige inwoners. Het gaat om de volgende centra:

- wijkverzorgend centrum: Graan voor Visch Zuid, Centrum 'NaBij' in Lincolnpark;
- dorpsverzorgend centrum: Centrum Lissbroek, Centrum Cruquius;
- buurtverzorgend centrum: Hyde Park, Stationskwartier, Nieuw-Vennep West.

In het hoofdstuk beleids- en toetsingskaders (hoofdstuk 5) zijn specifieke kaders opgenomen voor supermarkten in deze type centra.

Nieuwe initiatieven voor commerciële voorzieningen toetsen we aan de hoofdstructuur. Het uitgangspunt is dat deze functies zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de bestaande en nieuw aangewezen centra. Nieuwvestiging en substantiële) uitbreiding van voorzieningen buiten de hoofdstructuur is in principe onwenselijk en dient zorgvuldig beargumenteerd te worden. Voor uitzonderingen hierop verwijzen we naar de beleids- en toetsingskaders. Bestaande commerciële voorzieningen buiten de hoofdstructuur kunnen blijven ondernemen. De huidige rechten worden gerespecteerd.

3.2 Ruimte voor initiatief: ondernemers maken het verschil

Ondernemers zorgen voor leven in de centra van Haarlemmermeer. Ze openen winkels, starten horecazaken, bieden diensten aan en bedenken nieuwe concepten die het aanbod verrassend en aantrekkelijk houden. Hun ideeën en inzet maken de beleving van een centrum. In de centra van Haarlemmermeer moet ruimte zijn voor pioniers, ambachtelijke makers, vernieuwende concepten en lokale ondernemers die het verschil willen maken. Daarom wil de gemeente Haarlemmermeer ondernemers meer ruimte geven om te ondernemen, te vernieuwen en te experimenteren.

Dat betekent onder andere dat de gemeente flexibel omgaat met regels, functies en blurring, zodat nieuwe vormen van ondernemerschap — zoals pop-upwinkels, hybride concepten of gedeelde werkplaatsen — een plek kunnen krijgen. Met brede bestemmingen in centra, maar ook ruime mogelijkheden voor ondergeschikte functies, zoals ondergeschikte horeca, spelen we hier op in. Ook wordt gekeken naar het ondersteunen van tijdelijke invullingen. In overleg met vastgoedeigenaren en ondernemersverenigingen worden kansen verkend om vernieuwende initiatieven een kans te geven.

Voor ondernemers betekent dit dat er ruimte is om te starten, te groeien of iets nieuws te proberen. De gemeente denkt mee, biedt ondersteuning waar nodig en stimuleert samenwerking tussen ondernemers. Voor bewoners betekent dit dat centra levendiger worden, met een gevarieerd aanbod dat past bij hun wensen en bij de identiteit van hun wijk of dorp.

3.3 Van winkelgebied naar ontmoetingsplek: een hart van de buurt

Winkelgebieden zijn van oudsher plekken waar mensen komen om boodschappen te doen of te funshoppen. Maar in Haarlemmermeer willen we dat centra méér zijn dan dat: plekken waar je elkaar tegenkomt, even blijft hangen, een praatje maakt of samen iets beleeft. Een centrum moet voelen als een huiskamer van de buurt — vertrouwd, uitnodigend en prettig om te verblijven.

Daarom zet de gemeente Haarlemmermeer in op het versterken van de sociale functie van centra. Dat begint bij de inrichting van de openbare ruimte: aantrekkelijke pleinen, zitgelegenheden, groen, goede verlichting en veilige routes. Maar ook het aanbod van functies speelt een grote rol. Een mix van winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige dienstverlening zorgt voor levendigheid en nodigt uit tot ontmoeting. In wijken waar dit nog ontbreekt, wordt gekeken hoe dit aanbod beter kan aansluiten op de behoefte van bewoners. Specifiek zien we dat in de wijk- en buurtverzorgende centra supermarkten steeds groter worden. Hierbij worden regelmatig ruimtes overgenomen van een naastgelegen winkel of buurtcafé. Naast dat de diversiteit van het aanbod zo verminderd, verdwijnt soms ook een ontmoetingsplek in de buurt. We gaan, mede om deze reden, strakker sturen om omvang van supermarkten en een minimum aantal voorzieningen in een centrum.

De gemeente werkt samen met ondernemers, bewoners en andere partners om centra gezelliger en toegankelijker te maken. Dat kan via gebiedsgerichte aanpakken, investeringen in de openbare ruimte, of het stimuleren van initiatieven die ontmoeting bevorderen — zoals buurtcafés, culturele activiteiten of gedeelde werkplekken. Voor ondernemers betekent dit dat hun zaak niet alleen een commerciële functie heeft, maar ook bijdraagt aan de sociale dynamiek van het centrum. Voor bewoners betekent het dat hun wijk een plek heeft waar je graag komt, ook als je niets hoeft te kopen.

Zo transformeren we winkelgebieden stap voor stap tot ontmoetingsplekken die passen bij de identiteit van de buurt, wijk of kern en bijdragen aan een sterkere sociale samenhang.

3.4 Meer horeca, meer levendigheid: concentratie, kwaliteit en vernieuwing

Horeca is een belangrijke motor voor levendige centra. Het zorgt voor sfeer, trekt mensen aan en verlengt het verblijf. Een goed horecalandschap maakt een centrum tot een plek waar mensen niet alleen komen om te kopen, maar ook om te ontmoeten, ontspannen en beleven.

In Haarlemmermeer blijft het horeca-aanbod achter, zeker in de grotere centra. Dat is een gemiste kans, want horeca spreekt doelgroepen aan die anders uitwijken naar omliggende steden. Een belangrijke verklaring is dat de inrichting van de openbare ruimte en het samenspel met het aanwezige vastgoed soms de sfeer en intimiteit mist die nodig is om horeca te laten floreren. Daarnaast heeft Haarlemmermeer te maken met stevige concurrentie van steden zoals Haarlem en Amsterdam, waar het horeca-aanbod breed, onderscheidend en goed ingebed is in een levendige stedelijke omgeving. Eigen inwoners geven aan dat ze horeca-aanbod missen. We willen de horeca versterken om inwoners meer mogelijkheden te bieden om dichtbij huis (in eigen kern of gemeente) een hapje te eten, wat te drinken en uit te gaan. Dat betekent dat Haarlemmermeer niet alleen moet investeren in meer horeca, maar vooral in onderscheidende kwaliteit en beleving. Er moet actief gewerkt worden aan het creëren van aantrekkelijke horecaplekken die concurreren op sfeer, comfort en identiteit.

Om de horeca in Haarlemmermeer te versterken, is concentratie essentieel. Horeca gedijt het best wanneer er clustering is — bijvoorbeeld rondom een plein of in een straat met meerdere horecazaken. Dit zorgt voor een gezamenlijke aantrekkingskracht en maakt gezamenlijke programmering mogelijk. Verspreide horeca leidt vaak tot versnippering en een minder sterke beleving. In de visie Stadscentrum Hoofddorp zijn daarom specifieke gebieden aangewezen als horecalocatie. Ook in Nieuw-Vennep centrum vraagt dit om aandacht met meer clustering aan de Vennepweg en bij de Nieuwe Kom. Daarnaast gaat de gemeente onderzoeken of differentiatie in typen horeca (horeca categorieën) nodig is — bijvoorbeeld dag-, avond- en nachthoreca en bezorgdiensten.

De gemeente wil horecaondernemers actief verleiden om zich in centra te vestigen. Dit vraagt om een centrumopzet die horeca ondersteunt: met aantrekkelijke pleinen, goede terrasmogelijkheden op plekken met veel zonuren, groen, verlichting, en een logische routing die uitnodigt tot verblijven. Horeca moet niet worden toegevoegd als losse functie, maar als onderdeel van een totaalconcept waarin de openbare ruimte, het aanbod en de sociale functie samenkomen. Alleen dan ontstaat een setting waarin horecaondernemers kansen zien en bezoekers zich aangetrokken voelen. Ook wordt gekeken hoe horeca kan worden meegenomen in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Nieuwe wijken trekken nieuwe doelgroepen aan — zoals jonge gezinnen, studenten of expats — die vragen om eigentijdse horeconcepten die passen bij hun leefstijl. Op dynamische plekken met veel passanten of voorbijgangers waar een volledige horecavoorziening niet mogelijk of exploitabel is, staan we open voor pop-up horeca, zoals een mobiele barista of foodtruck. Dit kan ook helpen om nieuwe plekken een identiteit te geven of ondernemers de kans te geven nieuwe concepten uit te proberen.

We hebben specifieke aandacht voor jongeren, die nu vaak beperkt aanbod hebben in de avond en nacht. Dat is niet alleen een gemiste kans voor de lokale horeca, maar ook voor de sociale binding van jongeren aan hun eigen woonomgeving. Het uitgaansgedrag van jongeren is de afgelopen jaren sterk veranderd. Traditionele clubs en discotheken hebben het moeilijk, terwijl festivals, terrassen en hybride horeconcepten juist aan populariteit winnen. Jongeren drinken vaker thuis voordelig in, en zoeken daarna plekken waar ze kunnen blijven hangen — niet alleen om te feesten, maar ook om te ontspannen, te socializen en te beleven. Voor Haarlemmermeer betekent dit dat horeca voor jongeren vooral een kwestie is van het juiste aanbod. Concepten moeten flexibel zijn, sfeer bieden en inspelen op de behoefte aan beleving. Denk aan horecazaken die overdag koffie en lunch serveren, 's avonds een borrel, en 's nachts ruimte bieden voor muziek, dans of ontmoeting. Of restaurants waar dineren overgaat in cocktails drinken en uitgaan. Dit vraagt om locaties met voldoende ruimte, goede akoestiek en veilige inrichting. De gemeente wil een actieve rol spelen door ruimte te bieden voor vernieuwende concepten en samen te werken met ondernemers en jongeren bij de ontwikkeling van het aanbod.

Naast concentratie van horeca in de centrumgebieden heeft horeca ook een belangrijke sociale functie als ontmoetingsplek. Deze ontmoetingsfunctie wordt steeds relevanter, zeker nu het aantal ouderen in Haarlemmermeer fors groeit. Voor deze doelgroep is bereikbaarheid op loopafstand belangrijk. Hiervoor is een goede spreiding van horeca gewenst. Ook in de toekomstige hoogstedelijke gebieden, zoals de Spoorzone, speelt de ontmoetingsfunctie van horeca een belangrijke rol. Dit komt doordat de woningen relatief klein zijn en er veel alleenstaanden komen te wonen. Daarom staan we open voor passende horeca-initiatieven in de woonwijken.

De gemeente Haarlemmermeer wil tot slot ruimte blijven bieden voor passende horecavormen in het buitengebied. Het buitengebied van Haarlemmermeer biedt namelijk unieke kansen voor horeca die aansluit bij het landschap, de recreatie en de identiteit van de streek. Denk aan boerderijterrassen, theetuinen, streekrestaurants, pick-up cafés bij wandelroutes of horeca bij recreatieve knooppunten. Deze vormen van horeca dragen bij aan gastvrijheid, versterken de beleving van het buitengebied en bieden ontmoetingsplekken voor zowel bewoners als bezoekers. Dat betekent horeca die past bij de schaal, het karakter en de functie van de locatie. Horeca kan hier een aanvulling zijn op recreatie, agrarische activiteiten of toerisme, maar mag niet leiden tot verstoring van rust, natuur of

verkeersveiligheid. Daarom wordt zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en impact op de omgeving.

3.5 Basis op orde in alle centra: schoon, veilig en bereikbaar

Een centrum functioneert pas goed als de basis op orde is. Dat betekent dat de openbare ruimte schoon en goed onderhouden is, dat mensen zich er veilig voelen, en dat het gebied goed bereikbaar is — te voet, met de fiets, het openbaar vervoer én de auto. In Haarlemmermeer willen we dat elk centrum, groot of klein, voldoet aan deze basisvoorwaarden. Want pas dan kunnen ondernemers goed ondernemen, bewoners zich welkom voelen en bezoekers prettig verblijven.

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in centrumgebieden. Dit omvat het aanpakken van zwerfafval, het verbeteren van de verlichting, het onderhoud van straten, pleinen en groenvoorzieningen, en het zorgen voor een veilige verkeerssituatie. In uitvoeringsprogramma's worden samen met ondernemersverenigingen, bewonersgroepen en andere partners worden knelpunten in kaart gebracht en aangepakt. Daarbij is er aandacht voor maatwerk: wat nodig is in een dorpskern, kan anders zijn dan in een stedelijk centrum. Ook staan we open voor initiatieven en acteren we op signalen die bij ons binnenkomen.

Samenwerking is essentieel voor toekomstbestendige centra. In diverse gebieden werken ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente samen via winkeliersverenigingen, ondernemersverenigingen of een Bedrijven Investeringszone (BIZ). Deze vormen van samenwerking maken het mogelijk om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit van het centrum. De gemeente stimuleert en faciliteert de oprichting van BIZ'en en andere vormen van structurele samenwerking. Daarnaast zijn we gestart met het afsluiten van 'Samenwerkingsovereenkomsten schoon, heel en veilig' in diverse winkelgebieden. Deze wordt ondertekend door de gemeente, ondernemers/vastgoed (winkeliersvereniging, ondernemersvereniging of BIZ), politie en brandweer. Hierin wordt samengewerkt om de veiligheid en leefbaarheid te vergroten en staan afspraken om de samenwerking te coördineren.

Bereikbaarheid is een cruciale factor voor de aantrekkelijkheid van centra. Dit gaat verder dan ontsluiting alleen: ook de kwaliteit van parkeerfaciliteiten, de logische routing en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking zijn van belang. De gemeente zet in op een evenwichtige spreiding van parkeerplaatsen, goede bewegwijzering, en aantrekkelijke loop- en fietsroutes. Bij nieuwe ontwikkelingen en in bestaande centra wordt gekeken hoe de infrastructuur kan bijdragen aan een gezonde leefstijl en inclusieve toegankelijkheid, in lijn met het VN-verdrag Handicap en de Lokale Inclusie Agenda.

Ook duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in de inrichting van centra. De gemeente staat positief tegenover initiatieven die bijdragen aan energiebesparing, klimaatadaptatie en vergroening. Denk aan het verduurzamen van panden, het toevoegen van waterdoorlatende bestrating, het creëren van laadpunten voor elektrische voertuigen en het vergroenen van het straatbeeld om hittestress tegen te gaan.

3.6 Slim ruimtegebruik: consumentgerichte functies horen thuis in de centra

De ruimte op werklocaties in Haarlemmermeer is schaars. Er is een groeiende vraag naar bedrijfslocaties voor productie, reparatie en andere vormen van werken, terwijl het aanbod beperkt is. Tegelijkertijd zien we dat op deze terreinen steeds vaker consumentgerichte functies verschijnen — zoals showrooms van winkels, dienstverleners zoals kappers en schoonheidssalons, dansscholen en ambachtelijke makers — die beter passen in de centra van de gemeente. Deze functies nemen kostbare werkruimte in beslag, terwijl ze juist kunnen bijdragen aan de levendigheid en het aanbod in centra.

De gemeente Haarlemmermeer wil daarom scherper sturen op het principe 'de juiste functie op de juiste plek'. Consumentgerichte functies die zich richten op het algemene publiek horen thuis in de centra, waar ze goed bereikbaar zijn voor bewoners en elkaar kunnen versterken. Tegelijkertijd willen we ruimte bieden voor functies die gericht zijn op werknemers in het gebied, zoals een broodjeszaak, koffieplek of sportschool. Deze dragen bij aan het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen en blijven mogelijk binnen duidelijke kaders.

Een gelijk speelveld is essentieel. De huurprijzen op bedrijventerreinen liggen vaak lager dan in winkelgebieden, waardoor ondernemers eerder kiezen voor een locatie buiten het centrum. Dit zorgt voor oneerlijke concurrentie. Tegelijkertijd is het aanbod van leegstaande panden in veel van onze centra beperkt, waardoor ondernemers soms genoodzaakt zijn uit te wijken naar bedrijventerreinen. Om hier verandering in te brengen, wil de gemeente in bestaande centra meer ruimte creëren voor consumentgerichte functies. Dit kan door extra ruimte te programmeren en te onderzoeken waar verdichting mogelijk is. Een integrale verdichtingsstudie kan hierbij helpen om ruimtelijke-economische kansen en knelpunten in beeld te brengen.

De gemeente ondersteunt deze transitie door actief te sturen op werklocaties, in gesprek te gaan met ondernemers en eigenaren, en waar nodig het beleid en het omgevingsplan aan te passen. Voor ondernemers betekent dit duidelijkheid over waar hun concept het beste tot zijn recht komt. Voor bewoners betekent het een centrum met een passend en gevarieerd aanbod en werklocaties met een specifieke functie. Zo zijn er werklocaties waar commerciële voorzieningen niet tot zeer beperkt zijn toegestaan (0-5%). Ook zijn er werklocaties waar meer functiemenging mogelijk is. We sluiten hiervoor aan bij de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Economische Uitwerking Werklocaties (2024). Hierin zijn alle werklocaties in de gemeente gecategoriseerd in verschillende locatietypen met eigen kenmerken en kwaliteiten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de mengvormen: monofunctioneel, multifunctioneel en multifunctioneel+.

Verder willen we met 'Maak Ruimte met Ruimte' bedrijven de mogelijkheid bieden een ruimte met verschillende functies op verschillende tijden van de dag te vullen. Voor meer informatie zie de bijgevoegde link [Geef \(uw\) bedrijfsruimte meer functies | gemeente Haarlemmermeer](#).



4. Koers: wat betekent dit voor de centra?

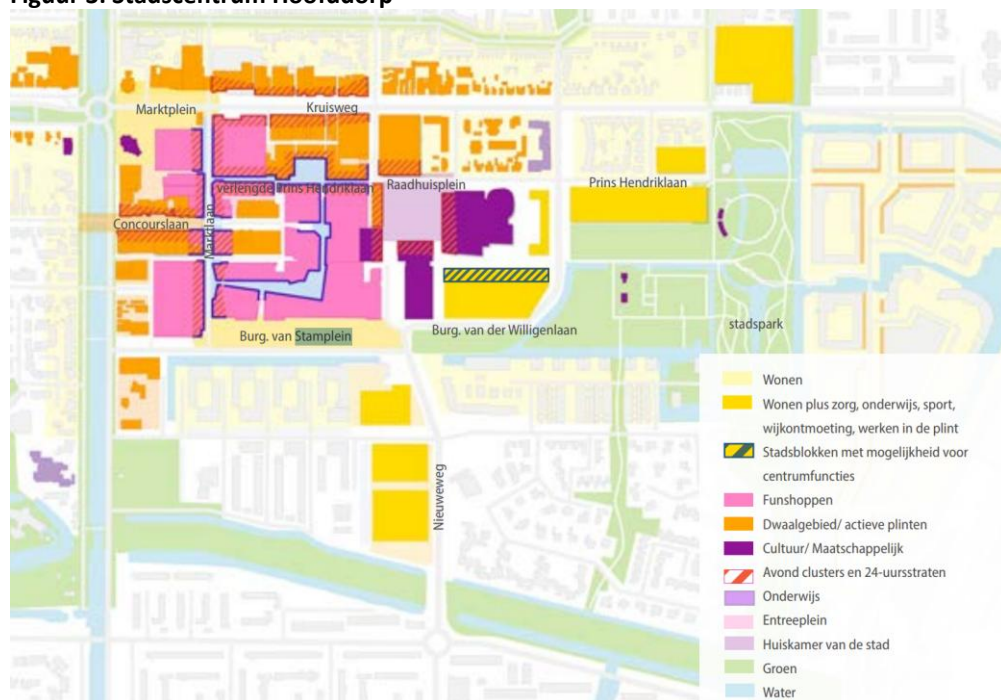
In dit hoofdstuk bepalen we de koers voor de voorzieningencentra in de gemeente Haarlemmermeer. We behandelen de voorzieningencentra per kern. Voor een compleet overzicht van alle projecten en plannen inclusief de metrages voor commerciële voorzieningen verwijzen we naar bijlage 1.

4.1 Hoofddorp

Stadscentrum Hoofddorp

Stadscentrum Hoofddorp is het grootste en meeste diverse centrum in de gemeente Haarlemmermeer. Het is het economisch en sociaal hart van de gemeente Haarlemmermeer en beschikt over een brede functiemix bestaande uit winkels, horeca, dienstverleners, zorgvoorzieningen, cultuur, leisure en werkfuncties. Daarmee heeft het centrum regionale aantrekkingskracht. Bezoekers komen naar het stadscentrum om te ontmoeten, verblijven en te beleven. Maar ook om te wonen, werken en studeren. Het centrum ontwikkelt zich van een traditioneel dorpshart naar een volwaardig stedelijk centrum. Dit past bij de groei van Hoofddorp van bijna 80.000 naar ruim 100.000 inwoners in 2040. Binnen het Stadscentrum zijn in totaal vijf grotere ontwikkelgebieden aangewezen: Binnenweg en omgeving, Raadhuisplein en omgeving, Winkelgebied, Stadspark en Hyde Park. Deze ontwikkelingen geven het Stadscentrum een eigen identiteit en verbinden de voorzieningen met het groene carré rondom het centrum. Figuur 3 geeft een visuele weergave van het stadscentrum en haar deelgebieden. De ontwikkeling Hyde Park komt apart aan bod.

Figuur 3: Stadscentrum Hoofddorp



Bron: Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040.

De koers voor het centrum van Hoofddorp wordt uitgebreid en helder beschreven in de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 (2023). In deze visie stelt de gemeente Haarlemmermeer een centraal doel:

“Het hebben en houden van een aantrekkelijk en levendig stedelijk gebied, Stadscentrum Hoofddorp, waar werken, wonen en voorzieningen met elkaar vermengen en er een aangenaam verblijf is.”

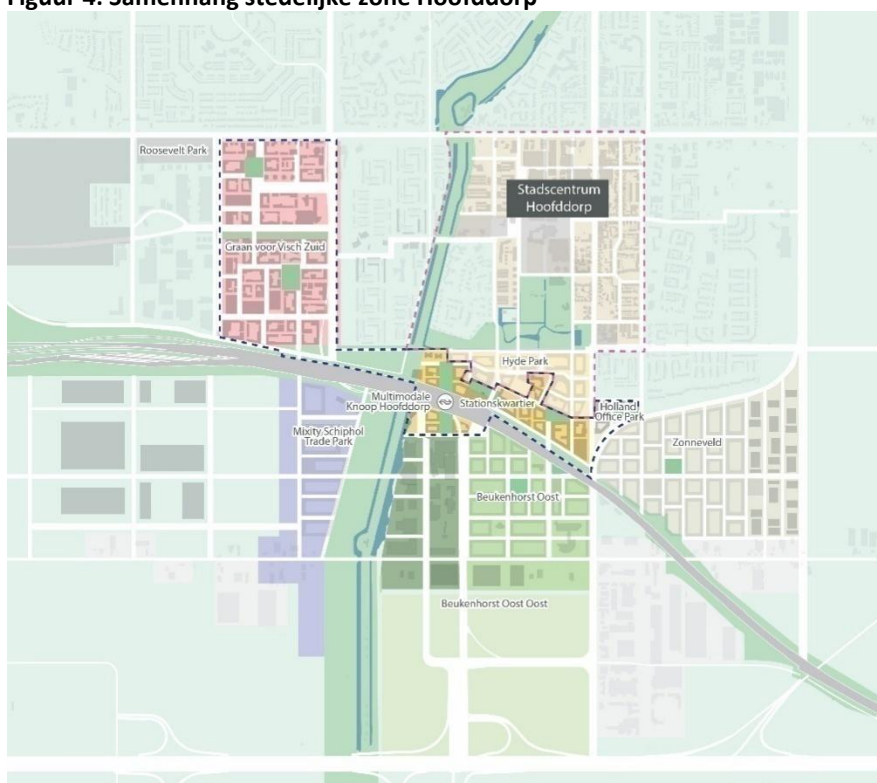
Om dit centrale doel te bereiken zijn subdoelen geformuleerd: een aantrekkelijker stadscentrum met stedelijke allure, waar zorg wordt gedragen voor:

- Het versterken van de sociale structuur door het faciliteren en binden van diverse doelgroepen van bewoners en bezoekers, met goede maatschappelijke en commerciële voorzieningen en woningen;
- het ruimtelijk mogelijk maken van een uitgebreid aanbod van voorzieningen en evenementen;

- het faciliteren van betere bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers, met het openbaar vervoer en tevens borging van de goede autobereikbaarheid voor bestemmingsverkeer;
- kwaliteit van de openbare ruimte vergroten, met name de groenstructuur;
- de levendigheid vergroten in de openbare ruimte, met het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek.

Stadscentrum Hoofddorp hangt ruimtelijk en functioneel samen met een bredere stedelijke zone. Dit is goed te zien in onderstaand figuur. De komende jaren wordt deze stedelijke zone verder vergroot en versterkt. De verschillende deelgebieden in deze stedelijke zone behouden hun eigen karakter en signatuur, terwijl de gemeente Haarlemmermeer tegelijkertijd werkt aan een samenhangend en herkenbaar geheel.

Figuur 4: Samenhang stedelijke zone Hoofddorp



Bron: Ontwikkeldkader Spoorzone Hoofddorp, 2024.

Koers voor het Stadscentrum

Doorontwikkelen naar een compleet stadscentrum

Het stadscentrum van Hoofddorp ontwikkelt zich van een centrum dat nu vooral gericht is op wonen en winkelen naar een volwaardig stedelijk hart met een breed palet aan functies. De ambitie is een centrum waar wonen, werken, educatie, cultuur, horeca, leisure en recreatie samenkomen. Dit vraagt om een duidelijke koers: meer functiemenging, meer beleving en een aantrekkelijk verblijfsklimaat, ook in de avonden. Het centrum moet niet alleen overdag levendig zijn, maar ook 's avonds een plek bieden waar mensen graag blijven hangen. Ook stedelijke functies zoals onderwijs, zorg, sport en speelvoorzieningen zijn nodig om het centrum compleet te maken. De forse groei van het aantal inwoners in Hoofddorp en de gemeente vraagt om uitbreiding van het voorzieningenaanbod.

Aantrekkelijke openbare ruimte met hoge verblijfswaarde

In het stadscentrum is behoefte aan een aantrekkelijke en uitnodigende openbare ruimte. Een hoge verblijfswaarde is belangrijk voor het goed functioneren van commerciële voorzieningen. Het is belangrijk om ruimte te creëren waar mensen zich comfortabel voelen. Dat betekent voldoende schaduwrijke en koele plekken om hittestress tegen te gaan, routes die uitnodigen tot wandelen en fietsen, en wateropvang voor de momenten dat hevige regenbuien vallen. Daarnaast willen we het centrum gebruiksvriendelijker maken door auto's minder dominant aanwezig te maken in het straatbeeld.

Samenhang tussen nieuw en oud

Het Stadscentrum Hoofddorp kent een bijzondere mix van historische linten en nieuwere stedelijke bebouwing. Deze combinatie geeft het centrum karakter, maar staat onder druk door herontwikkeling en schaalvergroting. Zonder duidelijke kaders dreigt het historische profiel te verdwijnen en ontstaat een versnipperd beeld waarin nieuwbouw en

bestaande structuren niet goed op elkaar aansluiten. Daarom willen we samenhang creëren tussen oud en nieuw. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet op zichzelf staan, maar bijdragen aan een herkenbaar en aantrekkelijk geheel.

Clustering en kwaliteitsverbetering van horeca in Stadscentrum Hoofddorp

In lijn met de pijler 'meer horeca, meer levendigheid' van dit beleid commerciële voorzieningen zetten we in op clustering en kwaliteitsverbetering. Op dit moment zien we dat de horeca in het Stadscentrum deels versnipperd is. Zo komt de potentie horeca van bepaalde pleinen en straten onvoldoende tot zijn recht. We definiëren daarom horeca-concentratiegebieden. Bij het op termijn herinrichten van pleinen en straten kunnen met deze typologie randvoorwaarden worden gerealiseerd voor het aantrekkelijk ontwikkelen van horeca op deze locaties (zoals ruimte voor terrassen, verblijfskwaliteit openbare ruimte, verkeersmodaliteiten). Ook kunnen deze indelingen een bouwsteen zijn voor het nader uitwerken van uniforme horeca-categorieën.

Figuur 4: Gewenste horeca-concentratiegebieden Stadscentrum Hoofddorp



Bron: Stec Groep, 2025.

We werken met vijf type horeca-concentratiegebieden in Stadscentrum Hoofddorp. Dit zijn:

- Daghoreca-plein: hoofdaccent op daghoreca aantrekkelijk geclusterd aan het Polderplein. Focus op ontbijt, lunch en versnaperingen (zoals koffie met gebak).
- Ondersteunende daghoreca: hoofdaccent op winkelen. Op enkele plekken kan dit afgewisseld worden met daghoreca, zoals een ijssalon, koffiebar of broodjeszaak.
- Eten en borrelen (avond): hoofdaccent op restaurants en borrelmogelijkheden. De Kruisweg heeft veel potentie om zich verder te ontwikkelen als straat met aantrekkelijke en kwalitatieve horeca, in het bijzonder aan de noordzijde (vanwege bezonning). Herinrichting van de straat, zoals beoogd op middellange termijn, draagt bij aan de verblijfskwaliteit.
- Eten, borrelen en uitgaan (avond en nacht): hoofdaccent op restaurants, (grand)-café, borrelmogelijkheden (zoals wijnbar) en stapgelegenheden. Clustering van avond/nacht-activiteiten vergroot de mogelijkheden tot gezamenlijke programmering en aantrekkingskracht.
- Huiskamer van Hoofddorp (overdag en avond): hoofdaccent op kwalitatieve horeca (restaurants, terrassen) en avondhoreca passend bij de aanwezig functies, zoals cultuur, bioscoop, theater aan het Raadhuisplein.

Bovenstaande beschrijvingen gaan expliciet in op het horeca-aanbod. Deze functies vinden plaats in samenspel met andere aanwezige functies, zoals detailhandel, dienstverlening, leisure, cultuur en sport. Ook buiten deze concentratiegebieden is horeca aanwezig, zoals aan het Burgemeester van Stampelplein. Deze horecagelegenheden behouden we, maar versterken we niet verder. We zetten juist in op concentratie in de aangewezen gebieden. Bezorgdiensten zitten idealiter aan de rand van het Stadscentrum voor een goede verkeersafwikkeling. Tot slot is er altijd mogelijkheid tot maatwerk, wanneer dit kwalitatief leidt tot een gewenste situatie.

Wijk- en buurtverzorgende centra

Van een snelle boodschap tot een spontaan praatje met een bekende; in Hoofddorp liggen de wijk- en buurtverzorgende centra overal om de hoek. Deze voorzieningencentra vervullen een cruciale rol in het dagelijkse leven van bewoners. Ze vormen het kloppende hart van een wijk of buurt. Hun belangrijkste functie is het bieden van nabijheid van dagelijkse voorzieningen, zoals de supermarkt, verswinkel, drogist, kapper en een gezellige lunchplek. Het aanbod is er vertrouwd en sluit aan op de behoeften van inwoners. Dit soort winkelgebieden zijn overzichtelijk ingericht en goed toegankelijk. Want iedereen wil makkelijk boodschappen kunnen doen.

Het hart van de wijk: levendige en toekomstbestendige wijkverzorgende centra

De wijkverzorgende centra van Hoofddorp vervullen een sleutelrol in het dagelijkse leven van bewoners. Ze zijn groter dan buurtverzorgende centra en bedienen een bredere groep inwoners. Het aanbod dagelijkse detailhandel is er compleet en dit wordt aangevuld met dienstverleners, horeca en plekken voor ontmoeting. Ze vormen het hart van een wijk. Onze ambitie: we ontwikkelen de wijkverzorgende centra in Hoofddorp – Floriande, Skagerhof, Toolenburg en 't Paradijs – tot levendige en toekomstbestendige centra. Het zijn ontmoetingsplekken in de wijk met een belangrijke maatschappelijke functie. De basis is er op orde, de centra zijn schoon, heel en veilig. Daarnaast zetten we in op een brede diversiteit van het aanbod. Naast boodschappen doen is er ruimte voor dienstverleners, horeca en maatschappelijke voorzieningen. De wijkverzorgende centra zijn goed bereikbaar en er is voldoende ruimte voor parkeren.

Floriande is het grootste wijkverzorgende centrum van Hoofddorp. Het aanbod is er compleet en divers. Floriande functioneert goed; het is een levendige plek in een wijk met veel sociale cohesie. Er is amper leegstand. De ondernemersvereniging is actief en iedereen is hierbij aangesloten. **'t Paradijs** ligt in de wijk Overbos. Dit is een wijk met relatief veel vergrijzing. De ontmoetingsfunctie is hier erg belangrijk om eenzaamheid tegen te gaan. Daarnaast heeft zowel het winkelcentrum als de openbare ruimte een stenige uitstraling. Richting de toekomst liggen er kansen om door vergroening de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit te verbeteren. **Toolenburg** is een goed functionerend wijkverzorgend centrum met een divers winkelaanbod. Het centrum is overdekt, compact en ziet er verzorgd uit. Alle dagelijkse behoeften zijn er te vinden. **Skagerhof** is het kleinste wijkverzorgend centrum van Hoofddorp. Vanuit de wijk loopt er een rollatorpad naar het winkelcentrum. Hierdoor is het ook voor ouderen makkelijk begaanbaar. De twee supermarkten zijn de belangrijkste trekkers van het winkelcentrum.

Buurtverzorgende centra Hoofddorp: boodschappen doe je dichtbij, om de hoek

Buurtverzorgende centra zijn de kleinste schakels in de voorzieningestructuur. Ze zijn primair gericht op dagelijkse boodschappen, waarbij de supermarkt de belangrijkste trekker is. Het aanbod is beperkt en functioneel, soms aangevuld met een kleinschalige horecazaak of commerciële dienstverlener. De kracht van de buurtverzorgende centra ligt in nabijheid en gemak. Bewoners kunnen er lopend of met de fiets terecht voor hun dagelijkse boodschappen. In de buurtverzorgende centra willen we voorzieningen zoveel mogelijk behouden.

Buurtverzorgend centrum **Pax** was voorheen een winkelcentrum met enkele horecazaken, winkeltjes en diensten. Nu is er alleen nog een supermarkt inclusief slijterij. Na de verbouwing en schaalvergroting van de supermarkt zijn de overige kleinschalige ondernemingen niet teruggekeerd. Dit is een gemiste kans voor het buurtverzorgende centrum. Hierdoor zijn waardevolle voorzieningen verdwenen en is de diversiteit achteruit gegaan. Er wordt onderzocht of op termijn rondom de supermarkt een aantal andere voorzieningen, zoals dagelijkse winkels en beperkt andere commerciële voorzieningen kunnen worden toegevoegd aan dit gebied. Hierover vinden oriënterende gesprekken plaats met de eigenaar van de supermarkt. Bovenop de nieuwe supermarkt komt binnen enkele jaren een woongebouw met circa 30 woningen. Buurtverzorgend centrum **Graan voor Visch** beschikt over een relatief kleine supermarkt (Aldi), mini-supermarkt, kapper en twee fastservice-zaken. Er ligt een vergunningaanvraag voor het vergroten van de supermarkt (Aldi), waarbij de ingang verplaatst wordt naar de voorzijde van het bouwblok om de levendigheid te vergroten. Bij de schaalvergroting van de supermarkt zal ook in dit centrum de ruimte voor overige kleinschalige ondernemingen verdwijnen en de diversiteit achteruit gaan, waardoor verschraving van het buurtwinkelcentrum plaatsvindt.

Gebiedsontwikkelingen Hoofddorp

Lincolnpark met wijkverzorgend centrum NaBij: duurzame stadswijk met ruimte voor ontmoeting

Lincolnpark wordt een duurzame stadswijk aangepast aan de uitdagingen van de huidige tijd. Al tijdens de bouw houden we rekening met het veranderende klimaat. Zo gebruiken we zoveel mogelijk natuurlijke materialen en wordt de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht. In Lincolnpark is volop ruimte voor ontmoeting. Er komt een mix van scholen, bedrijven, winkels, woningen en een sporthal. De wijk heeft een parkachtige opzet met veel ontmoetingsplekken. Wandelaars en fietsers krijgen volop ruimte in Lincolnpark, de auto is er te gast.

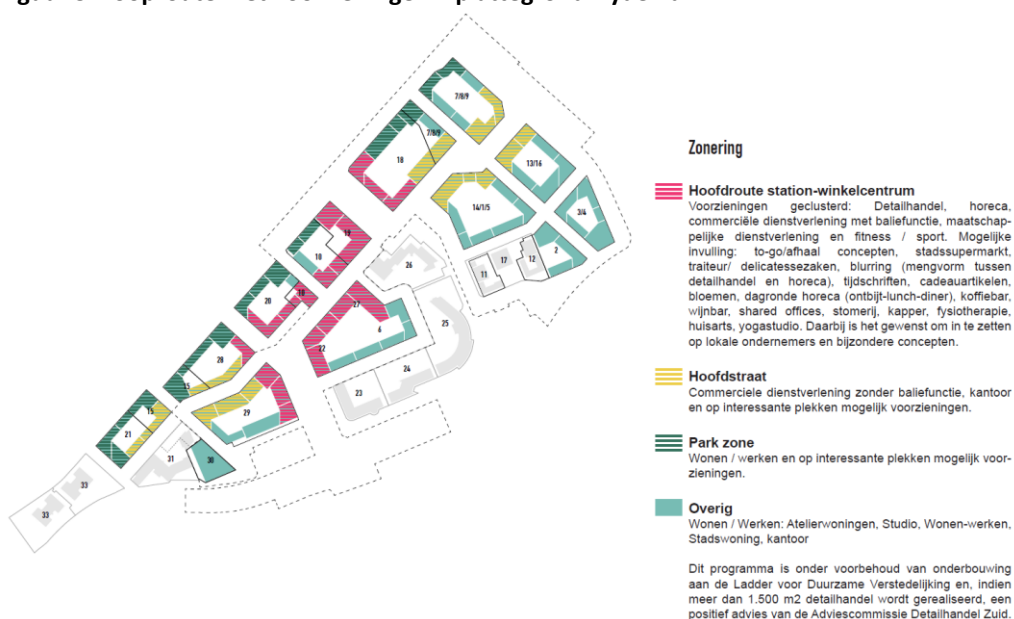
In de tweede fase van Lincolnpark wordt wijkverzorgend centrum NaBij ontwikkeld. Hierin is volop ruimte voor commerciële voorzieningen. Er komt een mix van detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening aangevuld met maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen. Ook is er ruimte gereserveerd voor twee supermarkten.

Hyde Park: hoogstedelijke wijk met internationale allure

Hyde Park wordt een levendige, hoogstedelijke stadswijk met internationale allure. In het vroegere kantorengedebied Beukenhorst-Wet worden in totaal circa 4.200 appartementen gerealiseerd. Dit betekent dat er duizenden mensen komen te wonen. De gebouwen in Hyde Park worden in verschillende fasen gebouwd. De bouw en verkoop van de woningen is inmiddels in volle gang en de eerste appartementen zijn gebouwd en bewoond.

In Hyde Park wordt een centrum ontwikkeld met voorzieningen voor de bewoners, werknemers en bezoekers van het gebied. Dit centrum is te typeren als buurtverzorgend centrum. Hierin wordt ruimte gefaciliteerd voor dagelijkse detailhandel (inclusief één supermarkt), commerciële dienstverlening, horeca en een fitnesscentrum. Door Hyde Park loopt de hoofdroute van Stadscentrum Hoofddorp richting het station. Langs deze route worden in de plint de meeste voorzieningen gerealiseerd. Hyde Park wordt een levendige wijk waar mensen wonen, werken en verblijven.

Figuur 5: Looproute met voorzieningen – plattegrond Hyde Park



Graan voor Visch Zuid: Productieve stad

Graan voor Visch Zuid is een deelgebied binnen het programma Spoorzone Hoofddorp. Het gebied transformeert op een organische manier van traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen en werken. De deelgebieden in het programma Spoorzone kennen een hoge stedelijke dichtheid. Graan voor Visch Zuid krijgt een eigen identiteit, onderscheidend aan het Stationskwartier (het tweede deelgebied in het programma). Het gebied zal een meer ontspannen woonmilieu kennen, met ook ruimte voor gezinnen. De ambitie is om een 'productieve stadswijk' te creëren. Wonen wordt gecombineerd met lokale en regionale bedrijvigheid. Het gaat om lichte werkfuncties die goed mengbaar zijn met de woonfunctie in het gebied.

Het definitieve programma voor commerciële voorzieningen in Graan voor Visch Zuid is nog niet bekend. Er wordt ingezet op een brede functiemix, bestaande uit detailhandel, horeca, zorg, sport, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Gezien de omvang en het inwoneraantal van de wijk realiseren we in Graan voor Visch Zuid een wijkverzorgend centrum met maximaal twee supermarkten.

Stationskwartier: Interactieve stad

Het andere deelgebied binnen Spoorzone Hoofddorp is het voormalige kantorenpark Beukenhorst-West. Dit gebied ondergaat een ingrijpende transformatie naar een hoogstedelijke stadswijk. Het Stationskwartier wordt een gemengd stedelijk gebied dat direct grenst aan het station. Het wordt het meest stedelijk deel van de Spoorzone. Het hart van het gebied wordt gevormd door een levendig stationsplein, ontworpen als ontmoetingsplek voor bewoners, werknemer en bezoekers.

Net als voor Graan voor Visch Zuid is het definitieve programma voor commerciële voorzieningen in het Stationskwartier nog niet bekend. In het gebied willen we lopen en fietsen als verkeersmodaliteiten stimuleren. Daarbij spelen voorzieningen een essentiële rol. Immers, als de voorzieningen op loopafstand zijn, hoeft de auto niet gepakt te worden. Er is ruimte voor detailhandel (waaronder een of twee supermarkten), commerciële dienstverlening en horeca. Verder passen hotel- en vergaderfaciliteiten, onderwijs, culturele en maatschappelijke voorzieningen goed bij het karakter en de behoeftes van het gebied. Het aanbod van het Stationskwartier dient complementair te zijn aan het Stadscentrum Hoofddorp. Het gebied wordt een gemengde woon- en werkwijk, waar voorzieningen in de dagelijkse behoefte van bewoners en gebruikers voorzien. De focus rondom het station ligt meer op de (inter)nationale doelgroep. Kantoren en congreslocaties zijn hier een voorbeeld van.

Figuur 6: impressie toekomstig Stationsplein Hoofddorp (links) en maquette Stationskwartier



Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2025.

Binnenstedelijke transformatie bedrijventerrein Hoofddorp Noord

Hoofddorp Noord is een bedrijventerrein in het noordelijke deel van Hoofddorp. De gemeente Haarlemmermeer heeft de ambitie om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Op Hoofddorp Noord is op dit moment één supermarkt gevestigd met een aantal overige (dagelijkse) voorzieningen. Deze winkels liggen buiten de gewenste hoofdstructuur. Gezien de plannen voor transformatie van het bedrijventerrein en de aanwezigheid van woningen hebben deze winkels een functie en bestaansrecht en kunnen daarom blijven bestaan. In de nabijheid van Hoofddorp Noord zijn daarnaast diverse locaties waar nieuwe bewoners dagelijkse winkelveorzieningen kunnen bezoeken, zoals in Stadscentrum Hoofddorp.

4.2 Nieuw-Vennep

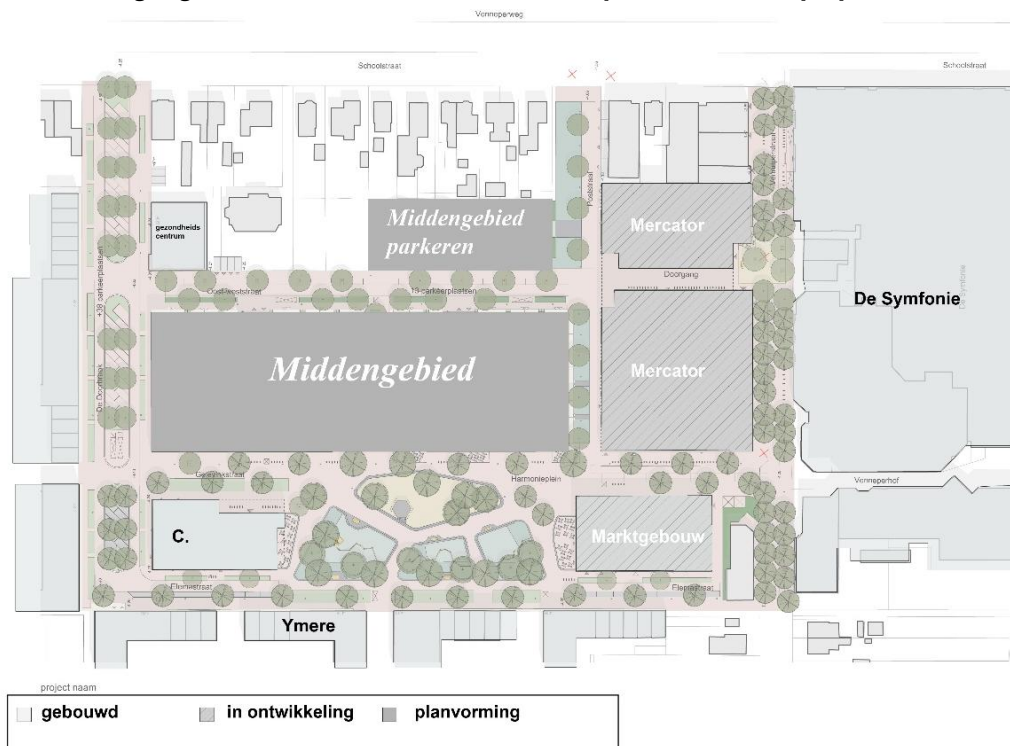
Centrum Nieuw-Vennep

Nieuw-Vennep staat aan de vooravond van een grote transformatie. De kern groeit de komende jaren fors; er zijn meerdere grootschalige woningbouwprojecten. Er komen duizenden inwoners bij. Deze groei vraagt om een sterk en toekomstbestendig centrum dat voorziet in de behoeften en wensen van een groter aantal inwoners. Het centrum van Nieuw-Vennep wordt de komende jaren klaargemaakt voor de toekomst. Er spelen diverse ontwikkelingen die de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum versterken.

In het centrum van Nieuw-Vennep speelt de ontwikkeling van De Nieuwe Kom een sleutelrol. Dit project maakt van het centrum een levendige, groene en complete plek waar wonen, winkelen, horeca en overige voorzieningen samenkomen. Een groot aantal onderdelen van de gebiedsontwikkeling zijn al gerealiseerd (Cpunt Nieuw-Vennep, ontmoetingscentrum, gezondheidscentrum 'De Nieuwe Kern'). De komende jaren wordt er verder gewerkt aan het Middengebied, Mercator en het Marktgebouw. In het Mercator gebouw komt een nieuwe supermarkt met aanvullende winkels. De bibliotheek krijgt een nieuwe locatie in het Marktgebouw aan het Harmonieplein. In het

Middengebied is ruimte gereserveerd voor extra horecavoorzieningen en mogelijk enkele commerciële dienstverleners. Kortom, het centrum van Nieuw-Vennep krijgt de komende jaren een stevige kwaliteitsimpuls. In onderstaand figuur staat een plattegrond van De Nieuwe Kom.

Figuur 6: Voortgangkaart De Nieuwe Kom met concept schetsontwerp openbare ruimte



Bron: gemeente Haarlemmermeer, 2025.

Koers Nieuw-Vennep: een sterk en gezellig kernverzorgend centrum met hoge verblijfswaarde

Het centrum van Nieuw-Vennep ontwikkelt zich door tot een compact en toekomstbestendig dorpshart. Het centrum is niet alleen functioneel, maar ook aantrekkelijk en levendig, met ruimte voor detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur en aanvullende voorzieningen. De komende jaren voegen we horeca met terrassen toe. Dit versterkt de ontmoetingsfunctie. Ook bieden we ruimte voor functieverbreiding. Denk aan maatschappelijke voorzieningen, een sportschool of kinderopvang. We zetten in op een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf. Met ontmoetingsplekken en ruimte voor groen. Evenementen zoals de weekmarkt en braderie blijven belangrijk in het centrum. Zo groeit Nieuw-Vennep door naar een dorpshart waar je niet alleen boodschappen doet, maar ook graag verblijft.

Nieuw-Vennep centrum in drie complementaire deelgebieden met eigen karakter en sfeer

In het centrum van Nieuw-Vennep onderscheiden we drie deelgebieden met elk een eigen karakter en sfeer. Samen vormen zij een compleet en aantrekkelijk dorpshart. De gebieden versterken elkaar en zijn complementair. Door duidelijke profielen te hanteren creëren we een herkenbaar centrum. In figuur 7 staan de deelgebieden ingetekend. Deze afbakening is indicatief. Het is een richting waar we naar toe werken. De deelgebieden hebben een eigen sfeer en uitstraling en de dominante functies verschillen. Wel staan we open voor andere functies. Het uitgangspunt is een compact winkelgebied. Daarnaast zijn er twee gebieden waar horeca een belangrijke rol speelt. In het Middengebied en aan het Harmonieplein ligt de nadruk op levendige horeca overdag, terwijl de Vennepertof meer gericht is op horeca in de avonden.

Fijn winkelen in een aantrekkelijk en gezellig winkelgebied

Zoals de naam al prijsgeeft ligt de focus in het winkelgebied op winkelen. Het versterken van de winkelfunctie staat hier centraal. Zo komt er een nieuwe supermarkt met aanvullende winkels. In het overdekte winkelcentrum de Symfonie zijn alle dagelijkse benodigdheden aanwezig. Het centrum beschikt over twee grote supermarkten aangevuld met sterk vers aanbod in het herkenbare "versstraatje" met een bakker, slager, kaas- en delicatessenzaak. Naast food beschikt het winkelcentrum over winkels in mode, schoenen, sport en persoonlijke verzorging. Aanvullend op het winkelen zijn er commerciële dienstverleners en horecazaken. Een belangrijke schakel in het winkelgebied is de Vennepertof. Deze straat vormt de verbinding tussen het bestaande winkelcentrum en De Nieuwe Kom. Om deze

verbindende rol goed te vervullen en de samenhang tussen nieuw en oud te versterken is een kwalitatieve upgrade van de straat nodig. Denk aan aantrekkelijke plinten, vergroening en meer aandacht voor verblijfskwaliteit.

Cultuur en ontmoeting aan het plein

Het deelgebied Cultuur en ontmoeting aan het plein vormt de overgang tussen het winkelgebied en de omliggende woonwijken. Dit gebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling de Nieuwe Kom. Het heeft een moderne en eigentijdse uitstraling, helemaal wanneer alle projecten uit het plan zijn afgerond. Het cultuurgebouw en het Harmonieplein bieden een sterke basis om het gebied verder te ontwikkelen. Een plek waar ontmoeting centraal staat. Het verplaatsen van bibliotheek geeft hieraan een extra impuls. In dit deelgebied is ruimte voor functies als horeca, commerciële dienstverlening, en lichte werkfuncties. Detailhandel past beter in het winkelgebied. Wat betreft horeca ligt de nadruk op levendigheid overdag, zoals een lunchroom met terras.

Eten en uitgaan aan de Venneperweg in Nieuw-Vennep

Het deelgebied aan de Venneperweg ontwikkelt zich verder door tot dé plek voor eten en uitgaan in Nieuw-Vennep. Met de komst van een aantal gelegenheden is deze beweging al in gang gezet. In de toekomst versterken we de horecasector hier verder. De bredere opzet biedt een aantrekkelijke setting voor restaurants, grand cafés en terrassen. Dit soort initiatieven willen we hier graag faciliteren, waarbij de nadruk ligt op de avonduren. Voor een levendig centrum is het cruciaal dat het winkelgebied en de Venneperweg elkaar functioneel en ruimtelijk versterken. Dat vraagt om een logische, aantrekkelijke verbinding die bezoekers uitnodigt om beide gebieden te ervaren.

Figuur 7: deelgebieden centrum Nieuw-Vennep



Bron: Stec Groep, 2025.

Wijk- en buurtverzorgende centra in Nieuw-Vennep

Nieuw-Vennep beschikt over één wijkverzorgend centrum en één buurtverzorgend centrum. **Buurtverzorgend centrum Linqienda** ligt in de gelijknamige wijk en bestaat uit een supermarkt. Ook is er een sportschool. Het centrum is kleinschalig en vooral functioneel: je komt er om je dagelijkse boodschappen te doen. Het centrum wordt omringd door enkele flats met relatief veel inwoners. Daarmee heeft Linqienda een echte buurtfunctie. De ambitie is om deze functie te behouden, zodat inwoners dichtbij huis terecht kunnen voor de dagelijkse boodschap.

Wijkverzorgend centrum Getsewoud vormt het winkelhart voor veel inwoners uit het noordelijk deel van Nieuw-Vennep. Het is de dichtstbijzijnde en belangrijkste boodschappencentrum voor een groot aantal inwoners. Het wijkverzorgend centrum is fors groter dan Linqienda en biedt een compleet aanbod dagelijkse voorzieningen, aangevuld met horecazaken en dienstverleners. In de directe omgeving bevinden zich maatschappelijke voorzieningen. Voor recreatief winkelaanbod kunnen inwoners naar het centrum van Nieuw-Vennep of naar Stadscentrum Hoofddorp.

Het centrum is volledig gevuld en functioneert goed. We zetten in op het behoud en versterken van de boodschappenfunctie. De basis – schoon, heel en veilig – moet op orde blijven. De ambitie is dat Getsewoud een goed functionerend en gezellig wijkverzorgend centrum blijft. Maar er zijn ook uitdagingen. Het gebied is sterk versteend. Om een toekomstbestendig voorzieningencentrum te worden is vergroening noodzakelijk. Daarnaast is parkeren en bereikbaarheid een knelpunt: de parkeerplaatsen staan vaak vol. Met de ontwikkeling van de woningbouwproject Nieuw-Vennep West en Pionier Bols groeit het aantal inwoners in de omgeving van Getsewoud stevig door. Voor veel van deze inwoners is Getsewoud de meest logische boodschappenlocatie. We zien echter dat het in de bestaande situatie al knelt. Het centrum is vol en wordt druk bezocht. Om overbelasting van Getsewoud te voorkomen is een aanvullend buurtverzorgend centrum in de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West nodig. Dit zorgt voor een betere spreiding van bezoekersstromen en biedt nieuwe inwoners een eigen voorzieningencentrum.

Gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West

Tussen Getsewoud en Beinsdorp ligt een gebied van bijna 300 hectare. Nu is dit vooral boerenland. Maar de gemeente Haarlemmermeer bouwt hier een nieuwe wijk. Nieuw-Vennep West wordt een duurzame woonwijk met 3.000 tot 4.000 woningen, veel groen, water en ruimte voor recreatie. De wijk krijgt een landschappelijke opzet, goede verbindingen met het bestaande dorp en er is aandacht voor duurzame mobiliteit.

Door de forse groei van het aantal inwoners ontstaat er behoefte aan extra dagelijkse voorzieningen in de nieuwe woonwijk. Daarom realiseren we een nieuw buurtverzorgend centrum met een supermarkt, over dagelijkse voorzieningen en aanvullende voorzieningen, zoals beperkt horeca en maatschappelijke voorziening. De uitbreiding is om meerdere redenen belangrijk. Allereerst om te voorzien in de behoeften van nieuwe bewoners. De nabijheid van voorzieningen is belangrijk voor leefbaarheid, gemak en kwaliteit van wonen. Bewoners moeten hun dagelijkse boodschappen en basisvoorzieningen op korte afstand kunnen bereiken. Daarnaast is het van belang om overbelasting van bestaande centra te voorkomen. Zonder aanvullende voorzieningen zou de druk op het wijkverzorgende centrum Getsewoud fors toenemen. Dit kan leiden tot overbelasting van het centrum. Met een nieuw voorzieningencentrum zorgen we voor betere spreiding van bezoekersstromen en een sterke structuur in de wijk Nieuw-Vennep West.

4.3 Badhoevedorp

Centrum Badhoevedorp

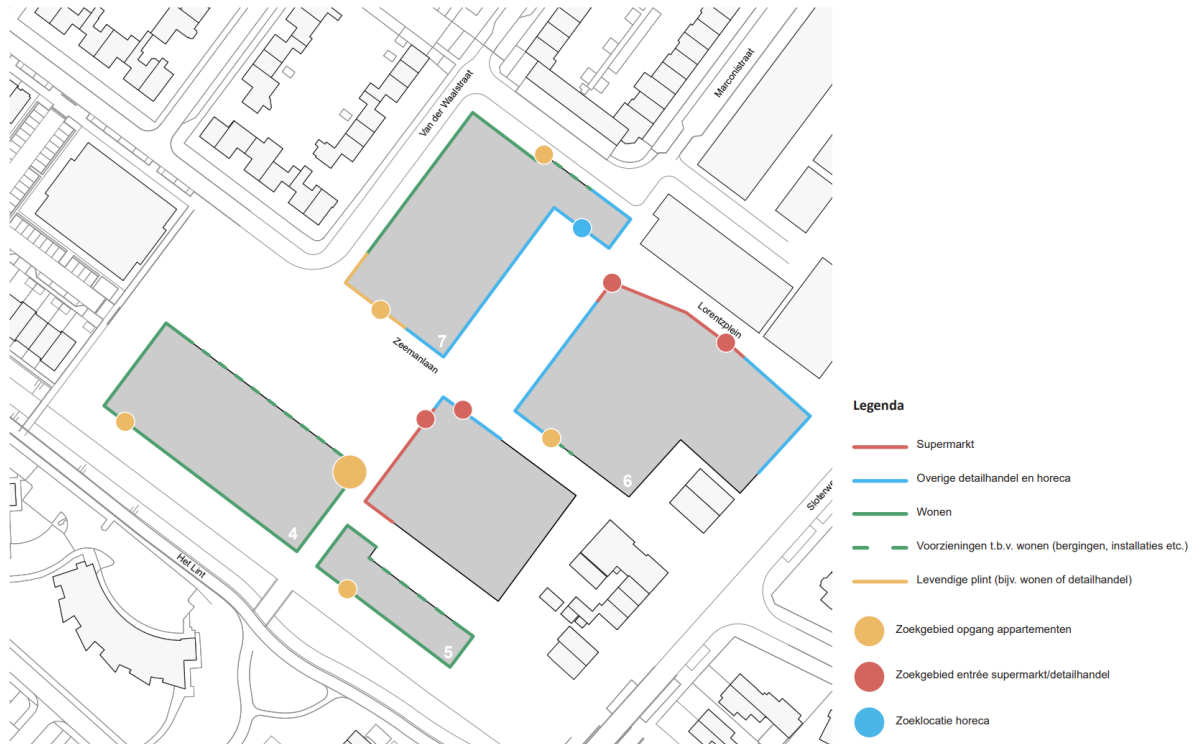
Het centrum van Badhoevedorp is het grootste voorzieningencentrum in het dorp en heeft een kernverzorgende functie. Het centrum is compact en biedt een breed scala aan voorzieningen. De dagelijkse detailhandel is er dominant. Er zijn twee supermarkten en drogisterijen en meerdere dagelijkse speciaalzaken. Naast een paar landelijke ketens zijn er vooral zelfstandig ondernemers actief.

Het centrum van Badhoevedorp is toe aan vervanging. Na de omlegging van de A9 is ruimte ontstaan om het verouderde centrum te vernieuwen en de oude dorpsstructuur te herstellen. Hier willen we een compact en levendig centrum realiseren, passend bij de sfeer van Badhoevedorp, met winkels, woningen en een gezellig plein met horeca en terrassen. Om deze ontwikkeling te sturen is het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Badhoevedorp (2025) opgesteld. Dit plan vormt het kader voor toekomstige initiatieven in het centrum en legt de stedenbouwkundige structuur op hoofdlijnen vast. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich in te passen binnen deze stedenbouwkundige structuur (figuur 8).

Met het nieuwe Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) en het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van een integraal centrum gewaarborgd. Enkele uitgangspunten:

- Het nieuwe dorpsplein ten noorden van de Zeemanlaan blijft het kloppende hart van het nieuwe centrum;
- De Zeemanlaan wordt afgesloten voor doorgaand verkeer voor een autoluw centrum;
- Het centrum krijgt een mix van winkels, horeca en commerciële dienstverleners. Het centrum behoudt twee supermarkten. Deze supermarkten kunnen allebei uitbreiden;
- De supermarkt aan de Sloterweg zal daar blijven en worden aangepast naar een definitieve supermarkt.

Figuur 8: Nieuwe situatie bouwvelden Badhoevedorp



Bron: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp, 2025.

Koers centrum Badhoevedorp: een levendig en compact kernverzorgend centrum

Het centrum van Badhoevedorp ontwikkelt zich tot een compact, veelzijdig en toekomstbestendig dorpshart. De basis ligt een sterk en divers aanbod van dagelijkse detailhandel en aanvullende voorzieningen aan weerszijden van de Zeemanlaan. Deze wordt afgesloten van doorgaand autoverkeer, zodat ruimte ontstaat voor een aantrekkelijk en veilig verblijfsgebied. In het midden van de nieuwe bouwvelden (zie figuur 8) ontstaat een dorpsplein. Dit vormt het hart van en centrum van Badhoevedorp. Dit plein heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie. Hier is ruimte voor horeca met terrassen.

In het centrum van Badhoevedorp zetten we in op functieverbreiding. Het centrum is meer dan een plek om boodschappen te doen. Het is een ontmoetingsplek waar bewoners terechtkunnen voor veel verschillende redenen. Het gaat om wonen, werken, winkelen, diensten, leisure, sport, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. Met deze mix van functies verlengen we de verblijfsduur, voegen we nieuwe bezoekmotieven toe, trekken we nieuwe doelgroepen aan en versterken we de sociale dynamiek. Zo wordt het niet alleen een plek om te winkelen, maar ook een plek om te ontmoeten en verblijven.

Wijk- en buurtverzorgende centra Badhoevedorp

Badhoevedorp beschikt over één wijkverzorgend centrum en één buurtverzorgend centrum. Aan de **Sloterweg** zit een kleine verzameling van commerciële voorzieningen. Het gaat om een supermarkt inclusief slijterij, twee winkels en een aantal commerciële dienstverleners. Dit zijn de voorzieningen aan de Sloterweg ten zuiden van de Adelaarstraat. Het gedeelte van de Sloterweg ten noorden van de Adelaarstraat behoort tot het centrum van Badhoevedorp. De **Pa Verkuyllaan** is een levendige (winkel)plint aan de gelijknamige straat. Er zit een verzameling van commerciële voorzieningen met een hoofdzakelijk een dagelijks karakter. Aan de noordzijde van de Pa Verkuyllaan zit een concentratie van commerciële dienstverleners. Aan de zuidkant zitten een aantal dagelijkse speciaalzaken en andere winkels. Ook zijn er meerdere horecagelegenheden verspreid door het gebied.

Perspectief voor de Sloterweg en Pa Verkuyllaan

Met het vaststellen van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Badhoevedorp Centrum en de gewenste koers en ambities die hieruit voortkomen is er ook een perspectief nodig voor de overige voorzieningencentra in Badhoevedorp. De focus ligt op het centrum van Badhoevedorp en de herontwikkeling die hier plaats gaat vinden. Het centrum vormt het hart van het dorp. Hier komen detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening en overige functies samen. De wijk- en buurtverzorgende centra zijn vooral ondersteunend aan het centrum van Badhoevedorp.

De Sloterweg bestaat uit een aantal verspreide commerciële voorzieningen zonder dat er sprake is van een geclusterd voorzieningencentrum. Aan de Sloterweg zit een tijdelijke supermarkt, in afwachting op het nieuwe centrum. De supermarkt is echter niet goed in te passen in het centrum, blijkt uit het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp. Daarom blijft de tijdelijke supermarkt op de huidige locatie en wordt het een definitieve supermarkt. Na de herontwikkeling van het centrum van Badhoevedorp verwachten we dat het voor de overige commerciële voorzieningen aan de Sloterweg aantrekkelijk wordt om zich daarheen te verplaatsen.

De Pa Verkuyllaan is de eerste echte winkelstraat van Badhoevedorp. Het heeft een eigen karakter en uniek profiel. Het aanbod is onderscheidend ten opzichte van het centrum. Ze voorzien in de behoefte van inwoners uit met name Badhoevedorp-Oost. Maar de vele speciaalzaken trekken bezoekers uit heel Badhoevedorp. De ondernemingen aan de Pa Verkuyllaan willen we graag behouden. Daarom zetten we in op het behoud van de voorzieningen. Ook houden we de kwaliteit van de openbare ruimte op peil. Investerings in het voorzieningencentrum door vastgoedeigenaren of ondernemers worden gefaciliteerd.

4.4 Zwanenburg

Het centrum van Zwanenburg is een levendig dorpsverzorgend centrum met een brede functiemix. Er zijn dagelijkse, doelgerichte en recreatieve winkels, horecazaken en commerciële dienstverleners. Ook zijn er medische en maatschappelijke voorzieningen. Het is daarmee een veelzijdig centrum dat een belangrijke rol vervult als aankooplocatie én ontmoetingsplek. Een opvallend element in het centrum is het dorps huis. Met zijn herkenbare architectuur heeft het een centrale plek in Zwanenburg.

Het centrum van Zwanenburg strekt zich uit over de Dennenlaan. Het kent twee deelgebieden. Ten eerste is er het gebied rondom De Kom. Dit vormt de entree van het centrum vanuit de zuidkant. Hier zijn een mix van winkels, dienstverleners en horecazaken. Het tweede deel, ook wel De Kop genoemd, ligt een stukje verderop tegen Ringvaart aan Halfweg aan. Dit deel heeft een meer verspreid karakter. Tussen beide gebieden zijn vooral woningen gevestigd: hierdoor is er geen sprake van een aangesloten voorzieningshart.

Koers dorpsverzorgend centrum Zwanenburg: een sterk en herkenbaar dorps hart

We zetten in op een sterk en herkenbaar dorps hart in Zwanenburg. Een plek waar winkels, horeca, dienstverleners, zorg en andere functies samenkomen. Daarmee is het een belangrijke plek voor de inwoners uit Zwanenburg. En ook voor de inwoners uit Halfweg, aan de overkant van de Ringvaart.

Met de verplaatsing van de Lidl en de komst van het dorps huis heeft het deelgebied De Kom een eerste impuls gekregen. De verblijfskwaliteit van het overige gedeelte laat op sommige plekken te wensen over. In de toekomst willen we de uitstraling en verblijfskwaliteit van het overige gebied verder vergroten. Zo wordt het hele gebied een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningencentrum.

In de huidige situatie is er weinig samenhang tussen de deelgebieden. De ondernemers voelen weinig verbinding en werken niet echt samen. Door gezamenlijke marketing, uitingen, evenementen en acties kan het centrum van Zwanenburg als geheel zich sterker positioneren.

4.5 Cruquius

Boulevard Cruquius

Boulevard Cruquius is dé PDV-locatie van de gemeente Haarlemmermeer. Hier komt de consument voor al zijn doelgerichte aankopen, van woonwinkels tot tuincentra en van badkamerzaken tot bouwmarkten. Dit PDV-cluster is speciaal ingericht voor grote winkels met grote producten die de consument niet dagelijks koopt, maar die wel belangrijk zijn. Boulevard Cruquius functioneert uitstekend. Het aanbod is divers en compleet, bestaande uit landelijke ketens en speciaalzaken. Er is amper leegstand. Het PDV-cluster trekt consumenten aan uit Amsterdam en Haarlem: een relatief welvarend marktgebied. Boulevard Cruquius is een van de best presterende PDV-clusters in Nederland, blijkt uit een onderzoek uit het voorgaande beleid (2019).

Koers voor Boulevard Cruquius: vasthouden aan huidige branchering en versterken bovenregionale trekkracht

In Haarlemmermeer is een significante behoefte aan doelgerichte detailhandel. Dit komt mede door de grote woningbouwopgave. De ruimte voor dit segment is echter beperkt, ook vanwege de grotere metrages die veel van dit soort formules vragen. Daarom is het belangrijk om de ruimte op Boulevard Cruquius in te blijven zetten voor doelgerichte, volumineuze detailhandel. Brancheverruiming op Boulevard Cruquius vinden we dan ook niet gewenst.

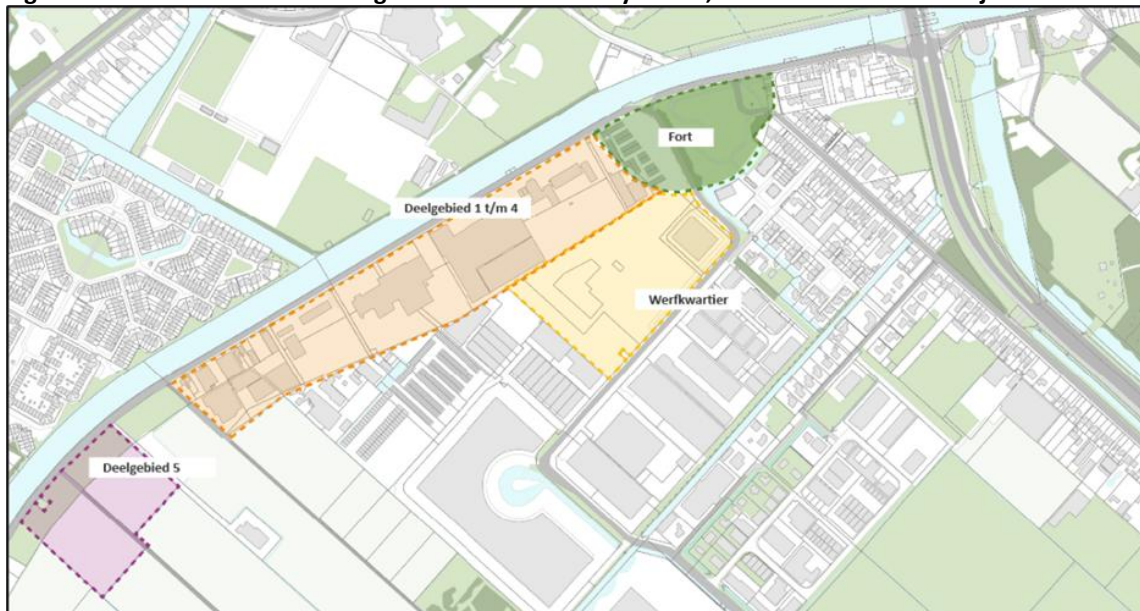
Wel staan we positief tegenover het toevoegen van extra daghoreca als voorziening voor het winkelend publiek. Dit verlengt de verblijfsduur en vergroot de levendigheid.

Voor grote aankopen zijn gemak, overzicht en keuze belangrijk. Daarbij zijn goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden cruciale eigenschappen voor goed functionerende PDV-locaties. Deze eigenschappen behouden we. Doelgerichte aankopen worden namelijk veel met de auto gedaan. Vanwege de grote verkeersstromen van en naar het gebied knelt het soms qua bereikbaarheid en ontsluiting. Vooral op drukke momenten, zoals in het weekend of tijdens feestdagen. Daarom is het bij toekomstige gebiedsontwikkelingen in Cruquius en omgeving belangrijk dat de bereikbaarheid van Boulevard Cruquius niet verder onder druk komt te staan. Dit dient meegenomen te worden in de mobiliteitsplannen.

Gebiedsontwikkelingen Cruquius

Cruquius is nu nog een kleinschalige kern met een beperkt aanbod aan commerciële voorzieningen. De komende jaren zal het echter uitgroeien tot een behoorlijke kern. In en rondom de kern Cruquius zijn namelijk meerdere woningbouwprojecten in ontwikkeling. Het gaat om de plannen Wickevoort, Post van Kraijenhoff en Werfkwartier (zie onderstaand figuur). Samen voegen deze plannen circa 1.850 woningen toe. Hiermee groeit de Cruquius niet alleen in omvang, maar stijgt ook de behoefte aan commerciële voorzieningen.

Figuur 9: Indicatief overzicht deelgebieden Post van Krayenhoff, Werfkwartier en Fort bij Heemstede



Bron: gemeente Haarlemmermeer, 2025.

In de huidige situatie zijn er in de kern Cruquius geen dagelijkse voorzieningen aanwezig. Bewoners zijn aangewezen op omliggende kernen zoals Hoofddorp, Vijfhuizen of Heemstede voor hun boodschappen. De route vanuit Cruquius naar deze voorzieningen is voor veel inwoners niet optimaal. Als alle woningbouwprojecten in de kern worden gerealiseerd groeit Cruquius door tot een aanzienlijke kern. Deze groei brengt een behoefte aan een aanvullend dagelijks voorzieningencentrum met zich mee. Zo'n centrum is nodig om de bestaande en nieuwe inwoners goed te bedienen, de nabijheid van voorzieningen te borgen en de leefbaarheid te versterken.

Daarnaast voorkomt een lokaal voorzieningencentrum in Cruquius dat bestaande voorzieningencentra in omliggende kernen overbelast raken en helpt het verkeersstromen te beperkt. De exacte schaal en functiemix van het toekomstige buurtverzorgende centrum hangen af van de marktvraag en de woningbouwontwikkelingen. Omdat deze projecten gefaseerd worden uitgevoerd en er nog onzekerheden zijn over de uiteindelijke bevolkingsomvang kunnen we nu nog geen definitieve uitspraken doen over de omvang en locatie van een nieuw voorzieningencentrum. Wel houden we in de beleid alvast rekening met de komst van een nieuw centrum met eventueel een supermarkt. De exacte locatie, omvang en invulling worden in een later stadium bepaald.

4.6 Dorpskernen

Rijsenhout, Spaarndam en Vijfhuizen

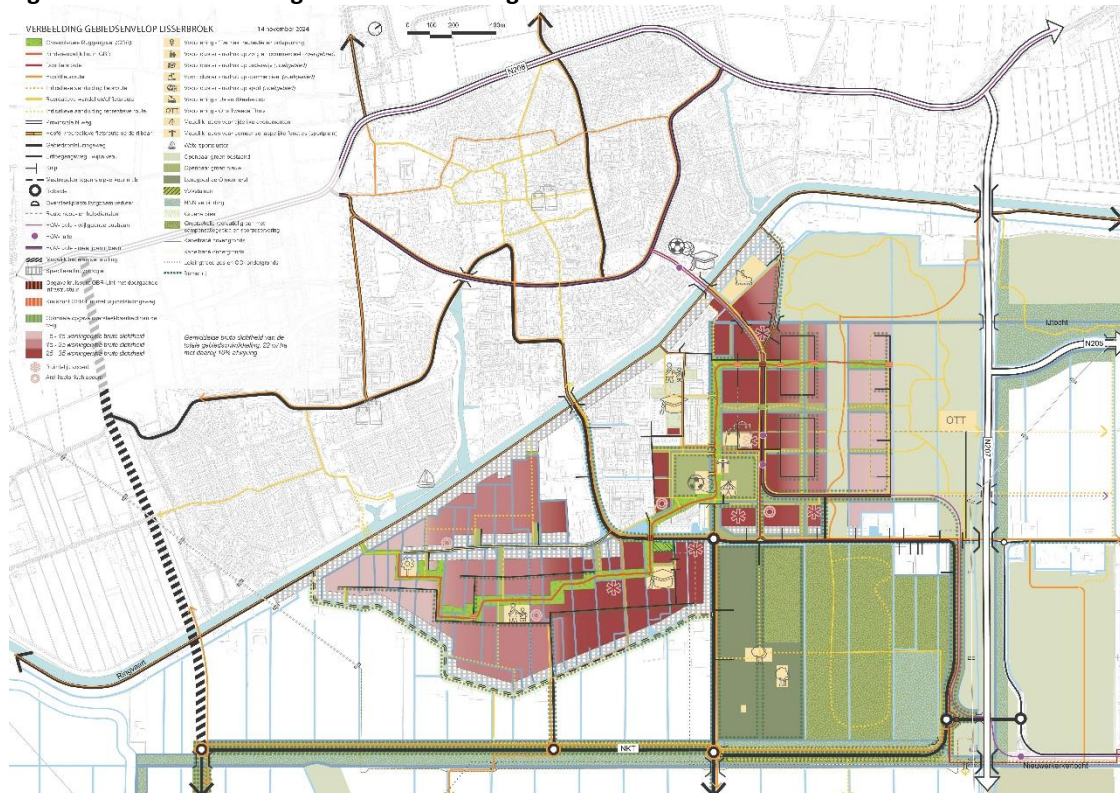
De dorpskernen van Haarlemmermeer vervullen een belangrijke rol in het dagelijks leven van hun inwoners. Hier staat het behoud van voorzieningen centraal, omdat deze cruciaal zijn voor de leefbaarheid en sociale cohesie. Vooral de supermarkten vervullen een belangrijke rol. Zonder een plek voor je dagelijkse aankopen moeten alle inwoners het dorp uit. Richting de toekomst blijven de dorpsverzorgende centra kleinschalig en overzichtelijk. Nieuwe initiatieven voor commerciële voorzieningen passen bij de maat en schaal van de dorpskern. De nadruk ligt op dagelijkse behoeften. Waar mogelijk bundelen we maatschappelijke en zorgvoorzieningen in of nabij het centrum van de kern. Zo hebben inwoners uit de dorpskernen alle voorzieningen dichtbij.

In de gemeente Haarlemmermeer zijn drie dorpskernen met een eigen dorpsverzorgend centrum: Rijsenhout, Spaarndam en Vijfhuizen. In het centrum van **Rijsenhout** zit een supermarkt met daarin een bakker en enkele andere voorzieningen, waaronder een kapper en snackbar. Ook is er een ontmoetingskerk met dorpshuisfunctie. Het centrum is daarmee een centrale ontmoetingsplek in het dorp. Het aanbod staat wel wat onder druk, er zijn een aantal voorzieningen weggefallen. De komende jaren worden er woningen toegevoegd in het centrum. Dit kan zorgen voor een extra impuls. In **Spaarndam** zitten de supermarkt en omliggende winkels in een relatief nieuw pand met goede parkeermogelijkheden. Dit cluster functioneert goed en dat willen we zo behouden. Er spelen geen initiatieven in Spaarndam. **Vijfhuizen** is het grootste van de drie dorpsverzorgende centra. Er zit een relatief grote supermarkt als belangrijke voorziening voor de inwoners. In een bredere cirkel hieromheen zitten enkele horecavoorzieningen, dagelijkse speciaalzaken en commerciële dienstverleners. Deze voorzieningen zijn niet geclusterd. Ook hier zetten we in op het behoud van de bestaande voorzieningen.

Gebiedsontwikkeling Lissersbroek

In Lissersbroek komen twee grote nieuwe woonwijken. Het gaat om Lissersbroek Noord en Binnenturfspoor. In totaal omvat de gebiedsontwikkeling de bouw van ongeveer 3.600 woningen. Naast woningen is er veel ruimte voor groen. Centraal in het plan staat een autoluw dorpshart. Een groenblauwe ruggengraat met langzaam verkeer verbindt de diverse gebieden aan elkaar. Verder worden de nieuwe woonwijken buitenom ontsloten, wat zorgt voor een rustig en veilig woonmilieu. In de gebiedsontwikkeling is ruimte gereserveerd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Er is sprake van een concentratie aan voorzieningen in het dorpshart (zie onderstaande afbeelding). Ook langs de groenblauwe ruggengraat zijn voorzieningen gewenst, de zogenaamde steppingstones. Detailhandel is alleen mogelijk in het dorpshart.

Figuur 10: overzichtkaart gebiedsontwikkeling Lissersbroek



Bron: gemeente Haarlemmermeer, Gebiedsenvolop Lissersbroek, 2024.

Een dorpshart voor Lissebroek

In de huidige situatie ontbreekt het Lissebroek aan een dorpshart. Een plek waar meerdere voorzieningen samenkomen. Inwoners moeten de Ringvaart oversteken om in Lisse boodschappen te doen. In de toekomst is deze situatie anders. Er wordt een dorpshart ontwikkeld die goed aansluit op de nieuwe woonwijken. Doordat het aantal inwoners stijgt naar ruim 12.000 inwoners zijn nieuwe voorzieningen noodzakelijk. Zo komt er een supermarkt met kleinschalige dagelijkse winkels en aanvullende voorzieningen. Ook is er ruimte voor ontmoetingsplekken. Zo krijgt Lissebroek haar eigen dorpshart en draagt daarmee bij aan het beperken van vervoersbewegingen naar Lisse.

4.7 Dubbeldorpen

Haarlemmermeer kent veel dubbeldorpen. Dit zijn kernen die samen met een kern aan de overkant van de Ringvaart, in een andere gemeente, een dubbeldorp vormen. Het gaat om Beinsdorp, Buitenkaag, Cruquius, Lissebroek, Weteringbrug en Zwaanshoek. Veel inwoners in deze gebieden maken gebruik van commerciële voorzieningen aan de overkant, of andersom. De relatie met de overkant is belangrijk. De Ringvaart is geen grens, maar een verbinding. Daarom is het belangrijk om goede afspraken te maken. Dit is belangrijk voor een goede leefbaarheid, het verminderen van mobiliteit en goed en efficiënt ruimtegebruik.

De ontwikkeling van commerciële voorzieningen in de dubbeldorpen stemmen we af met de buurgemeenten. We hanteren hiervoor een aantal uitgangspunten:

- Bij voldoende draagvlak door woningbouw kunnen commerciële en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden, in afstemming met de dubbeldorpen.
- Om de leefbaarheid in de kleine kernen te behouden stimuleren we alternatieve voorzieningen zoals ambulante detailhandel of kleinschalige dorpsfuncties. Dit soort functies dragen bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van kleine kernen. Waar mogelijk worden dit soort functies geclusterd.
- Om leegstand in de kleine kernen tegen te gaan zetten we in op alternatieve invullingen zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen of andere functies.

4.8 Speciale retailgebieden

Schiphol Plaza

Schiphol Plaza heeft een uniek profiel binnen de gemeente Haarlemmermeer. Het winkelcentrum bevindt zich in de luchthaven en bedient primair (inter)nationale reizigers en bezoekers die reizigers brengen en/of ophalen. Daarmee vervult het een functie die wezenlijk verschilt van reguliere winkelgebieden in de gemeente. Toch is Schiphol Plaza voor iedereen vrij toegankelijk: het centrum bevindt zich immers voor de paspoortcontrole. Het centrum functioneert grotendeels autonoom omdat de doelgroep grotendeels verbonden is aan de luchthavenactiviteiten. Het centrum beschikt over winkels, horecavoorzieningen en commerciële dienstverleners. Ook staan er meerdere panden in dit speciale retailgebied leeg.

De koers voor Schiphol Plaza: het centrum blijft primair gericht op (inter)nationale reizigers en activiteiten gebonden aan de luchthaven. Daarmee blijft de huidige verzorgingsfunctie behouden, zonder dat er sterke concurrentie-effecten zijn voor de andere centra in de hoofdstructuur. Eventuele toekomstige uitbreiding is verbonden aan grotere bezoekersstromen. Daarbij moeten ruimtelijke effecten op de hoofdstructuur vooraf getoetst worden.

Sugar City en Amsterdam The Style Outlets

Sugar City is een dynamisch herontwikkelingsgebied in Haarlemmermeer, gelegen op het terrein van de voormalige CSM-suikerfabriek. Het hele gebied wordt aangepakt. De rijke industriële geschiedenis blijft behouden, maar het krijgt een moderne en multifunctionele invulling. Er zijn moderne kantoorruimtes en de oude fabriekshal wordt gebruikt als evenementenlocatie. Ook zijn er diverse horecavoorzieningen en een casino.

Amsterdam The Style Outlets ligt in het gebied van Sugar City. Het outletcentrum is een speciaal retailgebied met uniek profiel en eigen signatuur. In de architectuur zitten elementen die verwijzen naar het industriële verleden. Het is een openluchtoutlet die de uitstraling heeft van een kleinschalige winkelstad. Het concept is primair gericht op recreatief winkelen, met een focus op de mode en luxe branche. Winkels bieden producten tegen gereduceerde prijzen aan. Aanvullend op het winkelaanbod zijn er enkele horecagelegenheden in het centrum. Deze zijn alleen geopend gedurende de winkelopeningstijden. De primaire doelgroep van The Style Outlets zijn dagjesmensen en toeristen. Het centrum heeft een bovenlokale functie.

Het onderscheidende karakter van het outletconcept is cruciaal om ongewenste concurrentie met de reguliere centra in de gemeente te voorkomen. Daarom vinden we het belangrijk dat het centrum zich blijft richten op het outletsegment met nadruk op mode en luxe. Verbreding naar andere branches vinden we niet gewenst. Daarnaast willen we de verbinding van Amsterdam The Style Outlets met de omgeving versterken. Dit kan door actief te zoeken naar samenwerking met nabijgelegen centra en toeristische voorzieningen in Haarlemmermeer om synergie te creëren, bijvoorbeeld via gezamenlijke marketing of mobiliteitsoplossingen.

De komende jaren wordt het programma van Sugar City verder uitgebreid. De huidige eigenaar heeft aangegeven diverse plannen te hebben.

In haar informele advies op het conceptbeleid heeft de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland (ADNH) het volgende over Sugar City opgenomen: “De adviescommissie adviseert om de komst van een XL-supermarkt van ca. 4000 m2 in de huidige context te plaatsen. De supermarkt is mogelijk op basis van het omgevingsplan, dat laat onverlet dat deze in de ogen van de commissie in de huidige context mogelijk onwenselijk is. Een grote supermarkt zal waarschijnlijk negatieve gevolgen kunnen hebben op winkelgebieden met supermarkten in de voormalige gemeente Haarlemmerliede, oostelijke deel van Haarlem en de Westelijk tuinsteden van Amsterdam. En mogelijk ook winkels in omliggende woonkernen elders in de Haarlemmermeerpolder kunnen hiervan negatieve effecten ondervinden. De gemeenteraad wordt dan ook geadviseerd om de komst van een supermarkt te heroverwegen. Dit kan geschieden door allereerst een analyse te (laten) maken van de effecten van de komst van een dergelijk zeer grote supermarkt op de directe omgeving”.

De verdere invulling van het terrein zal pas integraal door de gemeente beoordeeld worden als het plan hiervoor door de initiatiefnemer voldoende concreet en uitgewerkt is en bij de gemeente is ingediend (dus in samenhang met evenementen, retail/outlet- en hotelfunctie). Daarbij wordt gekeken naar de effecten op bereikbaarheid, parkeren en de bestaande voorzieningen (zie bijlage 1 voor een overzicht van het programma). Het huidige omgevingsplan vormt hiervoor de basis.



5. Beleids- en toetsingskaders

Rol van de gemeente

De gemeente Haarlemmermeer geeft uitvoering aan het beleid commerciële voorzieningen op vier manieren:

1. We zetten in op een sterke en geconcentreerde hoofdstructuur. Dit vraagt om een planologische vertaling van dit beleid in het Omgevingsplan op het moment dat we hiermee aan de slag gaan. Voor initiatieven die afwijken van de huidige planologische mogelijkheden toetsen we initiatieven aan dit beleid commerciële voorzieningen.
2. We benutten de uitgangspunten van dit beleid bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en bij programmering van bestaande centra.
3. We geven ruimte aan initiatieven die de hoofdstructuur vernieuwen en versterken. We moedigen investeerders aan om plannen te concretiseren. We sluiten graag aan bij ideeën uit de stad die draagvlak hebben en energie losmaken.
4. We blijven vanuit beheer werken aan het schoon, heel en veilig houden van de centra. Vanuit gebiedsmanagement en projecten blijven we initiatieven ondersteunen en ontplooiën om verbeteringen aan te brengen in de openbare ruimte, zoals het aanbrengen van extra groen. Hiermee verbeteren we de leefbaarheid en maken we het voor marktpartijen aantrekkelijker om te investeren.

Met het programma Toekomstbestendige Werklocaties werken wij samen met ondernemers en marktpartijen om de kwaliteit van kantoren, bedrijventerreinen én winkelgebieden duurzaam op peil houden. Dit betekent dat we niet alleen inzetten op herstructurering, maar ook op het verbeteren van het vestigings- en verblijfsklimaat. Daarbij kijken we naar thema's als verduurzaming, mobiliteit, vergroening en organisatiekracht, zodat werklocaties en winkelgebieden aantrekkelijk en toekomstbestendig blijven voor ondernemers, werknemers en bezoekers.

Zo is in dit kader voor wat betreft winkelgebieden in 2024 en 2025 het onderzoek en het voorlopig ontwerp voor de revitalisering winkelcentrum Getsewoud voor een deel betaald uit dit budget. Ook zijn kleinschalige groenprojecten in winkelcentrum Floriande, 't Paradijs en Badhoevedorp gerealiseerd of in voorbereiding. Bij deze initiatieven zijn de ondernemersverenigingen betrokken.

Vanuit de provincie Noord-Holland bestaat aanvullend de subsidieregeling Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties, waarmee gemeenten en ondernemersverenigingen steun kunnen krijgen bij de verduurzaming en herstructurering van terreinen en winkelgebieden. Deze regeling fungeert als vliegwiel om gezamenlijke initiatieven van de grond te krijgen die de markt alleen vaak niet aan kan. Voor commerciële voorzieningen biedt dit kansen om samen met ondernemers te investeren in verduurzaming, energieoplossingen en het verbeteren van het verblijfsklimaat van winkelgebieden.

De volgende beleids- en toetsingskaders geven duidelijkheid over wat wel en niet mogelijk is. Het beleid rust op de pijlers uit hoofdstuk 3. Daarnaast zijn (beleidsmatige) acties uitgewerkt in de uitvoeringsagenda (hoofdstuk 6).

5.1 Beleidskader detailhandel

Haarlemmermeer zet in op een sterke en geconcentreerde hoofdstructuur. Dit betekent dat winkels zoveel mogelijk worden gebundeld in bestaande winkelgebieden, zodat centra aantrekkelijk en toekomstbestendig blijven. Nieuwe winkelmeters worden alleen toegevoegd als dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand² en bijdraagt aan de kwaliteit van de winkelstructuur. Dit sluit aan bij de provinciale kaders en de Omgevingsverordening Noord-Holland³.

Nieuwe winkelmeters voegen we primair toe binnen de (beoogde) centra van Haarlemmermeer (zie hoofdstructuur commerciële voorzieningen, hoofdstuk 3.1).

² Ruimtelijk relevante leegstand: leegstand op gebiedsniveau die het functioneren van winkelgebieden aantast

³ Bij sommige detailhandelsinitiatieven is advisering door de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland en regionale afstemming verplicht. Dit is opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022. Voor bestaande winkelgebieden: nieuwe detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.500 m² vvo. Voor bestaande winkelgebieden die groter zijn dan 25.000 m² vvo: bij detailhandelsplannen groter dan 3.000 m² vvo; Buiten bestaande winkelgebieden: bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen groter dan 500 m² vvo; Op bedrijventerreinen: bij nieuwe volumineuze detailhandel groter dan 1.500 m²; Landelijk gebied: geen nieuwe detailhandel, behalve als onderdeel van een grootschalige stads- of dorpsontwikkeling. Adviesplicht bij plannen groter dan 500 m² vvo.

Supermarkten

Supermarkten zijn een essentiële voorziening in onze hoofdstructuur voor commerciële voorzieningen. Ze trekken veel bezoekers en vormen vaak de motor van een centrum. Tegelijkertijd zien we dat supermarkten steeds groter worden. Zo zetten supermarkten in op een uitgebreider versassortiment, meer non-foodproducten, een groeiend aanbod van kant-en-klare maaltijden, specialistischer aanbod (zoals biologisch) en afdelingen (wijn, wereldkeuken) en bredere paden. Voor supermarktketens hebben grotere supermarkten diverse voordelen: lagere kosten per product (meer omzet met relatief minder personeel-, energie- en transportkosten), hogere gemiddelde bestedingen (grotere winkels stimuleren impulsaankopen en langere verblijfsduur) en grotere winkels zijn vaker een 'one-stop-shop' (klanten hoeven minder vaak elders te kopen). Schaalvergroting heeft ook neveneffecten: speciaalzaken verliezen marktaandeel doordat supermarkten steeds meer productgroepen toevoegen en kan de diversiteit in winkelgebieden negatief beïnvloeden.

Haarlemmermeer zet in op concentratie van supermarkten binnen de hoofdstructuur. We continueren dit beleid. Wel stellen we duidelijkere kaders voor omvang en spreiding van supermarkten. Dit doen we om vier redenen:

- Synergie met andere voorzieningen: Supermarkten trekken veel bezoekers. Door ze te concentreren in centra versterken ze de positie van omliggende speciaalzaken en horeca, wat bijdraagt aan levendige centra.
- Voorkomen van versnippering: Zonder sturing kunnen supermarkten zich verspreiden over te veel locaties, wat leidt tot leegstand en verzwakking van bestaande centra.
- Bereikbaarheid voor iedereen: Door supermarkten evenwichtig te spreiden over de hoofdstructuur, blijven dagelijkse boodschappen toegankelijk voor inwoners zonder auto, zoals ouderen, jongeren en mensen met een beperking.
- Behoud van diversiteit: Grote vestigingen en een overaanbod aan supermarkten kan leiden tot verdringing van speciaalzaken en lokaal ondernemerschap. Juist deze diversiteit willen we behouden. In veel gevallen nemen supermarkten bij schaalvergroting ruimtes in van direct naast gelegen units, waardoor aanbod verdwijnt.

In onderstaand kader geven we kaders voor supermarkten weer, naar typologie van de hoofdstructuur commerciële voorzieningen. Voor kenmerken van diverse typen supermarkten verwijzen we naar bijlage 2. In specifieke gevallen kan maatwerk worden geboden om in te spelen op lokale omstandigheden of ruimtelijke kansen.

Tabel 2: Kaders supermarkten Haarlemmermeer

Gebied	Kader	Strategie
Regionaal recreatief centrum (Stadscentrum Hoofddorp)	Maximaal 4 supermarkten, waarvan maximaal 1 XXL formule (>2.500 m ² wvo)	Goede spreiding over het Stadscentrum, behoud van huidig aanbod (geen uitbreiding van meters)
Kernverzorgend centrum	Maximaal drie supermarkten, maximaal 2.000-2.500 m ² wvo per supermarkt (centrum Nieuw-Vennep) of maximaal 1.500-2.000 m ² wvo per supermarkt (centrum Badhoevedorp en Zwanenburg)	Derde supermarkt Nieuw-Vennep Centrum, waar passend optimaliseren van bestaand aanbod
Dorpsverzorgend centrum	Maximaal 1 supermarkt, maximaal 1.000-2.000 m ² wvo, afhankelijk van lokale situatie.	Behoud en waar passend optimaliseren van bestaand aanbod
Wijkverzorgend centrum	Maximaal 2 supermarkten, maximaal 1.500-2.000 m ² wvo	Behoud en waar passend optimaliseren van bestaand aanbod
Buurtverzorgend centrum	Maximaal 1 supermarkt, maximaal 1.000-1.500 m ² wvo	Behoud en waar passend optimaliseren van bestaand aanbod
Boulevard Cruquius	Geen supermarkt toegestaan	Geen supermarkt toegestaan
Schiphol Plaza	Supermarkten gericht op reizigers	Behoud en waar passend optimaliseren van bestaand aanbod
Sugar City	Maximaal 1 grootschalige supermarkt	Mogelijkheden huidig omgevingsplan ⁴
Locaties buiten hoofdstructuur commerciële voorzieningen	Geen supermarkt toegestaan	Geen supermarkt toegestaan

⁴ In het omgevingsplan van Sugar City is ruimte opgenomen voor een grootschalige supermarkt.

Alle nieuwe supermarktiniciatieven (dat wil zeggen afwijkend van het omgevingsplan) worden getoetst op effecten op de hoofdstructuur. Een ruimtelijke onderbouwing inclusief distributieplanologisch onderzoek (DPO) en beschouwing van de effecten op de hoofdstructuur is noodzakelijk. Daarbij wordt ook getoetst op een balans binnen de hoofdstructuur: de positie van centra in de omgeving mag niet onder druk komen te staan. Naast deze toetsing wordt ook gekeken naar de ruimtelijke inpassing van het plan. Dit omvat de kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassing, de relatie met de openbare ruimte, loopstromen in het gebied en de uitstraling van het gebouw. Verder wordt getoetst op parkeervoorzieningen (voldoende capaciteit, goede situering) en de impact op bereikbaarheid en verkeersafwikkeling, inclusief de effecten op verkeersveiligheid en logistiek. Alleen wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan een initiatief in behandeling worden genomen.

We zien in toenemende mate zelfstandige (mini)-supermarkten ontstaan. Voorbeelden zijn buitenlandse levensmiddelenzaken en toko's. Deze vestigingen dragen bij aan de diversiteit van centra en keuzemogelijkheden voor de consument. Ook spelen ze in op de vraag naar specifieke producten en culturen. Tegelijkertijd constateren we dat sommige van deze winkels qua omvang en assortiment steeds meer kenmerken krijgen van een volwaardige supermarkt. Dit kan leiden tot extra druk op de hoofdstructuur en verandering van het beoogde profiel van een centrum of straat. Voor een gelijk speelveld behandelen we zelfstandige (mini)supermarkten groter dan 600 m² vvo als volwaardige supermarkten. Deze dienen te voldoen aan de kaders zoals hiervoor geschetst (zoals figuur x).

Detailhandel buiten de hoofdstructuur

Het uitgangspunt voor detailhandel is concentratie binnen de gewenste hoofdstructuur. Het uitgangspunt voor bestaande detailhandel buiten de hoofdstructuur is dat deze worden gerespecteerd en kunnen blijven bestaan. Verplaatsing van detailhandel naar de hoofdstructuur is wenselijk; de gemeente werkt daar waar mogelijk faciliterend aan mee, bijvoorbeeld door planologische medewerking of bemiddeling.

Vestiging buiten de hoofdstructuur is toegestaan voor specifieke vormen van detailhandel. Hiervoor geldt een uitzondering:

- Perifere detailhandel (PDV)
- Grootschalige detailhandel (GDV)
- Kringloopwinkels
- Detailhandel bij knooppunten en transferia
- Detailhandel als ondergeschikte activiteit

Perifere detailhandel (PDV)

Sommige detailhandelsbranches zijn vanwege hun aard en omvang niet goed inpasbaar in reguliere winkelgebieden. Het gaat om doe-het-zelf, woninginrichting en meubels. Voor deze branches geldt dat zij bij voorkeur worden geclusterd op daarvoor aangewezen locaties, zodat versnippering wordt voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. PDV-vestigingen kleiner dan 1.000 m² bvo zijn in principe inpasbaar in de bestaande centra. PDV-vestigingen groter of gelijk aan 1.000 m² bvo worden bij voorkeur geclusterd op Boulevard Cruquius.

Voor bouwmarkten is een fijnmaziger spreiding gewenst, omdat doe-het-zelfartikelen over het algemeen vaker worden gekocht en consumenten de nabijheid van deze artikelen belangrijk vinden. Naast de bestaande centra kunnen bouwmarkten zich daarom ook vestigen op enkele bedrijventerreinen, zoals Cruquius-Zuid, Hoofddorp-Noord, Graan voor Visch Zuid en Nieuw-Vennep De Pionier. Voor deze vestigingen geldt dat maximaal 20% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor branchevreemde artikelen met een maximum van 500 m² vvo.

Tuinentra liggen vaak aan de rand van de bebouwde kom vanwege hun grondgebonden karakter. Uitbreiding of modernisering van bestaande tuinentra is mogelijk, mits dit ruimtelijk inpasbaar is en het tuinentrumprofiel behouden blijft. Ook hier geldt dat maximaal 20% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor branchevreemde artikelen met een maximum van 500 m² vvo.

Grootschalige detailhandel (GDV)

Nieuwe GDV wordt ingepast in bestaande centra in de hoofdstructuur, bij voorkeur in Stadscentrum Hoofddorp en Nieuw-Vennep Centrum. De voormalige aanwijzing voor GDV (Grootschalige Detailhandelsvestiging) op Cruquius Plaza wordt geconsolideerd: bestaande planologische rechten blijven, maar er wordt geen verdere brancheverruiming of ruimtelijke uitbreiding richting niet-perifere detailhandel toegestaan. Dit volgt de provinciale lijn om het begrip GDV los te laten en PDV-locaties strikt te houden.

Kringloopwinkels op bedrijventerreinen

Kringloopwinkels vervullen een belangrijke maatschappelijke rol. Ze dragen bij aan een circulaire economie, verminderen afvalstromen en bieden betaalbare producten voor inwoners. Daarnaast creëren ze vaak werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In Haarlemmermeer willen we deze functies ondersteunen, maar wel op een manier die de bestaande winkelstructuur versterkt en niet leidt tot ongewenste versnippering of concurrentie met centra.

Kringloopwinkels worden als bedrijf bestemd; de verkoop van tweedehands goederen, die veelal ter plaatse worden bewerkt, hersteld en opgeslagen heeft een ondersteunend karakter en wordt als omschrijving toegevoegd aan het ruimtelijk plan. De detailhandel mag alleen bestaan uit ter plaatse vervaardigde en tweedehands goederen, er mag geen sprake zijn van inkoop van producten (deze worden verkregen via inzameling).

Afhaalpunten

Afhaalpunten worden bij voorkeur gevestigd in bestaande voorzieningencentra.⁵ Afhaalpunten in woonwijken zijn niet toegestaan.⁶ Conform de Omgevingsverordening NH2022 zijn op kantoor- en bedrijventerreinen afhaalpunten ten behoeve van internethandel mogelijk, echter uitsluitend in de vorm van opslag en distributie van artikelen voor aan- of verkoop via internet tussen bedrijf en consument. Er vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

Detailhandel bij knooppunten en transferia

Knooppunten en transferia (knooppunt incl. P&R) zijn plekken waar verschillende vervoersmodaliteiten samenkomen en reizigers overstappen. Dit zijn logische locaties voor voorzieningen die inspelen op gemak, snelheid en comfort. Voor veel reizigers is een knooppunt niet alleen een overstapplaats, maar ook een plek waar zij kort verblijven. Een goede verblijfskwaliteit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer en versterkt de rol van deze knooppunten als toegangspoorten tot de gemeente. We zien een groeiende behoefte van reizigers die onderweg bijvoorbeeld koffie willen drinken of een broodje willen eten.

Om deze reden staat Haarlemmermeer op knooppunten en transferia commerciële voorzieningen toe. Het gaat om kleinschalige voorzieningen die primair gericht zijn op de reiziger, zoals gemakswinkels (met verkoop van eten, drinken, lectuur en kleine dagelijkse artikelen), afhaalhoreca en diensten zoals een pakketpunt of geldautomaat. Deze functies zorgen voor extra service zonder dat ze concurreren met reguliere winkelgebieden. Het aanbod blijft beperkt in omvang en gericht op gemak, zodat er geen autonome aantrekkingskracht ontstaat die het functioneren van de winkelstructuur verstoort.

Functiegebonden commerciële voorzieningen zijn toegestaan op de bestaande knooppunten Hoofddorp station, Stadscentrum Hoofddorp, Spaarne Gasthuis, Nieuw-Vennep station, Station Halfweg-Zwanenburg, Schiphol Plaza en Schiphol Noord.

Voor bestaande knooppunten Stadscentrum Hoofddorp, Nieuw-Vennep Station, Halfweg-Zwanenburg, Schiphol Plaza en Schiphol Noord geldt dat maximaal twee verkooppunten (detailhandel, horeca of commerciële dienstverlening) zijn toegestaan, met een maximum van 150 m² vwo per verkooppunt. Voor toekomstige knooppunten, zoals Hoofddorp-Zuid (Park21) en Schiphol-Zuid, wordt dezelfde lijn gevolgd. Voor het Spaarne Gasthuis geldt een maximum van vijf verkooppunten van 150 m² vwo. Bij Station Hoofddorp gelden de mogelijkheden zoals opgenomen in het omgevingsplan.

moet in relatie staan met de bedrijfsvoering, wordt geëxploiteerd door één bedrijf en kan maximaal 20% en 150 m² vwo van het beschikbare bvo beslaan.

⁵ Internetverkoop met een afhaalfunctie waar tevens goederen worden opgeslagen en getoond aan de consument en andere activiteiten plaatsvinden zoals presenteren, productadvisering, kopen, bestellen en ruilen van artikelen, wordt als detailhandel gezien en mag alleen gevestigd worden in bestaande reguliere voorzieningencentra en niet op werklocaties.

⁶ Detailhandelsactiviteiten die vanaf een perceel louter via internet lopen, beperkt toegankelijk zijn voor particulieren en geen ruimtelijke uitstraling hebben die past bij een winkel (producten kunnen er niet afgehaald worden, er kan niet ter plekke afgerekend worden en producten worden er niet getoond), typeren we als een niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Handel in vervoer- en transportmiddelen (auto's, boten, caravans)

Handel in vervoer- en transportmiddelen (auto's, boten, caravans) mogen zich alleen vestigen op de bedrijventerreinen. We zullen nieuwe bedrijven in transport en vervoersmiddelen specifiek in het omgevingsplan benoemen, waarmee de (ondersteunende) detailhandel gekoppeld wordt aan de functie. Ondergeschikte detailhandel

Blurring (functiemenging)

Gemeente Haarlemmermeer wil via 'blurring' (functiemenging van detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) ruimte bieden aan innovatieve initiatieven van ondernemers, binnen de wettelijke vereisten hiervoor. Hierbij geldt dat de ondergeschikte commerciële dienstverlening, horeca of detailhandel alleen tijdens openingstijden van de hoofdactiviteit toegankelijk is en er geen aparte ingang is. Een ondergeschikte functie zoals detailhandel, horeca of commerciële dienstverlening is mogelijk met een maximum van 25% van het beschikbare bedrijfsoppervlakte met een maximum van 150 m² vwo. Bij functiemenging is het mogelijk om meerdere ondergeschikte activiteiten uit te voeren. Om te voorkomen dat ondergeschikte functies de overhand krijgen geldt bij twee of meer ondergeschikte functies een maximum van 50% van de totale bedrijfsoppervlakte met een maximum van 300 m² vwo. De (ondergeschikte) activiteiten vinden plaats door een en dezelfde exploitant. In overleg kan hiervan worden afgeweken.

Detailhandel als ondergeschikte activiteit

Detailhandel kan in bepaalde gevallen worden toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een andere hoofdfunctie. Het doel hiervan is om extra service te bieden aan een specifieke doelgroep die zich op die locatie bevindt, zoals patiënten in een ziekenhuis, bezoekers van een museum of gasten van een hotel. Deze vorm van detailhandel is niet bedoeld om een breed publiek aan te trekken, maar om het gebruiksgemak en de kwaliteit van de hoofdfunctie te versterken.

Locaties waar dit mogelijk is:

- musea, recreatie- en attractieparken;
- logiesaccommodaties zoals campings, bungalowparken en hotels;
- ziekenhuizen;
- buurthuizen, bibliotheken, scholen en kerken in woonwijken;
- kantoorlocaties en bedrijventerreinen (aantoonbaar ondersteunend aan de hoofdfunctie);
- bij agrarische bedrijven waarbij het gaat om de verkoop van incidentele en/of seizoensmatige producten

Om te waarborgen dat de detailhandel ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 25% van de totale bedrijfsoppervlakte, met een maximum van 150 m² vwo;
- de openingstijden vallen binnen de openingstijden van de hoofdfunctie;
- er is geen aparte ingang voor de detailhandelsfunctie;
- laden, lossen en parkeren worden op eigen terrein geregeld, overeenkomstig met het parkeerbeleid.

Haarlemmermeer kent verschillende boerderijwinkels waarbij detailhandel als ondergeschikte activiteit plaatsvindt. We zien dit als waardevolle aanvulling op het voorzieningenaanbod. Ze stimuleren de directe verkoop van producent naar consument, geven inwoners inzicht in de herkomst en productiewijze van voedsel en dragen bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Voor agrarische ondernemers bieden ze bovendien een extra inkomstenbron en versterken ze de verbinding tussen stad en land. We willen een gelijk speelveld met winkeliers in de centra bewaken. Producten die worden verkocht moeten daarom een relatie hebben met het agrarisch bedrijf. Ook moet de verkoopruimte worden geëxploiteerd door één van de leden van het huishouden dat op het perceel woont of werkzaam is in het agrarisch bedrijf. Dit om te voorkomen dat een zelfstandig geëxploiteerde winkel ontstaat op het agrarisch perceel.

5.2 Beleidskader horeca

Zelfstandige horeca

Horeca is een belangrijke motor voor levendige en aantrekkelijke centra. Het zorgt voor sfeer, trekt bezoekers aan en verlengt het verblijf. In Haarlemmermeer willen we daarom ruimte bieden aan horeca, maar wel op de juiste plekken en met aandacht voor kwaliteit. Dit betekent dat we inzetten op concentratie in centrumgebieden, waar horeca kan bijdragen aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat en de functies elkaar versterken.

Nieuwe horecavestigingen horen in principe thuis in de centra van Haarlemmermeer. In Stadscentrum Hoofddorp en Nieuw-Vennep centrum kan horeca zich in beginsel vrij ontwikkelen binnen de kaders van het omgevingsplan. Voor deze gebieden zijn concentratieplekken benoemd (hoofdstuk 4), zoals pleinen en straten waar clustering van horeca de beleving versterkt. In het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) voor Badhoevedorp zijn ook locaties voor horeca aangewezen. Verder kan horeca ook in de overige buurt-, wijk- en dorpsverzorgende centra de aantrekkelijkheid vergroten, mits het aanbod past bij de schaal en het karakter van het gebied.

Daarnaast wordt horeca toegestaan in nieuwe gebiedsontwikkelingen, zoals het Stationskwartier, Hyde Park, Lincolnpark, centrum Lisserbroek, Nieuw-Vennep West en Cruquius. Hier wordt horeca zorgvuldig ingepast, passend bij de behoefte in het gebied en de verwachte doelgroep. Horeca in deze gebieden draagt bij aan levendigheid, sociale ontmoeting en een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor bewoners en bezoekers.

Op kantoor- en bedrijventerreinen is zelfstandige horeca alleen toegestaan als ondersteunende voorziening voor de werkfunctie in het gebied. Verder biedt de gemeente ruimte voor horeca op locaties met aantoonbare toeristische of recreatieve waarde, zoals de Ringdijk, Toolenburgerplas, Park21, Venneperveld en Spaarnwoude. Hier kan horeca bijdragen aan de kwaliteit van leven en recreatie, bijvoorbeeld in combinatie met een kinderboerderij of andere publieksfunctie.

Horeca-categorieën: juiste horeca op de juiste plaats

Op dit moment hanteert Haarlemmermeer geen uniforme indeling van horecacategorieën. In sommige gebieden wordt onderscheid gemaakt tussen alcoholvrije horeca, horeca met een alcoholvergunning en ondersteunende horeca, terwijl in andere gebieden alle vormen van horeca mogelijk is. Ook is horeca vaak mogelijk onder een brede bestemming in een geheel centrum. Dit beperkt de mogelijkheid om gericht te sturen op het type horeca per locatie.

De gemeente gaat daarom onderzoeken of het wenselijk is om uniforme horecacategorieën voor de gehele gemeente vast te stellen. Een uniforme indeling maakt het mogelijk om beter te sturen op de gewenste mix van functies en om binnen gebieden differentiatie aan te brengen. Zo kan worden ingezet op concentratie van terrashoreca rond pleinen, daghoreca in winkelstraten en uitgaanshoreca op plekken die daarvoor geschikt zijn. Ook kan worden verkend of het wenselijk is om horeca juist te beperken in bepaalde straten, om versnippering te voorkomen en concentratie op aantrekkelijke plekken te bevorderen.

Daarnaast wordt onderzocht of met horeca-categorieën specifieke locaties kunnen worden aangewezen voor horeca gericht op bezorgen. Dit om tegen te gaan dat winkelgebieden worden belast met grote aantallen bezorgfietsen en scooters, wat kan leiden tot verkeersonveilige situaties en impact op de beleving. Door deze functies te concentreren op goed bereikbare plekken buiten de drukste winkelstraten, kan de kwaliteit en beleving van winkelgebieden beter worden gewaarborgd.

Ruimte voor vernieuwing en uitgaan voor jongeren

De gemeente stimuleert vernieuwende concepten die inspelen op veranderende behoeften, zoals hybride formules die verschillende functies combineren. Denk aan formules die overdag koffie en lunch serveren en 's avonds borrel of lichte entertainment bieden. En restaurants die na het diner overgaan in een cocktailbar of grand-café's die 's avonds ruimte bieden voor muziek, dans en ontmoeting. Deze concepten spelen in op het veranderende uitgaansgedrag van jongeren. Ook tijdelijke of pop-up horeca kan een rol spelen bij het activeren van nieuwe plekken of evenementen, mits deze goed worden ingepast.

Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca biedt ondernemers de mogelijkheid om hun winkel of dienst aantrekkelijker te maken en in te spelen op de behoefte aan beleving. Denk aan een boekhandel met een koffiehoeke, een kapsalon die koffie of thee serveert of een conceptstore waar klanten iets kunnen proeven. Door ruimte te bieden voor ondergeschikte horeca stimuleren we ondernemerschap en innovatie, zonder dat dit leidt tot oneerlijke concurrentie met zelfstandige horecazaken.

Ondergeschikte horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en mag niet de uitstraling krijgen van een zelfstandige horecagelegenheid. Om dit te waarborgen gelden de volgende voorwaarden:

- **Omvang:** maximaal 25% van de beschikbare bedrijfsruimte, met een absoluut maximum van 150 m² vvo.
- **Toegankelijkheid:** de horeca is alleen toegankelijk tijdens de openingstijden van de hoofdactiviteit, heeft geen aparte ingang en wordt geëxploiteerd door dezelfde ondernemer.
- **Karakter:** de horeca-activiteit ondersteunt de hoofdactiviteit en mag niet overheersen in uitstraling.

Het college van B&W kan in bijzondere gevallen het absolute maximum van 150 m² verruimen, bijvoorbeeld bij innovatieve concepten die een duidelijke meerwaarde hebben voor het centrum of de wijk. Daarnaast stimuleert de gemeente combinaties met circulaire of maatschappelijke functies.

Terrassen

Terrassen zijn een belangrijk onderdeel van het horecalandschap in Haarlemmermeer. Ze dragen bij aan de verblijfskwaliteit, versterken de beleving van centrumgebieden en bieden ruimte voor ontmoeting en ontspanning.

Het huidige beleid is gebaseerd op de Beleidsregels over terrassen Haarlemmermeer 2017. Deze regels stellen duidelijke voorwaarden aan de plaatsing en exploitatie van terrassen. Zo moet er voldoende vrije doorgang blijven voor voetgangers (minimaal 1,50 meter op trottoirs en 2,25 meter naar de ingang van het horecabedrijf), mogen brandkranen en hulpverleningsroutes niet worden geblokkeerd, en is plaatsing op marktdagen op weekmarktplaatsen verboden. Ook mag het terras niet tegen straatmeubilair of blindengeleidenstroken worden geplaatst. Deze uitgangspunten blijven onverminderd van kracht en vormen de basis voor een veilige en ordelijke inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de coronaperiode is tijdelijk afgeweken van het reguliere beleid. Horecaondernemers kregen de mogelijkheid om hun terrassen uit te breiden, zodat zij onder de geldende maatregelen toch gasten konden ontvangen. In de Tijdelijke regels over terrassen Haarlemmermeer 2022 is onder andere toegestaan dat terrassen voor aangrenzende panden geplaatst mochten worden (mits met toestemming van de eigenaar) en dat mobiele parasols en tijdelijke overkappingen gebruikt mochten worden, zolang deze eenvoudig verplaatsbaar waren en aan drie zijden open. Uit de evaluatie van deze tijdelijke regeling blijkt dat de verruiming positief heeft bijgedragen aan de levendigheid van centra en de flexibiliteit voor ondernemers. De horeca exploitanten konden eind 2023 een verzoek tot wijziging van hun terrasvergunning aanvragen, zodat hun tijdelijke (grotere) terras permanent is gemaakt.

De gemeente Haarlemmermeer streeft naar een terrasbeleid dat enerzijds ruimte biedt aan horecaondernemers om hun aanbod aantrekkelijk te presenteren, en anderzijds zorgt voor een veilige, toegankelijke en leefbare openbare ruimte. Een belangrijk moment om terrassen goed te positioneren is bij de herinrichting van straten en pleinen. Bij ruimtelijke ingrepen ontstaat de kans om terrassen op logische, aantrekkelijke plekken te realiseren — bijvoorbeeld op locaties met goede bezonning, zichtbaarheid en verblijfskwaliteit. Een concreet voorbeeld is de noordzijde van de Kruisweg in Hoofddorp, waar de zonligging gunstig is en de potentie bestaat om een levendige terraszone te ontwikkelen. Bij herinrichtingsprojecten wordt daarom expliciet gekeken naar de mogelijkheden voor terrasruimte, in overleg met (horeca)ondernemers en andere belanghebbenden. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar vergroening, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.

Tegengaan van ondermijning in horeca

Elke aanvraag voor een exploitatievergunning of alcoholvergunning in Haarlemmermeer wordt getoetst aan de Wet Bibob. Dit betekent dat ondernemers verplicht zijn een Bibob-formulier in te vullen. De gemeente beoordeelt hiermee of er risico bestaat dat criminelen misbruik maken van de vergunning, bijvoorbeeld door witwassen of andere strafbare feiten. Als er een ernstig gevaar wordt vastgesteld, kan de vergunning worden geweigerd of ingetrokken. Dit waarborgt een eerlijk ondernemersklimaat en beschermt ondernemers die op een legale en integere manier werken.

5.3 Beleidskader commerciële dienstverleners

Zelfstandige commerciële dienstverleners

Toekomstbestendige centra bestaan niet alleen uit winkels en horeca, maar bieden een brede mix aan functies. Commerciële dienstverlening — zoals kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, makelaars, uitzendbureaus en ambachtelijke bedrijven — draagt bij aan het dagelijks gebruik van een centrum. Deze functies zorgen voor extra bezoekersstromen en versterken de sociale dynamiek.

Commerciële dienstverlening kan zich in principe vrij ontwikkelen in reguliere centrumgebieden. Op perifere locaties is zelfstandige commerciële dienstverlening in principe niet toegestaan. In recreatiegebieden zoals Toolenburgerplas, Park21, Haarlemmermeerse Bos, Expo Haarlemmermeer en Spaarnwoude kan functiegebonden dienstverlening — zoals fiets- of bootverhuur — onder voorwaarden worden toegestaan, mits dit aantoonbaar bijdraagt aan de recreatieve functie van het gebied.

Selectief met commerciële dienstverlening op werklocaties

We zien steeds vaker commerciële dienstverleners, zoals kappers en schoonheidssalons, op bedrijventerreinen in Haarlemmermeer. Hoewel deze functies bijdragen aan het voorzieningenniveau, is deze ontwikkeling niet overal wenselijk. Het leidt tot verdringing van ruimte voor werkfuncties, extra verkeersbewegingen en een ongelijk speelveld met aanbieders in de centra. De gemeente Haarlemmermeer kiest daarom voor een selectief vestigingsbeleid voor commerciële dienstverlening op werklocaties.

Commerciële dienstverlening wordt alleen toegestaan op die werklocaties waar dit past bij het toekomstprofiel en de gewenste functiemix. We sluiten daarbij aan op de toekomstprofielen uit de Ruimtelijke Economische Uitwerking Werklocaties Haarlemmermeer (11897030). Zie beleidscontext (hoofdstuk 2.4).

Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening

In Haarlemmermeer willen we ruimte bieden aan kleinschalig ondernemerschap dat past binnen een woonomgeving. Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten maken het mogelijk voor bewoners om een praktijk, kantoor of atelier aan huis te starten, zonder dat dit ten koste gaat van de woonfunctie of de leefbaarheid in de buurt. Denk aan een fysiotherapeut, grafisch ontwerper, coach of kapper. Deze vorm van ondernemerschap sluit aan bij maatschappelijke trends zoals flexibilisering van werk, thuiswerken en de groei van zelfstandige ondernemers. Het biedt bewoners de kans om werk en privé te combineren, en draagt bij aan de economische dynamiek in wijken en dorpen.

Onder bepaalde voorwaarden is het toegestaan om in of aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Voor de precieze regels verwijzen we naar het omgevingsplan. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- **Gebruiker.** De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning. Maximaal één werknemer die niet in de woning woont mag werkzaam zijn binnen de activiteit.
- **Omvang.** De activiteit mag maximaal 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bijgebouwen beslaan. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m² bruto vloeroppervlak (bvo).
- **Karakter van de activiteit.** De activiteit is kleinschalig en past binnen een woonomgeving. Er is geen sprake van detailhandel, horeca of productie met milieubelastende effecten. De activiteit mag geen onevenredige hinder veroorzaken voor omwonenden (zoals geluid, verkeer, geur of parkeerdruk).
- **Behouden woonfunctie.** De woonfunctie blijft overwegend behouden. De woning blijft primair in gebruik als woonruimte.
- **Ruimtelijke uitstraling.** Er zijn geen bouwkundige aanpassingen die de woonuitstraling aantasten. Reclame-uitingen zijn beperkt en passend bij het woonkarakter.

Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn bedoeld als kleinschalige, ondersteunende vormen van ondernemerschap die passen binnen een woonomgeving. Ze mogen niet de rol overnemen van commerciële voorzieningen in de centra. Om dit te waarborgen, hanteert de gemeente Haarlemmermeer de volgende uitgangspunten:

- Activiteiten die primair gericht zijn op winkelend publiek, zoals detailhandel of horeca, zijn niet toegestaan aan huis. Dit voorkomt dat functies die thuishoren in centra zich verspreiden in woonwijken en daarmee het voorzieningenniveau in centra onder druk zetten.
- Activiteiten mogen geen publieksstroom genereren die vergelijkbaar is met centrumfuncties. Een kapper aan huis is toegestaan zolang het gaat om kleinschalige dienstverlening met beperkt aantal klanten per dag. Grootschalige kapsalons of salons met meerdere werkplekken horen thuis in centra.
- Geen reclame-uitingen in de openbare ruimte. Reclame aan huis is beperkt tot een bescheiden bord of naambordje. Er mogen geen uitingen worden geplaatst die de indruk wekken van een winkel- of horecavestiging.
- Beperkte openingstijden. De activiteit vindt plaats binnen reguliere werktijden en mag geen avond- of nachtfunctie hebben. Dit voorkomt concurrentie met avondhoreca en draagt bij aan rust in woonwijken.

In sommige gevallen is er sprake van directe nabijheid van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij een bestaand centrum, zoals de Elemastraat nabij Nieuw-Vennep centrum en de Fanny Blankers Koenlaan in Floriande. Een winkeliersvereniging en/of BIZ is zelf verantwoordelijk voor het organiseren van samenwerking met ondernemers die zich richten op aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Ondergeschikte commerciële dienstverlening

Van de algemene beleidsuitgangspunten kan worden afgeweken als het gaat om ondergeschikte commerciële dienstverlening. Deze activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, met een maximum van 25% van de beschikbare bedrijfsruimte en 150 m² vvo. De ondergeschikte commerciële dienstverlening is tijdens openingstijden van de hoofdactiviteit toegankelijk, heeft geen aparte ingang en wordt door een en dezelfde exploitant uitgevoerd.

5.4 Beleidskader ambulante handel (markt en standplaatsen)

Ambulante handel is een aanvulling op aanbod commerciële voorzieningen in Haarlemmermeer. De gemeente Haarlemmermeer streeft naar een gebalanceerd aanbod van ambulante handel dat past bij de schaal, functie en identiteit van de locatie. Samen met ondernemers, bewoners en belangenorganisaties wordt gekeken waar ambulante handel een toegevoegde waarde heeft — en waar terughoudendheid nodig is om het bestaande voorzieningenaanbod te beschermen.

Standplaatsen

Standplaatsen zijn vaste plekken in de openbare ruimte waar ondernemers goederen of etenswaren verkopen vanuit een kraam, wagen of mobiele unit. Dit kan structureel zijn (vaste standplaats), tijdelijk (seizoensgebonden, zoals oliebollen of kerstbomen), of maatschappelijk (zoals gezondheidsvoorlichting). De gemeente Haarlemmermeer faciliteert standplaatsen waar deze een duidelijke meerwaarde hebben voor het centrum, de wijk of het buitengebied. Wij zijn terughoudend met de uitgifte van vergunning voor standplaatsen in het algemeen en bij voorzieningencentra in het bijzonder, tenzij deze centra zelf aangeven standplaatsen wenselijk te vinden als aanvulling op het aanbod. Het beleid voor standplaatsen is vastgelegd in 'Nadere regels standplaatsen Haarlemmermeer 2024'. Hierin zijn de regels benoemd bij het verlenen van een vergunning voor een standplaats. De locaties waar standplaatsen mogelijk zijn, zijn opgenomen in het stippenplan van de gemeente Haarlemmermeer. Dit plan geeft aan waar standplaatsen zijn toegestaan, welke producten daar verkocht mogen worden, en welke locaties uitgesloten zijn. Het stippenplan is openbaar en wordt geactualiseerd bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Weekmarkten

Weekmarkten vallen buiten het standplaatsenbeleid. Deze worden georganiseerd op aangewezen locaties en vallen onder een aparte exploitatieovereenkomst. De gemeente werkt samen met marktorganisaties en ondernemers om de aantrekkelijkheid van markten te behouden, ondanks concurrentie met reguliere detailhandel. Markten blijven belangrijke publiekstrekken en sociale ontmoetingsplekken in centrumgebieden.

5.5 Beleidskader motorbrandstoffenverkooppunten en energiedragers

Motorbrandstoffenverkooppunten (tankstations) worden uit veiligheidsoverwegingen toegestaan langs uitvalswegen en op bedrijventerreinen. Energiedragers (snelladers en semi-snelladers) zijn ook in de woonwijk mogelijk, gelet op de beperkte ruimtelijke impact en externe veiligheid. Haarlemmermeer probeert exploitanten en eigenaren van verkooppunten met fossiele brandstoffen ertoe te bewegen zich te verplaatsen naar plekken uit dichtbevolkte gebieden en zo de leefomgeving en –milieu te verbeteren. Ook zijn zoeklocaties aangewezen om onder andere deze verplaatsing te kunnen realiseren.

De overheid kan bij motorbrandstoffenverkooppunten (overigens ook niet voor detailhandel en andere diensten) niet economisch ordenen. Economisch ordenen zou betekenen dat de gemeente een maximum stelt aan het aantal mogelijke motorbrandstoffenverkooppunten (MBV's) in Haarlemmermeer (of zou benoemen dat er geen nieuwe MBV meer bij mag) zonder ruimtelijke argumenten. Jurisprudentie⁷ wijst uit dat er alleen ruimtelijke argumenten (zoals verbeteren leefklimaat, overlast, veiligheid, et cetera.) gebruikt kunnen worden. Op deze wijze worden initiatieven getoetst. Van belang is om de dialoog en communicatie met bestaande MBV ondernemers voort te zetten.

Beleidskader motorbrandstoffenverkooppunten en energiedragers

Beleidsmatig is er vanuit ruimtelijke en veiligheidsoverwegingen een wens om MBV's met fossiele brandstoffen uit dichtbevolkte gebieden te verplaatsen. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid, om milieutechnische redenen en om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken is er een voorkeur om MBV's met fossiele brandstoffen te situeren aan uitvalswegen en op bedrijventerreinen. Op deze locaties gaan we in gesprek met eigenaren en faciliteren en stimuleren we (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen.

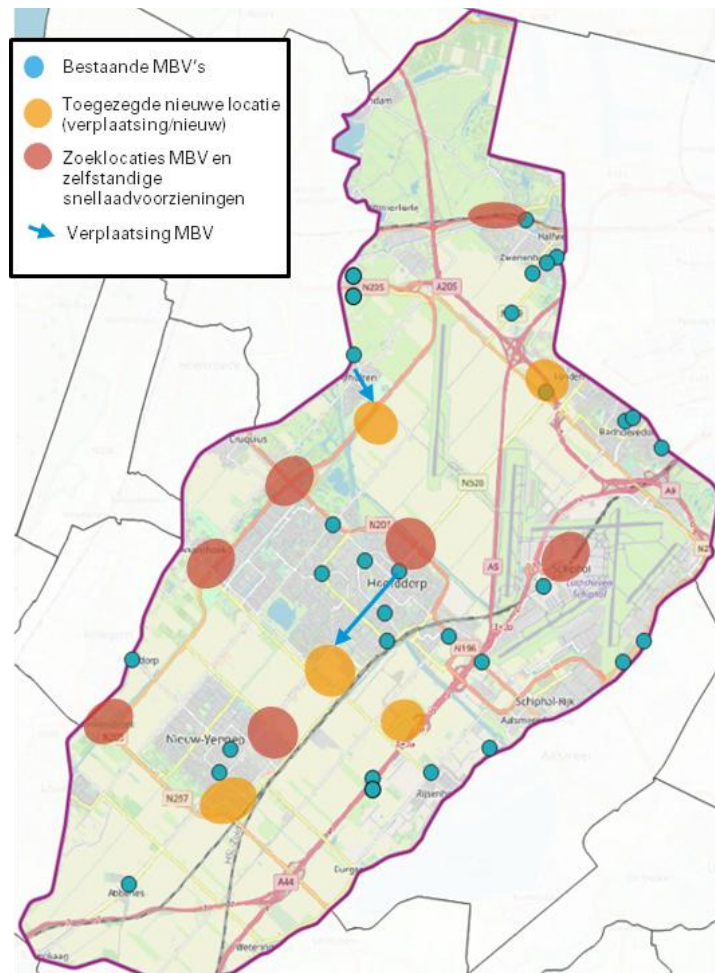
Om de transitie naar niet-fossiele brandstoffen te accommoderen bieden we ruimte voor nieuwe concepten en verkooppunten voor elektrisch laden (zowel snelladen als semisnelladen). Initiatieven op gebied van waterstof faciliteren we bij tankstations, met inachtneming van regels voor veiligheid. Snellaadpunten (en semi-snelladers) worden gefaciliteerd bij bestaande motorbrandstoffenverkooppunten (aanvullend aan de fossiele brandstoffen of zelfstandig) aan uitvalswegen, bij grote bestaande parkeervoorzieningen en Park&Ride-plaatsen⁷ en op volledig nieuwe locaties. Dit is conform de aanbevelingen in de Evaluatie Uitvoeringsstrategie Laadinfrastructuur (2018.0043954). Het heeft de voorkeur om snellaadpunten te faciliteren bij bestaande motorbrandstoffenverkooppunten of op korte afstand hiervan (50 meter). Deze locaties zijn goed bereikbaar, hebben

⁷ Zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2014:3617

soms al een bestaande energie-infrastructuur en liggen soms aan uitvalswegen. Door in gesprek te gaan en blijven met bestaande pomphouders worden zij geholpen bij deze transitie. Conform bovenstaande uitgangspunten is het ook mogelijk om een zelfstandige faciliteit voor snelladen te realiseren op locaties die goed bereikbaar zijn, waar de energie infrastructuur op orde is en gelegen aan/op uitvalswegen.

We onderscheiden een aantal zoeklocaties voor verplaatsing, ruimte voor markttransitie en toetreders, deze zijn op onderstaande kaart weergegeven. Het betreft voor snelladers de voorkeurslocaties.

Figuur 11: Zoeklocaties motorbrandstoffenverkooppunten en zelfstandige snellaadvoorzieningen



Voorzieningen bij motorbrandstoffenverkooppunten en zelfstandige snellaadvoorzieningen

Omdat de functie van een motorbrandstoffenverkooppunt verandert wordt meer ruimte voor multifunctionele voorzieningen geboden door ruimere mogelijkheden.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

- Detailhandel en horeca moeten in directe relatie staan tot de functie van de motorbrandstoffen (bijvoorbeeld gemakartikelen, lunch, auto-onderdelen, onderhoudsmiddelen en -accessoires) en zijn daaraan ondergeschikt. We hanteren een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlak. Specifiek maatwerk is mogelijk.
- Voor ondergeschikte detailhandel geldt een maximum van 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) voor andere producten (niet zijnde gemakartikelen, auto-onderdelen, onderhoudsmiddelen en -accessoires) in de shop. Ondergeschikte detailhandel wordt door een en dezelfde exploitant uitgevoerd. In overleg kan hiervan worden afgeweken.
- Een afhaalpunt (voor bijvoorbeeld online gekochte producten) en overige faciliteiten die de hub-functie ondersteunen zijn mogelijk. Hiervoor geldt een maximum van 300 m² bvo. Bovendien dienen bij de aanvraag de ruimtelijke effecten op de bestaande voorzieningen(structuur) en locaties getoetst te worden.
- Specifiek maatwerk is mogelijk voor een nieuw concept met meerwaarde voor leefbaarheid en de (voorzieningen)structuur na toetsing van de ruimtelijke effecten op de voorzieningenstructuur.

Daar waar een zelfstandige snellaadvoorziening binnen 50 meter zonder fysieke barrière⁸ van een bestaand (of nieuw) tankstation gerealiseerd wordt / is beschouwen we deze beide voorzieningen als een gecombineerde voorziening.

5.6 Overige beleidskaders

Behoud van diversiteit en ontmoetingsfunctie in centra

Een levendig centrum bestaat niet alleen uit één of twee grote trekkers, maar uit een mix van functies die elkaar versterken. Supermarkten spelen een belangrijke rol als publiekstrekker, maar we zien dat schaalvergroting van supermarkten vaak ten koste gaat van naastgelegen ondernemingen, zoals een bakker, slager of buurtcafé. Hierdoor verdwijnt soms een ontmoetingsfunctie in de buurt. Haarlemmermeer wil daarom actief sturen op het behoud van diversiteit in de hoofdstructuur. We streven naar minimaal vijf commerciële voorzieningen in elk centrum in de hoofdstructuur. Dit zorgt voor een completer aanbod voor bewoners in de buurt. Als uitbreiding van een supermarkt ertoe leidt dat een minimum van vijf commerciële voorzieningen niet meer haalbaar is, werken we in principe niet mee aan een aanvraag. Daar waar in het omgevingsplan dit niet geborgd is, zal bij herziening van het omgevingsplan voor deze locatie bezien worden of voortzetting van de huidige regelgeving wenselijk is.

Om de diversiteit van aanbod in onze voorzieningencentra te behouden zijn we verder terughoudend in transformatie van commerciële ruimtes op de begane grond naar woningen. De leegstandssituatie vormt geen aanleiding hiervoor en we willen juist inzetten op functies met een publieksaantrekkende werking.

⁸ Een fysieke barrière is bijvoorbeeld een HOV-lijn, spoor of snelweg.



RESTAURANT

VOLOP GENIETEN... TUURLYK, MAAR DENK AAN ONZE BUREN!

6. Uitvoeringsagenda

Het beleid commerciële voorzieningen van de gemeente Haarlemmermeer is opgebouwd uit zes pijlers die samen richting geven aan de ontwikkeling van centra en commerciële voorzieningen. De uitvoeringsagenda vertaalt deze beleidslijnen naar concrete acties en projecten. Het is dynamische agenda die richting geeft aan de inzet van de gemeente, in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en andere partners. De komende jaren kan dit nader wordt ingevuld en uitgewerkt. De gemeente Haarlemmermeer kiest voor een stimulerende en faciliterende rol. Dat betekent dat we niet alleen regels stellen, maar ook initiatieven ondersteunen, samenwerking stimuleren en investeren in de kwaliteit van centra. De uitvoeringsagenda is daarbij een instrument om:

- Beleid te concretiseren in acties en projecten;
- Samenwerking te structureren met interne en externe partners;
- Prioriteiten te stellen en voortgang te monitoren;
- Ruimtelijke en economische doelen te verbinden aan maatschappelijke opgaven zoals inclusie, duurzaamheid en leefbaarheid.

De agenda is ingedeeld per pijler en bevat per actie een beschrijving van wat het inhoudt en wat het oplevert. In vervolgstappen kunnen per actie tijdslijnen, betrokken partijen en benodigde middelen worden toegevoegd. Zo ontstaat een uitvoerbaar en samenhangend programma.

Actie	Wat houdt het in?	Wat levert het op?
Pijler 1 – bestaande centra versterken, nieuwe wijken een eigen hart		
Bouwmonitor commerciële voorzieningen	Het opzetten van een Bouwmonitor commerciële voorzieningen: een actueel en overzichtelijk instrument dat inzicht geeft in alle plannen en ontwikkelingen waarin commerciële voorzieningen onderdeel zijn. Met deze monitor kunnen we knelpunten signaleren, sturen op een evenwichtige spreiding van voorzieningen en inspelen op trends en ontwikkelingen.	Een strategisch sturingsinstrument voor beleid, programmering en toetsing van initiatieven.
Verdichtingsstudie opwaardering bestaande wijk- en buurtverzorgende centra	Stedenbouwkundige studie waar en hoe bestaande voorzieningencentra ruimtelijk kunnen worden versterkt en uitgebreid. Het gaat hierbij niet alleen om het toevoegen van wonen en vierkante meters commerciële voorzieningen, maar vooral om het versterken van het centrum als hart van de wijk. De studie brengt in beeld waar ruimte is voor extra functies zoals commerciële dienstverleners, maatschappelijke voorzieningen, sportscholen en horeca — functies die bijdragen aan de levendigheid en het dagelijks gebruik van het centrum. Er wordt gekeken naar mogelijkheden voor inbreiding, herontwikkeling, optoppen, kansen voor clustering en optimalisering (toegankelijkheid, stedenbouwkundige kwaliteit)	Een ruimtelijke en programmatische basis voor het versterken van centra als levendige, multifunctionele ontmoetingsplekken. Het helpt om ruimte te creëren voor functies die nu uitwijken naar bedrijventerreinen, de sociale en economische rol van het centrum te versterken, de leefbaarheid en identiteit van wijken te vergroten, gerichte investeringen en planvorming mogelijk te maken. Ook geeft het marktpartijen en ondernemers duidelijkheid over ontwikkelkansen.
Pijler 2 – ruimte voor initiatief: ondernemers maken het verschil		
Faciliteren van mengvormen (blurring)	Ruimte bieden voor hybride concepten en ondergeschikte horeca via brede bestemmingen en ruime normen. Mengvormen bieden ondernemers mogelijkheden om te innoveren, beleving toe te voegen, nieuwe verdienmodellen te	Het leidt tot meer dynamiek en innovatie in de voorzieningencentra, betere aansluiting op veranderende consumenten- en ondernemersbehoeften. Meer

Coaching startend ondernemerschap	creëren en in te spelen op veranderde wensen en eisen van de consument. Coaching voor startende ondernemers via het programma ZAAI Haarlemmermeer. Dit initiatief ondersteunt ondernemers die maximaal drie jaar actief zijn met een intensief coachtraject, bestaande uit 1-op-1 coaching door ervaren businesscoaches, masterclasses over ondernemerschap, marketing financiën en strategie en intervisiesessies met andere ondernemers.	beleving, relevantie en service voor bezoekers. Een sterkere basis voor jongere bedrijven waardoor ze beter bestand zijn tegen uitdagingen van de huidige tijd. Het zorgt voor een verhoogde slagingskans van nieuwe initiatieven.
Verkennen mogelijkheid matchmaker	Een matchmaker is een verbindende schakel tussen ondernemers, vastgoedeigenaren, makelaars en de gemeente. Een matchmaker helpt ondernemers met het vinden van een geschikte locatie passend bij het profiel van het gebied of straat, het navigeren door regelgeving en het leggen van contact met relevante partners zoals pandeigenaren. De matchmaker kan ook actief op zoek gaan naar vernieuwende concepten die passen bij de ambities van Haarlemmermeer en deze koppelen aan beschikbare ruimte of ondersteuning. In overleg met vastgoedeigenaren en ondernemersverenigingen kan de meerwaarde van een matchmaker worden verkend.	Een matchmaker helpt startende ondernemers met een vernieuwend idee, koppelt ondernemers met een concept aan beschikbare panden, stimuleert initiatieven die passen bij maatschappelijke of duurzame doelen, bedenkt tijdelijke invullingen van leegstand en stimuleert samenwerking. Dit draagt bij aan de dynamiek en diversiteit in de voorzieningencentra van de gemeente.

Pijler 3 – Van winkelgebied naar ontmoetingsplek

Inzet programma Toekomstbestendige Werklocaties	We verkennen de mogelijkheden voor het inzetten van het programma Toekomstbestendige Werklocaties voor het toekomstbestendig maken van onze voorzieningencentra. Dit doen we in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren. We stimuleren investeringen in het verbeteren van de verblijfskwaliteit (groen, water, voorzieningen openbare ruimte) en duurzaamheid (vergroening, circulaire economie, klimaatadaptatie).	We streven naar aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningencentra met een sterk vestigings- en verblijfsklimaat. We voorkomen veroudering en stimuleren duurzame initiatieven.
Gebiedsgerichte aanpak continueren	De gemeente werkt samen met ondernemers, bewoners en andere partners om centra gezelliger en toegankelijker te maken. Dit gebeurt via gebiedsgerichte aanpakken, investeringen in de openbare ruimte, of het stimuleren van initiatieven die ontmoeting bevorderen — zoals buurtcafés, culturele activiteiten of gedeelde werkplekken.	Met deze gebiedsgerichte aanpak zorgen we ervoor dat winkelgebied zich ontwikkelingen tot levendige ontmoetingsplekken. Zo worden winkelgebieden het hart van de wijk.

Pijler 4 – Meer horeca, meer levendigheid

Uitwerken horeca-categorieën	De gemeente gaat verkennen of een uniforme indeling van horecacategorieën wenselijk is voor de hele gemeente. Daarbij wordt ook gekeken of specifieke locaties kunnen worden aangewezen voor bepaalde typen horeca, zoals terrashoreca rond pleinen, daghoreca in winkelstraten en	Door horeca onder te verdelen in duidelijke categorieën, ontstaat de mogelijkheid om per gebied een passende mix van functies te realiseren en clustering van horeca te stimuleren. Zo krijgt de gemeente meer grip.
-------------------------------------	---	---

	bezorgdiensten op goed bereikbare plekken. Het uitgangspunt: de juiste horeca op de juiste plek.	
Bij herinrichting aandacht voor randvoorwaarden horeca	Bij herinrichting van voorzieningencentra zorgen we voor optimale randvoorwaarden voor horeca. Horeca speelt een belangrijke rol in de levendigheid van aantrekkingskracht van centra. De sector vraagt op specifieke randvoorwaarden en condities om succesvol te zijn. Denk daarbij aan goede zichtbaarheid, voldoende terrasmogelijkheden en aantrekkelijke buitenruimte, passende clustering van horecazaken om synergie te creëren en ruimte voor flexibiliteit in vergunningen en openingstijden.	Door goede randvoorwaarden te creëren stimuleren we de horecasector in Haarlemmermeer. Dit is wenselijk voor levendige en aantrekkelijke voorzieningencentra. In de huidige situatie blijft het horeca-aanbod in de gemeente wat achter ten opzichte van vergelijkbare gemeenten en landelijke gemiddelden.
Nader onderzoek uitgaansbehoefte jongeren	We gaan verder onderzoeken welke behoefte jongeren hebben op het gebied van uitgaan en avondhoreca. De eerdere enquête die is uitgevoerd gaf een eerste indicatie, maar de respons was te beperkt en niet representatief waardoor we geen conclusies kunnen trekken. Daarom gaan we nader in gesprek met jongeren en ondernemers om concreet te kijken waar de behoefte zit.	Inzicht in de uitgaansbehoefte onder jongeren helpt ons onderbouwde keuzes te maken over het stimuleren van passend aanbod. Zo krijgen jongeren meer mogelijkheden om lokaal uit te gaan. Ook kunnen ondernemers hier inspelen op deze vraag. Het merendeel van jongeren die hebben gereageerd op de enquête geeft aan vaker lokaal uit te gaan wanneer het aanbod-horeca in de gemeente breder is.
Pijler 5 – Basis op orde in alle centra		
Samenwerkings-overeenkomsten schoon, heel en veilig	De gemeente Haarlemmermeer sluit samenwerkingsovereenkomsten met lokale partijen om de basiscondities in centra — schoon, heel en veilig — op orde te houden of te verbeteren. Deze overeenkomsten worden ondertekend door de gemeente, ondernemers (via winkeliersverenigingen, ondernemersverenigingen of BIZ'en), politie en brandweer. In de overeenkomst worden concrete afspraken vastgelegd over taken, verantwoordelijkheden en samenwerking op het gebied van beheer, veiligheid en leefbaarheid.	De samenwerkingsovereenkomsten zorgen voor een structurele verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de voorzieningencentra. Door afspraken te maken ontstaat een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel en een gezamenlijke aanpak van knelpunten. Dit leidt tot snellere signalering én oplossing van problemen zoals zwerfafval, vandalisme, overlast of onveilige situaties.
Pijler 6 – Slim ruimtegebruik: consumentgerichte functies horen thuis in de centra		
Ruimtelijk-economische studie naar doelgerichte detailhandel	Door de groei van Haarlemmermeer ontstaat er extra behoefte aan doelgerichte detailhandel. Tegelijkertijd zien we dat er niet of nauwelijks ruimte is voor dit segment. PDV-locatie Boulevard Cruquius is volledig gevuld. Bovendien is de ruimte op werklocaties schaars. We willen daarom een ruimtelijk-economische studie uitvoeren waarin we verkennen of en waar we doelgerichte detailhandel en handel in ABC-goederen in de gemeente willen faciliteren en onder welke voorwaarden.	Met de resultaten van deze studie kunnen we een weloverwogen beslissing nemen over waar en hoeveel extra doelgerichte detailhandel mogelijk en gewenst is. Dit voorkomt schaarste en ongewenste verdringen en zorgt ervoor dat we (toekomstige) inwoners goed kunnen bedienen.

Verkennen actualisatie beleid motorbrandstoffenverkooppunten

Het huidige beleid voor motorbrandstoffenverkooppunten wordt ongewijzigd overgenomen uit het vorige beleid commerciële voorzieningen uit 2020. De beleidsregels worden hiermee bestendigd. In de komende periode onderzoeken we of er aanleiding is om dit beleid te actualiseren.

Het verkennen van de noodzaak tot actualisatie van het beleid voor motorbrandstoffenverkooppunten levert inzicht op in welke mate het huidige beleid nog aansluit bij de actuele ontwikkelingen en behoeften.

7. Bijlage

Bijlage 1: Overzicht plannen commerciële voorzieningen

Deelgebied	Kern	Plan	Aantal Woningen	Plannen commerciële voorzieningen
Hoofddorp Oost	Hoofddorp	Spoorzone 1: Graan voor Visch-Zuid	4.100 - 6.000	Gebiedsontwikkeling Spoorzone is grootschalig en strekt zich over een lange periode uit. Het programma is nog niet volledig uitgekristalliseerd: er bestaan onzekerheden over invulling en fasering. In het Ontwikkelkader Spoorzone is één bandbreedte opgenomen voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden waar aan wordt gedacht: supermarkt, drogist, speciaalzaak, restaurant en lunchroom. Bandbreedte voorzieningen in Stationskwartier: 50.000-55.000 m² Graan voor Visch Zuid: 50.000-60.000 m² - Max. 2.400 m² wvo (2.950 m² bvo) voor detailhandel waarvan 1 supermarkt van max. 1.000 m² wvo (1.250 m² bvo). - max. 2.500 m² bvo commerciële dienstverlening. - Max. 1.000 m² bvo sport/fitness. - Max. 2.200 m² bvo horeca (waarvan 350 m² reeds gevuld)
		Spoorzone 2: Stationskwartier	2.400 – 4.000	
		Hyde Park	4.200 (alleen appartementen)	
		Hoofddorp Centrum (excl. Hyde Park): Raadhuisplein, SEM, TROM, Concourslaan	1.500	
Hoofddorp West	Hoofddorp	Lincolnpark	1.500	- 2.950 m² bvo detailhandel - 3.500 m² bvo horeca - 4.000 m² bvo gemengd (detailhandel/horeca) - 250 m² bvo commerciële dienstverlening - max. 4.800 m² bvo detailhandel, waarvan max. 2 supermarkten van 1.200 m² wvo en 1.400 m² wvo (2.600 m² wvo totaal). - 1.500 – 2.000 m² wvo commerciële dienstverlening - 1.000 m² wvo horeca
Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep West	3.350 - 4.350	Afhankelijk van marktpotentie - Circa 3.100 m² wvo detailhandel (supermarkt met aanvullende winkels) - Bibliotheek en horeca - 300 m² bvo horeca in het middengebied
		Nieuwe Kom	375	
Haarlemmermeer West	Cruquius	Pionier-Bolsterrein	2.000	- Gebruik maken van bestaande voorzieningen - Horeca in de Bolstoren
		Wickevoort	850	Afhankelijk van marktpotentie
		Post van Krayenhoff	700	Afhankelijk van marktpotentie
Haarlemmermeer Zuid	Lisserbroek	Werfkwartier	300	Afhankelijk van marktpotentie
		Lisserbroek Noord en Binnenturfspoor	± 3.600	- Max. 3.000 m² bvo geclusterde commerciële voorzieningen (waaronder één supermarkt) in Noord - Binnenturfspoor: langs de Groenblauwe Ruggengraat (GBR) is 1.700 m² bvo beschikbaar voor (kleinschalige) commerciële en maatschappelijke voorzieningen, detailhandel uitgesloten
Badhoevedorp, Lijnden en Zwanenburg	Badhoevedorp	Centrum	115 - 145	Nieuw centrumplan in ontwikkeling
		Quatrebras Park	550	Gebruik maken van bestaande voorzieningen

Haarlemmermeer Oost	Rijsenhout	Rijsenhout	400	Gebruik maken van bestaande voorzieningen
Haarlemmermeer Noord	Halfweg	SugarCity	-	Het doel voor Sugar City is de realisatie van een gemengd stedelijk gebied met een mix aan functies, zoals leisure, horeca, hotels, kantoren, detailhandel, bedrijven en sport. In totaal is er ruimte voor 108.000 m ² bvo aan programma, waaronder 25.500 m ² bvo detailhandel en dienstverlening, met mogelijkheid voor een supermarkt van 4.000 m ² bvo. Met de huidige invulling van het terrein met het outletcentrum (ruim 18.000 m ² bvo), casino, de congres- en evenementenfunctie, kantoren en bedrijven is hier een eerste invulling aan gegeven.

Bijlage 2: Kenmerken supermarkten

Formaat	Assortiment	Kenmerken
<400 m² To go formule	- Zeer beperkt assortiment: broodjes, snacks, dranken, kant- en klare maaltijden en enkele basisproducten. - Nauwelijks non-food, enkele huishoudelijke artikelen	- Gericht op snelheid en gemak. - Op traffic-locaties
800–1.200 m² Kleine supermarkten	- Basisassortiment, veel huismerk, beperkte A-merken. - Vers: Compacte AGF, bake-off brood, voorverpakt vleeswaren. - Non-food: Beperkt, huishoudelijke artikelen en seizoensproducten.	- Compacte routing, smalle gangpaden. - Soms pakketpunt. - Gericht op dorpen en buurten
1.200–1.500 m² Middelgrote supermarkt	- Volledig basisassortiment, meer variatie in merken. - Vers: Grotere AGF-hoek, ruime bake-off brood, beperkt vers vlees. - Non-food: Huishoudelijke artikelen, verzorging en seizoensartikelen.	- Ruimere indeling - Kleine servicebalie. - Gericht op wijken en kleinere kernen
1.500–2.000 m² Grote supermarkt	- Breed en diep assortiment, wereldkeuken, meer A-merken. - Vers: Uitgebreide AGF, vers brood, kaas en vleeswaren, soms vis. - Non-food: Breed assortiment huishoudelijke artikelen, verzorging, vermaak en seizoensartikelen.	- Grotere AGF-afdeling, wijnhoek. - Zelfscan, servicebalie, soms PostNL-punt. - Gericht op stadswijken en grotere kernen.
2.000–2.500 m² Zeergrote supermarkt	- Food: Volledig assortiment met veel variatie (A-merken + premium huismerken). - Vers: Slagerij, kaasafdeling, uitgebreide broodafdeling, soms warme maaltijden. - Non-food: Ruim assortiment huishoudelijke artikelen, verzorging, vermaak, keukenaccessoires- en apparaten, seizoensproducten.	- Ruimte voor beleving: versplein, thematische zones. - Soms horeca-element. - Gericht op grotere stadswijken en -delen.
>2.500 m² XXL formule	- Food: Zeer breed assortiment, inclusief luxe producten, delicatessen, internationale keuken. - Vers: Volledige versbeleving: slagerij, vis, kaas, bakkerij, warme maaltijden, foodcourt. - Non-food: Groot assortiment huishoudelijke artikelen, verzorging, vermaak, keukenaccessoires en -apparaten, tuinartikelen, seizoensproducten.	- Foodcourt/horeca, ruime gangpaden, thematische zones. - Flagshipstore-ervaring. - Stadsfunctie

Bron: Stec Groep.

Bijlage 3: Definities

In deze bijlage staan definities van begrippen zoals gehanteerd in dit beleid.

Begrip	Definitie
ABC-bedrijven	Verkoop van auto's, boten en caravans (handel in vervoer- en transportmiddelen).
Adviescommissie detailhandel Noord-Holland (ADNH)	De provincie heeft een Adviescommissie Detailhandel. Nieuwe plannen voor detailhandel en regionale visies worden door deze adviescommissies bovenregionaal afgestemd en getoetst aan de Omgevingsverordening NH2022 en het provinciaal Detailhandelsbeleid.
Afhaalpunt	Locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen ten behoeve van aan- en verkoop via internet en tussen bedrijf en consument, waar geen rechtstreekse verkoop op productadvisering via winkel, showroom of etalage plaatsvindt.
Ambulante handel	Manier van verkopen, waarbij de verkoper niet in een verkoopruimte, maar op openbare wegen en markten of via huis-aan-huisverkoop zijn producten of diensten aanbiedt.
Avondhoreca	Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter

	plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, avondcafés.
Bezoekmotieven detailhandel	Er zijn drie bezoekmotieven voor detailhandel: boodschappen doen (veelal dagelijkse goederen), recreatief winkelen (niet dagelijkse goederen en grootschalige detailhandel), doelgericht aankopen (perifere detailhandel).
BIZ	Een afgebakend (winkel)gebied waarbinnen ondernemers en/of de eigenaren samen investeren in de kwaliteit van het gebied. Alle ondernemers/eigenaren in de BIZ betalen mee. Participanten betalen een heffing aan de gemeente, waarvan de opbrengst in de vorm van een subsidie wordt uitgekeerd aan de BIZ-vereniging of -stichting.
Bouwmarkt	Een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden en de ondergeschikte verkoop van tuin gerelateerde artikelen.
Blurring	Functiemenging of vervagen van onderscheid tussen voorzieningen. Bij blurring ontstaan innovatieve combinaties tussen detailhandel en horeca en commerciële dienstverlening.
Branchevervaging	Het verschijnsel dat in een branche het assortimentsaanbod zodanig wordt verbreed, dat verschillende winkel- of bedrijfstypen elkaar qua assortiment gedeeltelijk overlappen.
Bruto vloeroppervlak (bvo)	Bruto vloeroppervlak, ruimte voor winkels en voorzieningen inclusief opslagruimte, toiletten, personeelsruimten et cetera.
Commerciële voorzieningen	Lokaal of regionaal verzorgende voorzieningen en diensten (detailhandel, ambulante handel, horeca, leisure, persoonlijke en zakelijke diensten) die met een winstoogmerk worden geëxploiteerd en privaats worden gefinancierd.
Dagelijkse detailhandel	Winkels die dagelijkse benodigheden verkopen, zoals supermarkten, bakkers, slagers en drogisterijen. Deze winkels voorzien in de basisbehoeften van consumenten en zijn vaak gevestigd in woonwijken.
Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit	Detailhandel die plaatsvindt vanuit vestigingen of voorzieningen die een andere hoofdfunctie hebben
Distributieplanologisch onderzoek (DPO)	Kwantitatief en kwalitatief onderzoek dat de mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel in een bepaald gebied in beeld brengt. Het gaat om de marktruimte voor de beoogde ontwikkeling, waarbij gekeken wordt naar de omvang van het verzorgingsgebied waarbij consumenten (onder andere aantallen, bestedingen, koopkrachtbinding) en product (onder andere branche en uniciteit) en de concurrentie (koopkrachtafvloeiing) in de omgeving.
Doelgerichte detailhandel	Winkels waar consumenten specifiek naartoe gaan voor een product, zoals meubelzaken, bouwmarkten en elektronicawinkels. De winkels hebben vaak een groter verkoopoppervlak.
Functiegebonden	Met andere functies samenhangende detailhandel, horeca of commerciële dienstverlening, waarbij deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en hierbij past (bijvoorbeeld leisure, recreatie, reizen, maatschappelijk, zorg, et cetera).
Funshoppen	Winkelen waarbij consumenten hoofdzakelijk een recreatief koopmotief hebben.
GDV (grootschalige detailhandelsvestiging)	Detailhandelsvestigingen groter dan 1.500 m ² in media, bruin- en witgoed, sport en spel, huishoudelijke en luxeartikelen, antiek en kunst, dier en plant en babyartikelen. Detailhandel in overige artikelen is niet toegestaan. Dit is gelijk aan de definitie voor GDV op Boulevard Cruquius.
Knooppunt	Plekken waar meerdere verkeersmodaliteiten elkaar kruisen en reizigers van het ene in het andere vervoermiddel overstappen.
Leisure	Alle voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument wordt geboden.
Markt	Volgens de Centrale vereniging van Ambulante Handel is er sprake van een markt bij zeven of meer kramen dan wel standplaatsen.
Maatschappelijke dienstverlening	Dienstverlening door maatschappelijke instanties, zoals bijvoorbeeld onderwijs, sportvoorzieningen, zorg, jeugdzorg, thuiszorg, et cetera. Een belangrijk kenmerk is dat er geen winstoogmerk is.
Motorbrandstoffenverkoop punt	Een inrichting die bestemd is voor de openbare verkoop aan derden van motorbrandstoffen voor motorvoertuigen voor het wegverkeer.
Nevenactiviteit	Een nevenactiviteit is een andersoortige activiteit naast de gebruikelijke hoofdactiviteiten.
Ondersteunende horeca/detailhandel	Het als nevenactiviteit verkopen van producten, maaltijden, dranken, diensten in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf.
Park&Ride (P&R)	Een parkeervoorziening bij een halte of station die bedoeld is voor automobilisten die vervolgens met het openbaar vervoer verder reizen.
Perifere detailhandelsvestiging (PDV)	Een perifere detailhandelsvestiging (PDV) is een winkel of een cluster van winkels die zich bevinden buiten de traditionele winkelgebieden zoals kern, dorp of wijkverzorgende centra. Deze vestigingen zijn vaak gelegen aan de rand van steden of op bedrijventerreinen en richten zich voornamelijk op handel van volumineuze goederen. PDV-locaties zijn doorgaans goed bereikbaar met de auto en bieden ruime parkeergelegenheid, wat ze aantrekkelijk maakt voor winkels die grote artikelen verkopen zoals meubels, bouwmaterialen, tuinartikelen, auto's en andere volumineuze goederen.

Recreatieve detailhandel	Winkels die artikelen verkopen in recreatieve winkelbranches. Voorbeelden zijn mode- en schoenenwinkels, sportzaken en cadeauwinkels. Deze winkels zijn vaak te vinden in binnensteden waar consumenten winkelen voor hun plezier.
Standplaats	Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
Supermarkt	Zelfbedieningswinkel met hoofdzakelijk een algemeen assortiment voedingsmiddelen, waaronder verse groente en fruit, kaas, brood en vlees(vervangers) (zijnde dagelijkse goederen), en enige niet-dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen), met een minimale winkelvloeroppervlakte van 200 m ² , niet zijnde een buitenlandse levensmiddelenzaak of natuurvoedingzaak kleiner dan 600 m ² wvo.
Terras	Een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt.
Transferium	Combinatie van een P&R met andere modaliteiten, oftewel een knooppunt met P&R.
Volumineuze detailhandel	Vormen van detailhandel waarvan de winkelformules een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken.
Winkel	Een voor het publiek vrij toegankelijk pand of ruimte, voor de bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren, met in ieder geval het tonen van goederen (eventueel digitaal).
Winkelgebied	Een geografisch geheel waar relatief veel winkels voorkomen. Dit eventueel in samenhang met andere consumentverzorgende voorzieningen zoals horeca, ambachten en baliefuncties.
Winkel(verkoop) vloeroppervlak (wvo)	Het winkelvloeroppervlak is alle overdekte, voor de consument toegankelijke en zichtbare ruimten. Dit is de (zichtbare) ruimte achter de toonbank en de etalage, maar bijvoorbeeld niet de personeelsruimten, magazijnen en buitenverkoop.

Bijlage 4: Marktruimteberekeningen (DPO's)

Om de toekomstige marktruimte voor detailhandel in de gemeente Haarlemmermeer te berekenen is distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Het doel hiervan is om te zorgen voor een evenwichtige en toekomstbestendige voorzieningenstructuur die aansluit bij de behoefte van inwoners. We geven een doorkijk naar 2040. Dit doen we voor acht verschillende deelgebieden in Haarlemmermeer. Voor een compleet overzicht van de berekeningen, een toelichting op de uitkomsten en de gehanteerde bronnen en parameters verwijzen we naar het analysedocument. In deze bijlage geven we enkel de resultaten weer in tabellen.

Tabel 3: Marktruimte dagelijkse detailhandel Haarlemmermeer

	Marktruimte 2025	Marktruimte 2040 (70%)	Marktruimte 2040 (100%)
Haarlemmermeer	7.420	21.420	27.575
Hoofddorp West	2.580	3.515	4.020
Hoofddorp Oost	1.240	5.690	8.365
Nieuw-Vennep	2.010	5.965	7.700
Haarlemmermeer West	30	1.410	1.790
Haarlemmermeer Zuid	-330	2.250	2.860
Haarlemmermeer Noord	290	300	315
Haarlemmermeer Oost	-420	-390	-395
Badhoevedorp, Lijnden, Zwanenburg	2.020	2.680	2.920

Tabel 4: DPO dagelijkse detailhandel Hoofddorp West

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	56.050	59.835	61.650
Bestedingen	€ 2.963	€ 2.963	€ 2.963
Fysieke bestedingen	€ 166.073.187	€ 177.291.105	€ 182.665.987
Koopkrachtbinding	78%	78%	78%
Gebonden omzet	€ 129.869.232	€ 138.641.644	€ 142.844.802
Toevloeiing	17%	16%	16%
Totale omzet	€ 155.718.504	€ 165.049.576	€ 170.053.336
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 9.972	€ 9.972	€ 9.972

Haalbaar aanbod in m ² wvo	15.615	16.550	17.055
Gevestigd aanbod in marktregio m ² wvo	13.035	13.035	13.035
Marktruimte in m ² wvo	2.580	+3.515	+4.020

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 5: DPO dagelijkse detailhandel Hoofddorp Oost

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	24.960	39.055	5.215
Bestedingen	€ 2.871	€ 2.871	€ 2.871
Fysieke bestedingen	€ 71.663.031	€ 112.132.645	€ 129.818.005
Koopkrachtbinding	75%	80%	80%
Gebonden omzet	€ 53.675.610	€ 89.706.120	€ 103.854.405
Toevloeiing	45%	35%	32%
Totale omzet	€ 96.712.810	€ 138.009.415	€ 152.727.065
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 4.685	€ 5.500	€ 5.500
Haalbaar aanbod in m ² wvo	20.645	25.095	27.770
Gevestigd aanbod marktregio m ² wvo	19.405	19.405	19.405
Marktruimte in m ² wvo	1.240	5.690	8.365

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 6: DPO dagelijkse detailhandel Nieuw-Vennep

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	31.785	37.015	39.320
Bestedingen	€ 2.980	€ 2.980	€ 2.980
Fysieke bestedingen	€ 94.690.495	€ 110.264.705	€ 117.131.300
Koopkrachtbinding	94%	94%	94%
Gebonden omzet	€ 89.009.065	€ 103.648.825	€ 110.103.425
Toevloeiing	18%	18%	18%
Totale omzet	€ 108.020.710	€ 125.787.405	€ 133.620.660
Gemiddelde omzet per m ²	€ 7.540	€ 7.540	€ 7.540
Haalbaar aanbod in m ² wvo	14.330	16.685	17.725
Gevestigd aanbod in marktregio m ² wvo	12.320	12.320	12.320
Marktruimte in m ² wvo	+2.010	+4.365	+5.405

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 7: DPO dagelijkse detailhandel Haarlemmermeer West

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	9.230	13.175	14.820
Bestedingen	€ 3.203	€ 3.203	€ 3.203
Fysieke bestedingen	€ 29.560.483	€ 42.193.120	€ 47.474.866
Koopkrachtbinding	34%	40%	40%
Gebonden omzet	€ 9.902.765	€ 16.877.250	€ 18.989.945
Toevloeiing	13%	20%	20%
Totale omzet	€ 11.435.060	€ 21.096.560	€ 23.737.435
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 6.981	€ 6.981	€ 6.981
Haalbaar aanbod in m ² wvo	1.640	3.020	3.400
Gevestigd aanbod in marktregio m ² wvo	1.610	1.610	1.610
Marktruimte in m ² wvo	+30	+1.410	+1.790

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 8: DPO dagelijkse detailhandel Haarlemmermeer Zuid

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	6.930	13.665	16.540
Bestedingen	€ 2.963	€ 2.963	€ 2.963
Fysieke bestedingen	€ 20.527.665	€ 40.492.360	€ 49.013.945
Koopkrachtbinding	5%	40%	40%
Gebonden omzet	€ 1.026.385	€ 16.196.945	€ 19.605.580
Toevloeiing	54%	20%	20%
Totale omzet	€ 2.216.810	€ 20.246.180	€ 24.506.975
Gemiddelde omzet in NL per m²	€ 6.981	€ 6.981	€ 6.981
Haalbaar aanbod in m² wvo	320	2.900	3.510
Gevestigd aanbod in marktregio m² wvo	650	650	650
Marktruimte in m² wvo	-330	2.250	2.860

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 9: DPO dagelijkse detailhandel Haarlemmermeer Noord

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	6.590	6.625	6.705
Bestedingen	€ 3.024	€ 3.024	€ 3.024
Fysieke bestedingen	€ 19.922.110	€ 20.037.025	€ 20.275.920
Koopkrachtbinding	35%	35%	35%
Gebonden omzet	€ 6.972.740	€ 7.012.960	€ 7.096.570
Toevloeiing	27%	27%	27%
Totale omzet	€ 9.499.645	€ 9.554.440	€ 9.668.355
Gemiddelde omzet in NL per m²	€ 6.981	€ 6.981	€ 6.981
Haalbaar aanbod in m² wvo	1.360	1.370	1.385
Gevestigd aanbod in marktregio m² wvo	1.070	1.070	1.070
Marktruimte in m² wvo	+290	+300	+315

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 10: DPO Haarlemmermeer Oost

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	5.280	5.460	5.445
Bestedingen	€ 2.928	€ 2.928	€ 2.928
Fysieke bestedingen	€ 15.462.770	€ 15.981.025	€ 15.940.030
Koopkrachtbinding	21%	21%	21%
Gebonden omzet	€ 3.293.570	€ 3.403.960	€ 3.395.225
Toevloeiing	43%	43%	43%
Totale omzet	€ 5.757.990	€ 5.950.975	€ 5.935.710
Gemiddelde omzet in NL per m²	€ 6.981	€ 6.981	€ 6.981
Haalbaar aanbod in m² wvo	825	850	850
Gevestigd aanbod in marktregio m² wvo	1.245	1.245	1.245
Marktruimte in m² wvo	-420	-395	-395

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 11: DPO dagelijkse detailhandel Badhoevedorp, Lijnen, Zwanenburg

	2025	2040 (70%)	2040 (100%)
Inwoners	24.085	25.455	25.945
Bestedingen	€ 3.027	€ 3.027	€ 3.027
Fysieke bestedingen	€ 72.902.270	€ 77.052.285	€ 78.535.515
Koopkrachtbinding	89%	89%	89%
Gebonden omzet	€ 64.883.020	€ 68.576.535	€ 69.896.610
Toevloeiing	20%	20%	20%

Totale omzet	€ 81.103.775	€ 85.720.665	€ 87.370.760
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 6.981	€ 6.981	€ 6.981
Haalbaar aanbod in m ² wvo	11.620	12.280	12.515
Gevestigd aanbod in marktregio m ² wvo	9.595	9.595	9.595
Marktruimte in m ² wvo	2.020	2.680	2.920

Bron: CBS, 2025; Panteia, 2024; Bevolkingsprognose Haarlemmermeer, 2024; Koopstormenonderzoek, 2021; I&O Research 'Handboek Kooporiëntaties', 2024. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Tabel 12: Advies dagelijkse detailhandel voor nieuwe plannen ten opzichte van de bestaande structuur

Nieuw centrum	Minimale omvang	Maximale omvang	Toelichting
Lincolnpark	3.200	3.800	Max. 2 supermarkten van 1.200 m ² wvo en 1.400 m ² wvo
Hyde Park	1.400	2.000	Max. 1 supermarkt (1.000 m ² wvo)
Stationskwartier	1.200	2.500	1 tot 2 supermarkten afhankelijk van bandbreedte inwonersgroei
Graan voor Visch Zuid	2.500	3.000	Max. 2 supermarkten met totale omvang 2.600 m ² wvo
Nieuw-Vennep West	1.800	2.800	Max. 1 supermarkt
Lisserbroek	1.800	2.200	Max. 1 supermarkt
Cruquius	1.400	1.700	Afhankelijk van aantal woningen, eventueel een supermarkt

Bron: Stec Groep, 2025.

Tabel 13: Marktruimte recreatieve detailhandel Haarlemmermeer

	Marktruimte 2025	Marktruimte 2040 (70%)	Marktruimte 2040 (100%)
Recreatief	-7.260	+165	+9.090

Bron: Stec Groep, 2025.

Tabel 14: Marktruimte doelgerichte detailhandel Haarlemmermeer

	Marktruimte 2025	Marktruimte 2040 (70%)	Marktruimte 2040 (100%)
Doelgericht	+9.110	+38.985	+52.775

Bron: Stec Groep, 2025.

