

An aerial photograph of Heemstede, showing a mix of urban development, green spaces, and a railway line. A large blue diagonal overlay covers the left side of the image.

stec
groep

Economische foto Heemstede

Stec Groep aan gemeente Heemstede

1 april 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. De Heemsteedse economie in 10 punten	4
3. Economische positie Heemstede	6
3.1 Demografie en werkgelegenheid	6
3.2 Opleiding	10
3.3 Inkomen	11
3.4 Vestigingen	12
4. Ruimtelijke impact Heemsteedse economie	14
4.1 Cruquiusweg	15
4.2 Leidsevaartweg	15
4.3 Verspreide kantoorlocaties in de woonwijken	16
4.4 Solitaire bedrijfslocaties	17
4.5 Vertaling regionale prognose bedrijventerreinen naar Heemstede	18
4.6 Aandeel Heemstede binnen Zuid-Kennemerland	19
4.7 Geen behoefte aan meer centrale kantorenlocaties	21
5. Economisch perspectief Heemstede	23
5.1 Hoe is het economisch kompas opgebouwd?	23
5.2 Heemstede als lokale woongemeente	25
5.3 Heemstede als lokale werkgemeente	26
Heemstede als	27
5.4 (boven)regionale woongemeente	27
5.5 Heemstede als (boven)regionale werkgemeente	28
6. Beter Benutten Index (BBI) Cruquiusweg	29
6.1 Resultaten Cruquiusweg	30
Bijlage Begrippenlijst	34

1. Inleiding

Aanleiding

In Heemstede woedt de strijd om ruimte. U heeft aangegeven dat u behoefte heeft aan een diepgaander economische analyse van dit probleem, wat bijvoorbeeld waardevol kan zijn bij het beoordelen en beantwoorden van transformatieverzoeken voor werklocaties die u regelmatig ontvangt. Een eerder onderzoek, uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (nu: Sweco), heeft inzicht gecreëerd in de toekomst van kantoren en bedrijfsruimte in Heemstede. Naar aanleiding van dit onderzoek spelen er enkele vervolgvragen: Wat is uw economische DNA? Wat is het economisch perspectief voor Heemstede? En hoe vertaalt zich dat ruimtelijk naar uw werklocaties? Het is van belang om meer grip op deze vragen te krijgen om te voorkomen dat onomkeerbare keuzes worden gemaakt en kostbare ruimte voor arbeidsplaatsen verdwijnt. U heeft aangegeven dat u het immers belangrijk vindt dat er voldoende en vooral ook (beter) passende arbeidsplaatsen komen voor uw inwoners. Daarom heeft u ons, Stec Groep, benaderd om een 'economische foto' van Heemstede te maken. De resultaten van deze 'foto' liggen voor u. De 'foto' vormt input voor het verder uitwerken van een economisch beleidskader, dat op zijn beurt weer fungeert als input naar (te maken keuzes in) de omgevingsvisie.

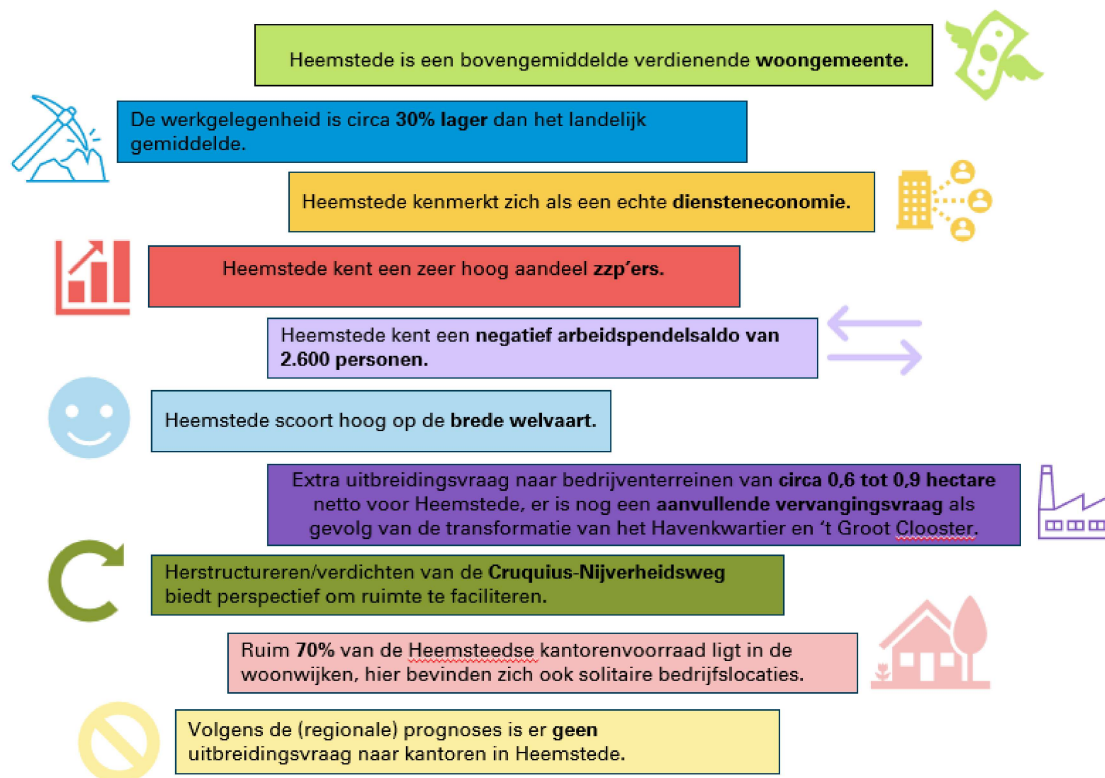
Leeswijzer

Allereerst leest u in hoofdstuk twee een samenvatting van onze bevindingen, opgesomd in tien punten. De twee hoofdstukken daarna gaan dieper in op de resultaten. In hoofdstuk drie leest u meer over de ontwikkelingen die Heemstede doormaakt op het gebied van demografie, werkgelegenheid en economie. In hoofdstuk vier leest u meer over de ruimtelijke voetafdruk van de Heemsteedse economie. We kijken naar de belangrijkste plekken waar de Heemsteedse economie is geconcentreerd, met specifiek aandacht voor de bedrijventerreinen en kantoren (gebieden Cruquiusweg, de Leidsevaartweg, kantoren aan huis in woonwijken en het gebied rondom station Heemstede-Aerdenhout). Ook geven we een inschatting van de verwachte toekomstige ruimtevraag op basis van (recente) bestaande onderzoeken die in de regio zijn uitgevoerd. We maken hierin een vertaalslag naar de gemeente Heemstede.

2. De Heemsteedse economie in 10 punten

1. Heemstede is te kenmerken als een **hoog opgeleide en zeer bovengemiddeld verdienende woongemeente**.
2. Het **aantal arbeidsplaatsen** is in Heemstede **laag**, de werkgelegenheid is circa 30% lager dan het landelijk gemiddelde. De werkgelegenheid binnen de Heemsteedse gemeentegrenzen neemt wel jaarlijks toe.
3. Heemstede kenmerkt zich als een **echte diensteneconomie**: 75% van de werkgelegenheid bevindt zich in de dienstverlenende sector. Vooral de zakelijke dienstverlening is zwaar oververtegenwoordigd in de sectorsamenstelling.
4. Heemstede kent een **zeer hoog aandeel zzp'ers**. Het overgrote deel hiervan is actief in de dienstverlening.
5. **Veel inwoners** uit Heemstede **werken in de nabijgelegen grote gemeenten/steden** zoals Haarlem, Amsterdam en Haarlemmermeer. Heemstede kent een negatief arbeidspendelsaldo van 2.600 personen.
6. Heemstede scoort **hoog op de brede welvaart**. Kortom, het is prettig wonen en werken in Heemstede. De trend richting de toekomst is ook positief, maar dit biedt geen garanties. **Economische vitaliteit is belangrijk om de toekomstige brede welvaart te borgen.**
7. **Voldoende en passende ruimte** is een middel om economische vitaliteit te borgen en bevorderen. Uit een doorvertaling van de regionale prognose blijkt een **bescheiden extra uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 0,6 tot 0,9 hectare netto** voor Heemstede. De vraag naar 'gewoon' gemengd bedrijventerrein is het grootst. Door **transformatie** van het Havenkwartier en 't Groot Clooster kan nog een **aanvullende vervangingsvraag** optreden van **circa 2,5 hectare**. Met vervangingsvraag moet ook rekening worden gehouden bij transformatie van solitaire bedrijfslocaties met actieve bedrijven.
8. De **Cruquiusweg is het enige echte (formele) bedrijventerrein** binnen de gemeente. Verdichten/intensiveren van deze locatie kan een oplossingsrichting zijn om meer ruimte te bieden aan economie.
9. Heemstede heeft een **hoog aandeel kantoren aan huis**. Ruim 70% van de Heemsteedse kantorenvoorraad ligt in de woonwijken. Daarnaast functioneert de **Leidsevaartweg meer als kantorenlocatie dan als bedrijventerrein**.
10. De regionale vraag naar kantoorruimte concentreert zich in Haarlem. Volgens de (regionale) prognoses is er **geen uitbreidingsvraag naar kantoren in Heemstede**. De vraag die zich eventueel aandient in Heemstede betreft een **kwalitatieve vraag**, bijvoorbeeld naar moderne, toekomstbestendige kantoorruimte. Indien er kwalitatieve vraag ontstaat naar (gecentreerde) kantoorruimte in Heemstede is het intercitystation Heemstede-Aerdenhout bij uitstek de geschikte locatie.

Figuur 1: De Heemsteedse economie in tien punten (grafisch)



3. Economische positie Heemstede

Samenvatting economische positie Heemstede

- De werkgelegenheid in de gemeente zelf is fors lager dan het landelijk- en regiogemiddelde. Er is wel een stijgende trend zichtbaar in de werkgelegenheidsontwikkeling.
- De arbeidsparticipatie is in lijn met het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat een (aanzienlijk) deel van de Heemsteedse bevolking in andere gemeenten werkt. Dit wordt bevestigd door de arbeidspendel en woonwerkverhouding.
- De werkgelegenheid binnen de eigen gemeentegrenzen bestaat voornamelijk uit dienstverlening. Met name het aandeel van de zakelijke dienstverlening en het aantal zzp'ers is in Heemstede een stuk groter dan het landelijk gemiddelde.
- Zowel op inkomens- als opleidingsniveau scoort Heemstede erg hoog ten opzichte van de rest van het land. Heemstede is dan ook te kenmerken als een woongemeente met veel hoog opgeleiden en inwoners met een bovengemiddeld inkomen.

3.1 Demografie en werkgelegenheid

Demografische ontwikkeling: grijze druk in Heemstede

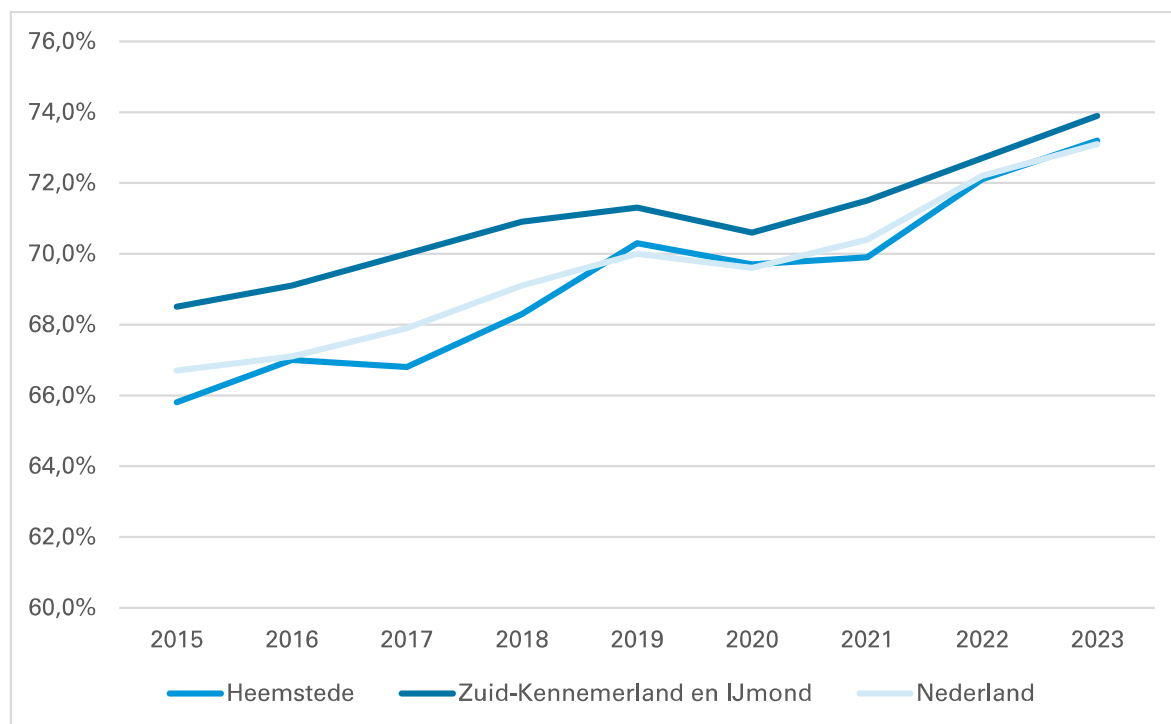
In de afgelopen tien jaar is de bevolkingsomvang van Heemstede met bijna 5% toegenomen naar 27.589 inwoners in 2024. Deze stijgende lijn zal afvlakken. Dit blijkt uit de bevolkingsprognose van het CBS; deze voorziet een stijging van 1,6% richting 2035 in Heemstede. De voorspelde bevolkingsomvang komt daarmee op circa 28.030 inwoners in 2035.

De landelijke trend van vergrijzing is sterk te zien in Heemstede. Heemstede heeft zelfs een relatief sterk vergrijsde bevolking in vergelijking met andere regiogemeenten. 27% van de inwoners is 65 jaar of ouder. In de regio Zuid-Kennemerland en landelijk gezien is dit gemiddeld 20%.

Stijgende netto arbeidsparticipatie in lijn met het nationaal gemiddelde

De netto arbeidsmarktparticipatie is het aandeel van de werkzame beroepsbevolking binnen de totale bevolking. De arbeidsparticipatie in Heemstede is gelijk aan het nationaal gemiddelde (71%). In vergelijking met de arbeidsregio Zuid-Kennemerland en IJmond ligt de arbeidsparticipatie ongeveer 1% lager.

Figuur 2: Netto arbeidsparticipatie



Lage, maar toenemende werkgelegenheid in Heemstede

De werkgelegenheid in Heemstede is laag. Het aantal banen per 1.000 inwoners ligt in Heemstede circa 30% lager dan het landelijk gemiddelde. Voor de gehele regio Zuid-Kennemerland geldt dat de werkgelegenheid fors onder het landelijk gemiddelde ligt.

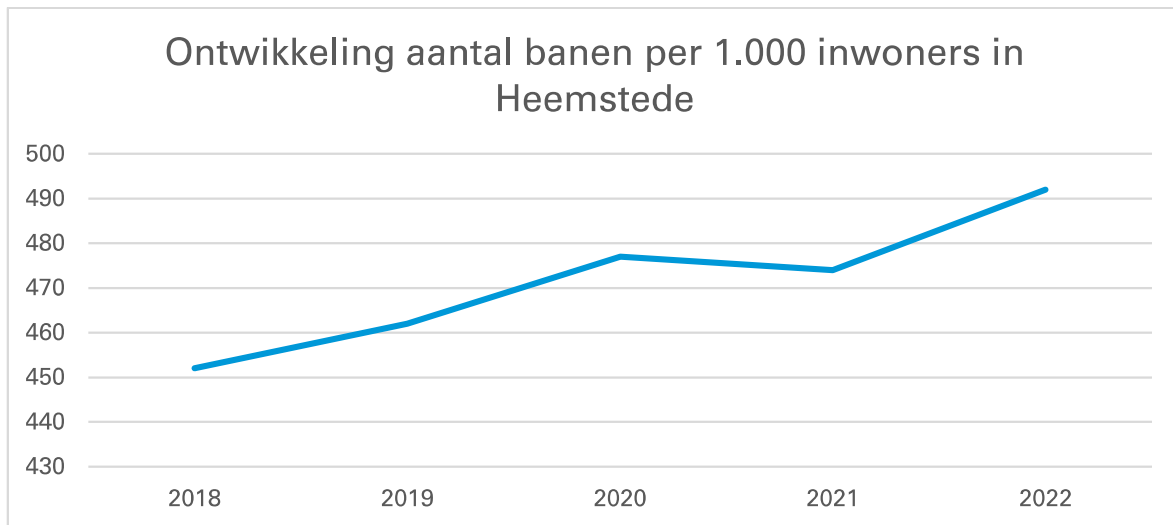
Tabel 1: Werkgelegenheid

Banen per 1.000 inwoners

Heemstede	492
Kennemerland	582
Nederland	704

De werkgelegenheid in Heemstede neemt toe. Er is een trend zichtbaar in de ontwikkeling van het aantal banen per 1.000 inwoners. Gemiddeld kwamen er in de afgelopen vijf jaar jaarlijks tien banen per 1.000 inwoners bij.

Figuur 3: Werkgelegenheidsontwikkeling



Gemiddelde arbeidsparticipatie, maar weinig werkgelegenheid: Heemstede als woongemeente

Heemstede kent een gemiddelde arbeidsparticipatie, maar een relatief lage werkgelegenheid, waardoor veel inwoners buiten de gemeente werken. Hieruit valt te concluderen dat Heemstede valt te typeren als een woongemeente.

Dit zien we ook terug in de arbeidspendelcijfers, met name in het negatieve arbeidspendelsaldo. Zowel nationaal als in de arbeidsregio heeft Heemstede een lage verhouding banen ten opzichte van het aantal woningen. Hiermee wordt het beeld van Heemstede als woongemeente nogmaals bevestigd.

Negatief arbeidspendelsaldo van 2.600

Veel van de Heemsteedse bevolking werkt in de nabij gelegen grotere steden. Ruim de helft van alle arbeidspendel is met de gemeenten Haarlem, Amsterdam en Haarlemmermeer.

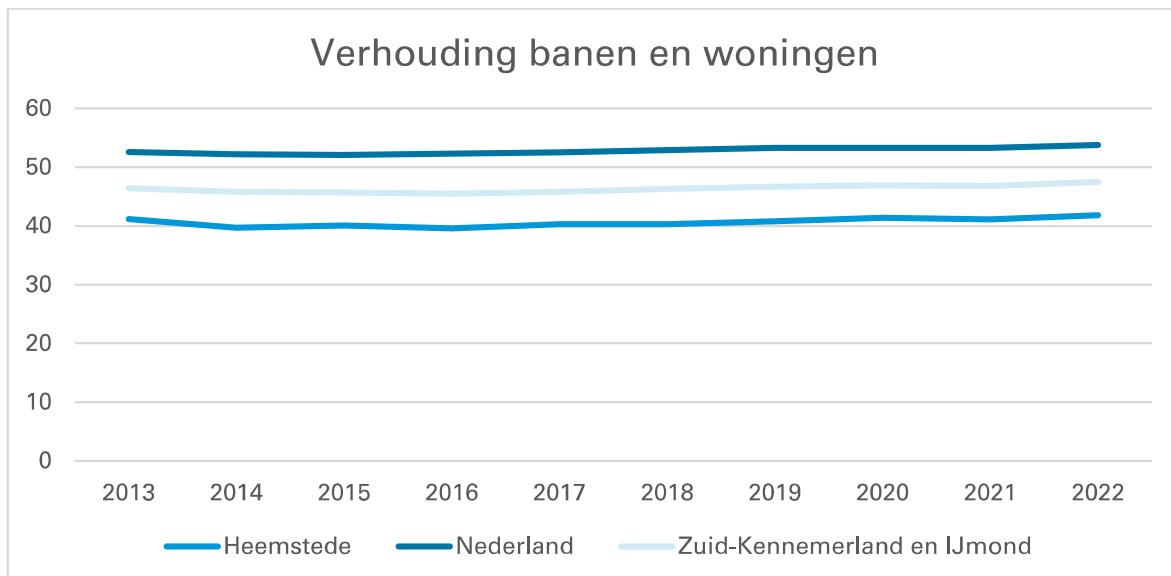
Tabel 2: Arbeidspendel Heemstede

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Pendelsaldo
Haarlem	1.600	2.100	-500
Amsterdam	400	2.600	-2.200
Haarlemmermeer	1.100	1.600	-500
Velsen	200	200	0
Bloemendaal	300	100	+200
Hillegom	300	100	+200
Zaanstad	100	200	-100
Amstelveen	100	200	-100
Zandvoort	200	100	+100
's-Gravenhage (gemeente)	-	200	-200
Overige gemeenten	2.700	2.100	+300

Totaal Heemstede	6.900	9.500	-2.600
-------------------------	--------------	--------------	---------------

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep

Figuur 4: Woonwerkverhouding



Bovenstaande figuur weerspiegelt de verhouding tussen banen en woningen. Een score van 50 geeft aan dat er een gelijke hoeveelheid banen en woningen is. Landelijk ligt deze verhouding gemiddeld op ongeveer 54, wat betekent dat er iets meer banen dan woningen zijn. In de regio Zuid-Kennemerland en IJmond is de verhouding wat lager, namelijk 48. Dit wijst erop dat de regio meer een woon- dan werkregio is. In Heemstede is dit contrast nog sterker, met een score van slechts 42, wat de typering van de gemeente als woongemeente opnieuw bevestigt.

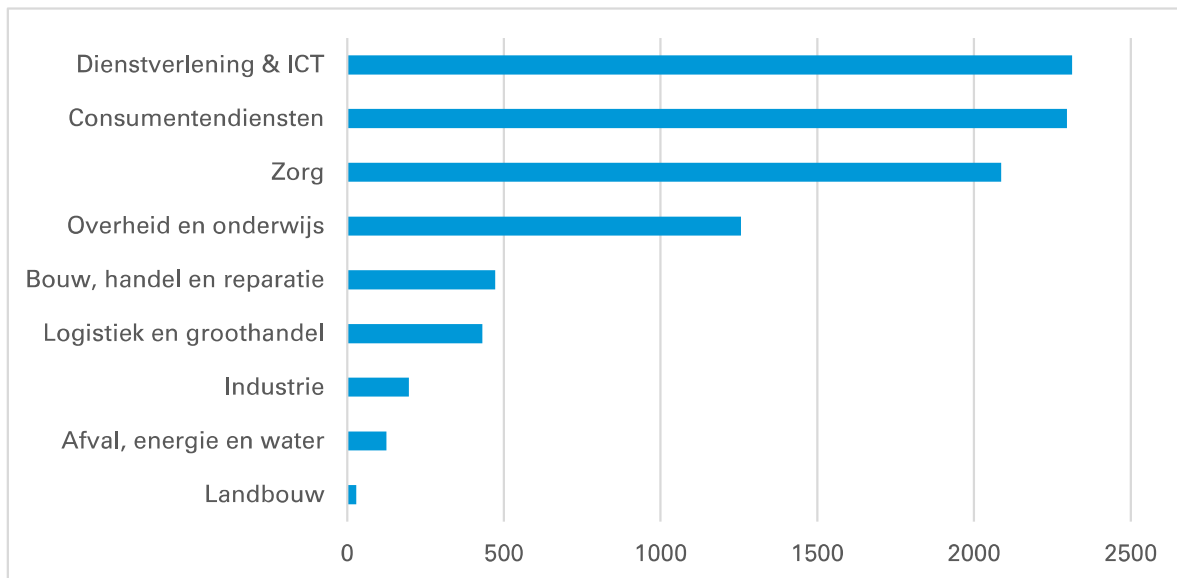
Goede score op brede welvaart

In de 'woongemeente' Heemstede is het prettig wonen en werken. Dit is terug te zien in de indicatoren van brede welvaart van het CBS. Heemstede scoort goed op de brede welvaart index. Deze score suggereert dat het prettig wonen, werken en leven is in gemeente Heemstede. De economie en werkgelegenheid spelen hier een wezenlijke rol in. Het behoud van banen en het verstevigen van de economie is belangrijk om deze positieve trend door te zetten richting de toekomst.

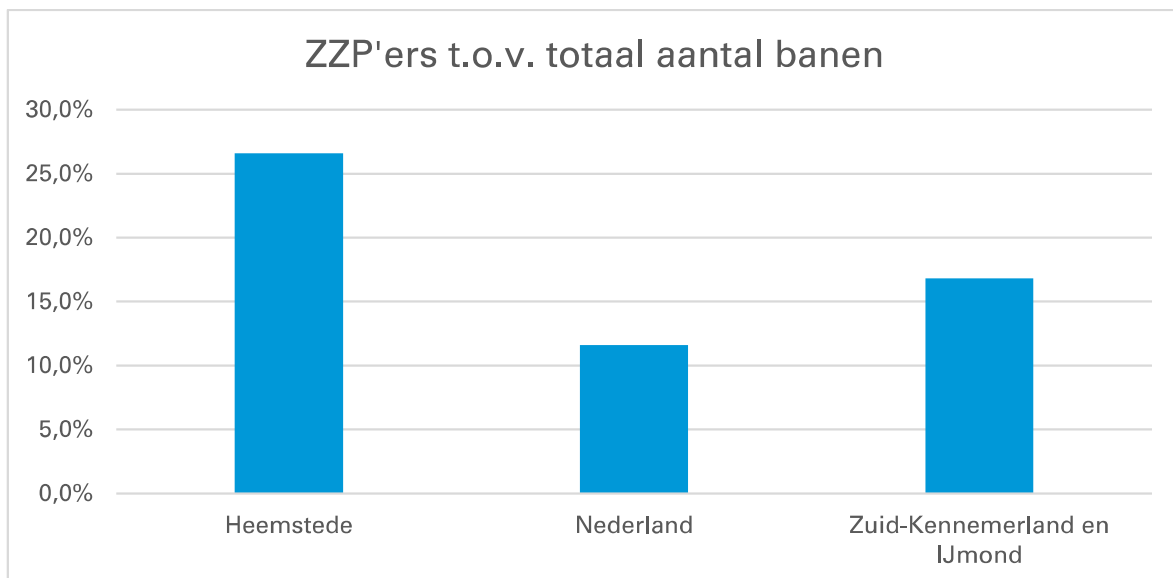
Heemstede is een echte diensteneconomie

De Heemsteedse werkgelegenheid bestaat voor een zeer groot aandeel uit dienstverlenende beroepen. Dienstverlening en consumentendiensten zijn de grootste sectoren in Heemstede, samen goed voor circa 50%. Hieronder valt bijvoorbeeld de detailhandel; in Heemstede zijn circa 1.280 (10% van totale werkgelegenheid) arbeidsplaatsen in de detailhandel. Een andere dominante sector is de zorgsector, deze is goed voor ruim 20% van de werkgelegenheid. Daarnaast zijn er ook veel zzp'ers in de dienstverlening in Heemstede actief. Het aantal zzp'ers in Heemstede is ruim twee keer zo groot als het landelijk gemiddelde. Dit sluit goed aan bij het beeld dat van de gemeente tot dusver is geschetst. Verder valt op dat voornamelijk landbouw en industrie juist zwaar ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van het nationale gemiddelde.

Figuur 5: Werkgelegenheid naar sector



Figuur 6: Aantal zzp'ers

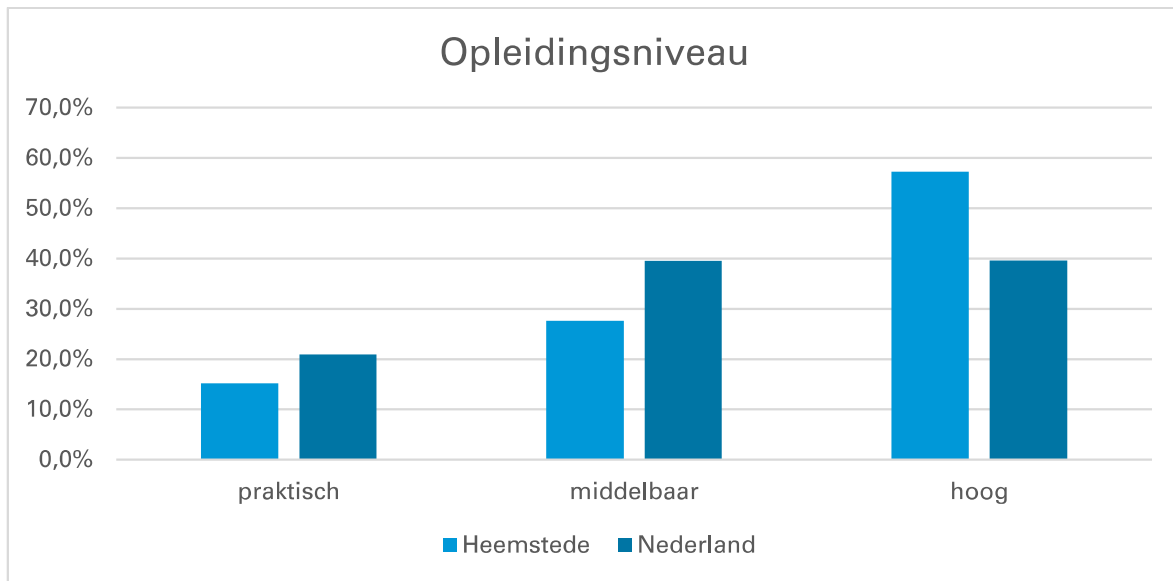


3.2 Opleiding

Relatief veel hoog opgeleiden in Heemstede

Heemstede heeft een relatief hoog opgeleide bevolking. Een ruime meerderheid van de inwoners heeft een hoog opleidingsniveau, dat wil zeggen een hbo of wo opleidingsachtergrond. Het aantal praktisch en middelbaar opgeleiden in Heemstede is laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

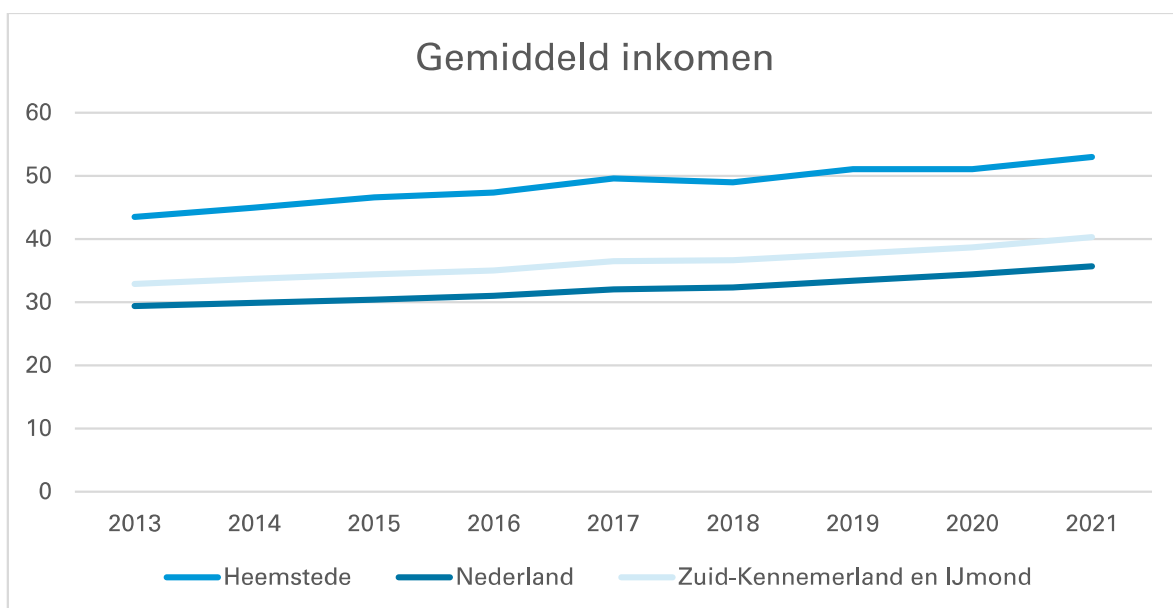
Figuur 7: Opleidingsniveau Heemstede t.o.v. Nederland



3.3 Inkomen

Het gemiddelde inkomen in de gemeente Heemstede was in 2021 € 53.000. Dit is sterk bovengemiddeld. In de meest recent beschikbare data lag het gemiddelde inkomen in Heemstede circa 50% hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit komt neer op een verschil van ongeveer 17.500 euro op jaarbasis. Iets meer dan een kwart van de Heemsteedse bevolking hoort bij de rijkste 10% van alle Nederlanders. Heemstede is ook binnen de regio Zuid-Kennemerland en IJmond relatief welvarend.

Figuur 8: Hoog inkomen



Naast een hoog gemiddeld inkomen zijn er meerdere indicatoren die aangeven dat Heemstede een welvarende gemeente is. De werkloosheid en het aantal bijstandsuitkeringen liggen fors lager dan het landelijk gemiddelde.

3.4 Vestigingen

Met een totaal van 3.150 vestigingen heeft Heemstede 1.625 vestigingen per 10.000 inwoners. Dit is ongeveer 15% hoger dan het landelijk gemiddelde. Het bovengemiddeld aantal vestigingen en ondergemiddelde werkgelegenheid duidt op de aanwezigheid van veel kleine bedrijven (bijvoorbeeld zzp'ers)

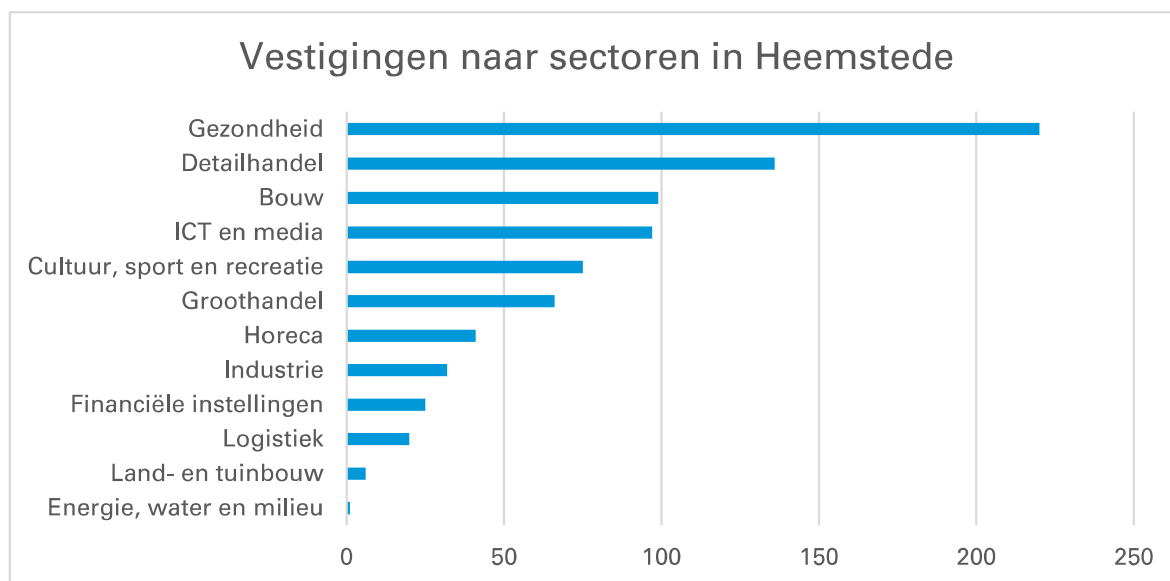
Vestigingen per 10.000 inwoners

Heemstede	1.625
Nederland	1.417

Veel kleinschalige dienstverleners en zzp'ers leiden tot een hoog aantal vestigingen

Heemstede heeft een relatief groot aantal vestigingen van bedrijven. Het gaat hier vooral om kleine vestigingen, zoals zzp'ers. De Heemsteedse bedrijven zijn voornamelijk actief in de sectoren gezondheid, detailhandel en ICT & media. Deze sectoren kenmerken zich door een relatief hoog aantal kleinschalige bedrijven van zzp'ers. De gemiddelde omvang van een Heemsteeds bedrijf is 2,9 arbeidsplaatsen, landelijk ligt dit rond de 5 arbeidsplaatsen.

Figuur 9: Vestigingen naar sector



Weinig innovatieve bedrijven in Heemstede

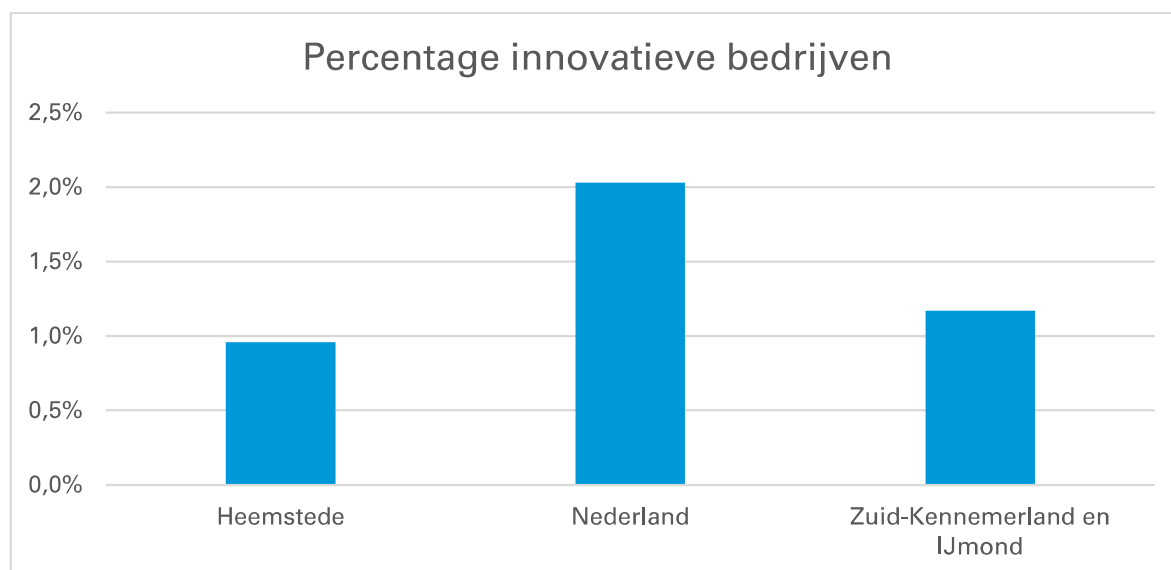
Het aantal innovatieve bedrijven is in Heemstede erg laag. Om dit te beoordelen baseren wij ons op innovatiespotter, een consultancy bedrijf dat op basis van grote hoeveelheden data de innovatieve bedrijven in Nederland in kaart brengt. Innovatieve bedrijven(clusters) hebben andere locatie- en ecosysteemeisen dan 'normale' bedrijven. Daarom is het in kaart brengen van het aantal innovatieve bedrijven belangrijk voor de toekomstige economie en ruimtelijke gevolgen van die economie voor een regio/gemeente/stad.

Innovatiespotter hanteert een brede definitie van innovatie die de nadruk legt op radicale vernieuwing en transitie als antwoord op maatschappelijke uitdagingen. Deze innovatie bestaat niet alleen uit nieuwe technologieën of producten, maar ook uit nieuwe manieren van denken, werken, en samenwerken die nodig zijn om duurzame oplossingen te ontwikkelen. Dit kan

variëren van technologische doorbraken tot nieuwe bedrijfsmodellen en processen die bijdragen aan maatschappelijke transitie zoals energie, gezondheid, en circulaire economie.

Gekeken naar de actieve sectoren in de gemeente Heemstede is het in lijn der verwachting dat het aandeel innovatieve bedrijven laag blijft. De dienstverlenende sector is over het algemeen weinig innovatief. Heemstede is bovendien te typeren als een woongemeente. Innovatie vindt vaker plaats in werkgemeenten. In dit soort gemeenten bevinden zich kennisinstellingen en een grote diversiteit aan sectoren en werknemers, dat bevordert innovatie.

Figuur 10: Aandeel innovatieve bedrijven



4. Ruimtelijke impact Heemstedse economie

De economie van Heemstede heeft een ruimtelijke vertaling. Binnen Heemstede zijn bedrijventerreinen, winkelgebieden, zorglocaties en de woonwijken de belangrijkste plekken waar economische activiteiten plaatsvinden. Winkelgebieden en zorglocaties vallen buiten de scope van dit onderzoek, wij focussen ons op bedrijventerreinen en de kantorenlocaties. Voor winkelgebieden en de zorg bestaat separaat beleid, onder andere in de visie op hoofdlijnen. In het economisch perspectief worden wel kansen benoemd voor het verplaatsen van lichte economische functies naar het centrumgebied vanwege de directe link met de werklocaties. Elke plek kent zijn eigen kenmerken. Zo vindt er op de bedrijventerrein meer (groot)handel en bouwactiviteiten plaats. En kenmerken de kantoorlocaties zich voornamelijk met dienstverlenende activiteiten.

In dit hoofdstuk leest u eerst een vertaling van de regionale prognose. Hiermee wordt de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoorpanden inzichtelijk. Vervolgens gaan wij in op wat deze ruimtevraag en bijbehorende ontwikkelingen betekenen voor Heemstede. Specifiek zoomen wij hierbij in op de Cruquiusweg en de Leidsevaartweg als bedrijventerreinen. Vervolgens leest u meer over de Heemstedse kantorenmarkt en bijbehorende locaties.

Bedrijventerreinen

Heemstede kent twee bedrijventerreinen, de Cruquiusweg en de Leidsevaartweg. Samen zijn deze terreinen goed voor 3% van het aantal bedrijfsvestigingen en 4,4% van de werkgelegenheid.

Tabel 3: Kenmerken van de Heemstedse economie

Vestigingen op bedrijventerreinen	Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	Totale werkgelegenheid in Heemstede
87	674	9.210

Van de in totaal 9.210 banen in Heemstede zijn er 674 op een bedrijventerrein gevestigd. Daarmee zijn de bedrijventerreinen goed voor circa 7,3% van de werkgelegenheid in Heemstede. Qua aantal vestigingen zit circa 3% van de Heemstedse vestigingen op een bedrijventerrein. Landelijk zit ongeveer een tiende van de bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. Deze bedrijven zijn gezamenlijk goed voor ongeveer 30% van de totale Nederlandse werkgelegenheid. Heemstede scoort hier aanzienlijk onder. Bedrijventerreinen hebben in Heemstede een onder gemiddeld aandeel in de bedrijfshuisvesting en bijbehorende werkgelegenheid.

4.1 Cruquiusweg

Kenmerken van het bedrijventerrein

De Cruquiusweg is het grotere bedrijventerrein van de twee met een omvang van circa 10 hectare bruto, en 6,2 hectare netto. Het bruto oppervlakte van een bedrijventerrein omvat de totale grondoppervlakte van het terrein. Dit is alles binnen de grenzen van het bedrijventerrein, inclusief wegen en overige infrastructuur, parkeerplaatsen, groengebieden, water, voorzieningen et cetera. De netto oppervlakte van een bedrijventerrein verwijst alleen naar het deel dat daadwerkelijk beschikbaar is voor bebouwing en bedrijfsmatige activiteiten. Dit is de oppervlakte die verkocht of verhuurd kan worden aan bedrijven en waar gebouwen, magazijnen, en andere bedrijfsmatige voorzieningen kunnen worden geplaatst.

Met 59 gevestigde bedrijven is het de economische hotspot van de gemeente. In totaal is dit bedrijventerrein goed voor 577 banen. Gemiddeld zijn er iets minder dan 10 banen per vestiging. Dit is aanzienlijk hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. De grotere bedrijven van Heemstede verzamelen zich op dit terrein.

Veel voorkomende sectoren op dit terrein zijn groothandel, bouwnijverheid en gezondheids- en welzijnszorg. Waarbij groothandel met afstand de dominante sector is. Dit is terug te zien aan de uitstraling van het gebied. Er zitten veel autobedrijven, deze hebben grijze plinten met grote glazen en veel geparkeerde auto's voor de deur.

Onder dit bedrijventerrein valt ook het havengebied waar veel mkb gevestigd zit in combinatie met enkele kantoorpanden van bijvoorbeeld een aannemer of hovenier. In dit gedeelte van het gebied gaat een grootschalige transformatie plaatsvinden.

De leegstand is in de gehele gemeente laag en dit geldt ook voor de Cruquiusweg. In dit gebied spelen transformatie- en uitbreidingsverzoeken.

De vraag naar een klassiek gemengd bedrijventerrein zoals de Cruquiusweg is zowel in de regio als binnen de gemeente groot.

4.2 Leidsevaartweg

Kenmerken van het bedrijventerrein

De Leidsevaartweg is een kleiner bedrijventerrein van circa 1,5 hectare netto. Dit kleinere bedrijventerrein kent 28 vestigingen met in totaal 97 banen. Gemiddeld bieden deze vestigingen 3,5 baan aan.

De Leidsevaartweg kent als werklocatie twee gezichten. Enerzijds is dit een locatie met een bedrijfsverzamelgebouw die meer functie doet als kantoorunit. Op de locaties aan de Leidsevaartweg zitten namelijk vooral bedrijven actief in de detailhandel en zakelijke dienstverlening gevestigd. Hierover volgt meer in het volgende hoofdstuk. Voor nu leest u hier meer over de Leidsevaartweg als bedrijventerrein. Anderzijds, zitten er bedrijven die klassiek 'thuishoren' op een bedrijventerrein. Het gaat om vier bedrijven actief in de bouwnijverheid en de industrie. Deze bedrijven zijn aanzienlijk groter in omvang dan de bedrijven die actief zijn in de dienstverlening en detailhandel. Daarnaast zijn er nog twee bedrijven actief in de verhuur.

De Leidsevaartweg wordt in IBIS (een informatiesysteem dat gegevens verzamelt over bedrijventerreinen in Nederland) niet gezien als een bedrijventerrein. Wat begrijpelijk is gezien de beperkte omvang van bedrijventerreinactiviteiten die hier plaatsvinden. Dit effect kan mogelijk nog versterkt worden aangezien er op dit terrein transformatieverzoeken spelen.

4.3 Verspreide kantoorlocaties in de woonwijken

Bestaande kantoren in Heemstede zijn vaak aan huis

Ruim 70% van de Heemsteedse kantorenvorraad ligt in de woonwijken. De totale voorraad is 3,6 hectare (peildatum 1-1-23). In de tabel hieronder staat het aantal vierkante meters kantoorruimte per kantoorgebied volgens Atlas Plabeka (een platform in Nederland dat informatie biedt over de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren). Belangrijke notie hierbij is dat Leidsevaartweg niet wordt onderscheiden als individueel deelgebied. De hier gevestigde bedrijven en kantoren vallen dus onder een van de verspreide deelgebieden. In werkelijkheid is dit wel een locatie met een hogere mate van geclusterde kantoorruimte.

Dit doet niet af aan het feit dat het overgrote deel van de kantoorruimte in Heemstede zich over de woonwijken verspreidt. (Zakelijke) dienstverlening is bij uitstek een sector die zich leent voor kantoorruimte aan huis. Deze hoge mate van verspreiding van de kantoorruimte sluit goed aan bij de werkgelegenheid in de gemeente.

In Heemstede mogen ondernemers 25% van het totale oppervlak van hun huis gebruiken als kantoorruimte aan huis tot een maximum van 75 m². Veel ondernemers maken gebruik van deze regelgeving en hebben kantoren aan huis.

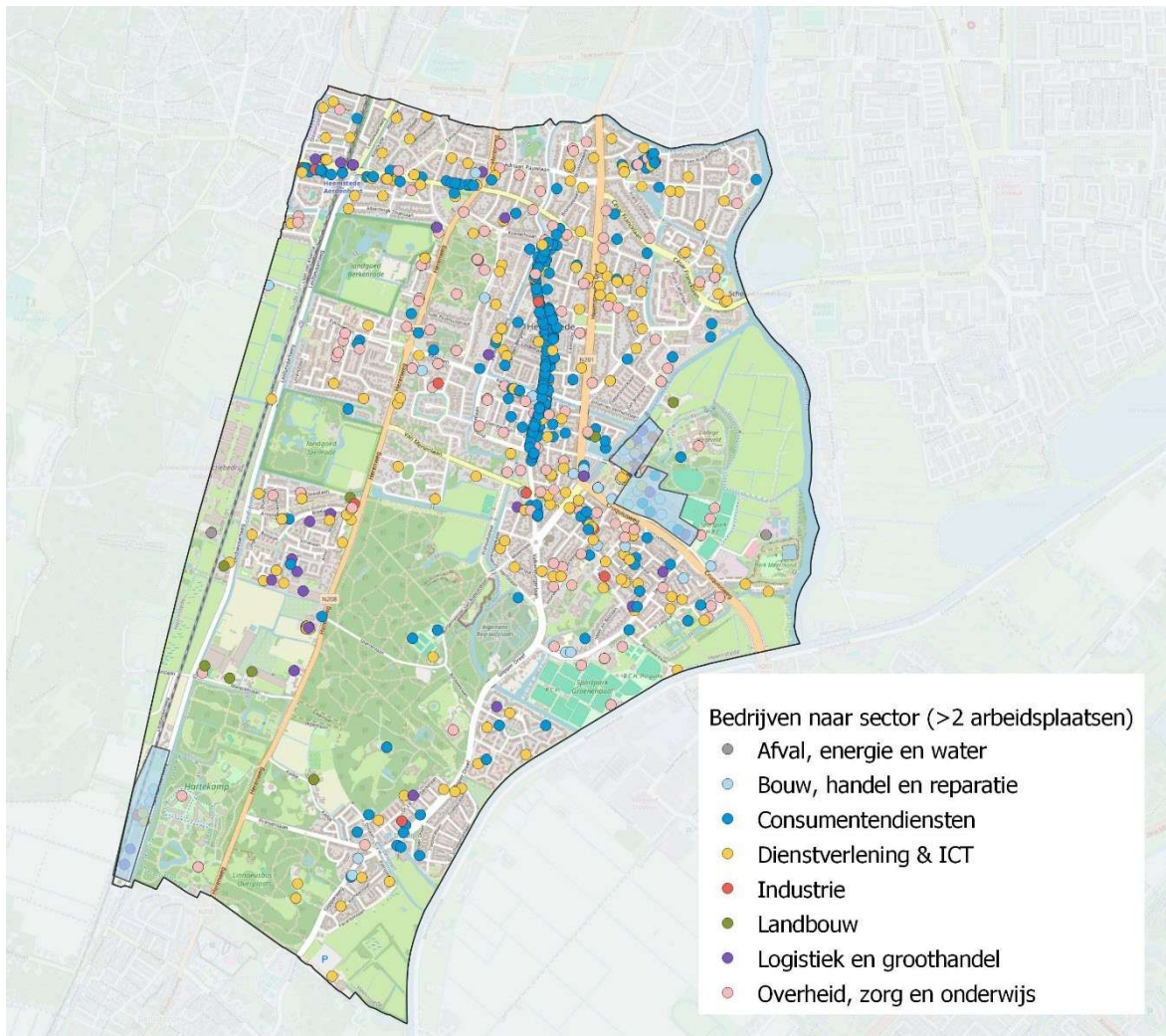
Tabel 4: Kantoorruimte per deelgebied in Heemstede

Gebied	Omvang (m ²)
Cruquiusweg	8.015 m ²
Landelijk gebied Heemstede	390 m ²
Winkelgebied Raadhuisstraat-Binnenweg	1.745 m ²
Woonwijken Heemstede	25.910 m ²
Totaal	36.060 m²

Lage leegstand in Heemstede

De leegstand van kantoren in Heemstede bedraagt circa 1,5%. Dit is ver onder het gezonde frictieniveau van 5%. Deze lage leegstand doet vermoeden dat de vraag naar kantoren in de gemeente hoog is. Mogelijk komt dit door de vele kantoorfuncties aan huis, deze leegstand is lastiger te monitoren door de dubbelfunctie en verspreiding.

Figuur 11: Hoge mate van verspreide bedrijfslocaties in Heemstede (minimaal twee arbeidsplaatsen)



Bron: Lisa (2022)

In bovenstaande figuur is de spreiding van de Heemsteedse werklocaties zichtbaar. Een groot deel van deze locaties zijn kantoorpanden aan huis. De gemiddelde omvang van de bedrijfslocaties die niet op een bedrijventerrein liggen is circa 200 m² (BAG). Hiervan is maximaal 25% kantoorruimte aan huis, dat komt neer op een omvang van 50 m² kantoorruimte aan huis. Binnen deze groep is wederom de (zakelijke) dienstverlening met afstand de grootste sector.

4.4 Solitaire bedrijfslocaties

Overgrote deel van de Heemsteedse solitaire locaties mengen goed

Naast kantoren aan huis zitten er in de woonwijken ook andere economische functies 'verstopt'. Het betreft hier solitaire bedrijfslocaties. Het overgrote deel van de solitaire bedrijfslocaties in Heemstede zijn actief in sectoren die goed te mengen zijn met de woonactiviteiten. Denk hierbij aan dienstverlening & ICT, consumentendiensten, overheid, zorg en onderwijs.

Een veel kleiner aandeel van de bedrijven is actief in sectoren die doorgaans meer overlast veroorzaken zoals logistiek, groothandel, industrie/bouw, handel en reparatie. In deze sectoren gaat het om ongeveer 70 bedrijven. Van deze 70 bedrijven zijn er ongeveer 15 die qua omvang in aantal banen groter zijn dan 5 arbeidsplaatsen. Kleine bedrijven (<5 arbeidsplaatsen) zijn

doorgaans nog op een acceptabele wijze te mengen met andere functies. Denk bijvoorbeeld aan een kleinschalig loodgietersbedrijf, fietsenmaker of schildersbedrijf. Sterker nog, voor het behouden van een bruisende woonwijk en een goed voorzieningenniveau kan het wenselijk zijn dat deze kleinschalige bedrijvigheid in de wijk aanwezig is. Dit is echter geen wetmatigheid, in het geval van grote mate van overlast kan het wenselijk zijn om deze bedrijven alsnog te verplaatsen.

Van de 15 solitaire bedrijfslocaties (in de sectoren logistiek, groothandel, industrie/bouw, handel en reparatie met meer dan 5 arbeidsplaatsen) zijn er 5 bedrijven gevestigd op geclusterde locaties zoals de Herenweg en de Binnenweg waar clustering van bedrijfsactiviteiten gewenst is. Op de Binnenweg betreft het de sector industrie, voedsel, gezondheid en milieu in de vorm van een patisserie en bakker. Dit zijn gewenste functies voor het centrum.

Mogelijke vervangingsvraag van verplaatsen solitaire locaties is anderhalve hectare netto

Van de tien bedrijven (in de sectoren logistiek, groothandel, industrie/bouw, handel en reparatie met meer dan 5 arbeidsplaatsen) valt af te vragen hoe wenselijk het is dat deze in de woongebieden liggen. Eventuele verplaatsing van deze bedrijfsactiviteit vraagt wel om maatwerk en is zeer afhankelijk van de ontsluiting, afstand tot nabijgelegen woningen, de mate van hinder en de totale omvang van het bedrijf. Gezamenlijk omvatten deze tien solitaire bedrijfslocaties circa anderhalve hectare netto.

4.5 Vertaling regionale prognose bedrijventerreinen naar Heemstede

Vertaling vraagaming Atlas Plabeka 2022-2040 naar gemeente Heemstede

In de vraagaming van Atlas Plabeka is de ruimtevraag uitgesplitst naar deelregio's van de metropoolregio Amsterdam. Een van die regio's is Zuid-Kennemerland. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk vertalen wij de geprognosticeerde vraag voor Zuid-Kennemerland naar de gemeente Heemstede. Dit doen wij als volgt. We nemen het aandeel behoefte van de regio Zuid-Kennemerland 2022-2040 als uitgangspunt. Om het specifieke aandeel van Heemstede binnen Zuid-Kennemerland te bepalen, maken wij gebruik van het gemiddelde van drie verdeelsleutels:

- Het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen;
- Het areaal bedrijventerrein (de totale oppervlakte van bedrijventerreinen binnen een bepaald gebied);
- De historische uitgifte (het verleden van grond- of perceeluitgifte op bedrijventerreinen).

De vraagaming voor bedrijventerreinen is opgebouwd uit drie componenten:

1. **Uitbreidingsvraag:** gebaseerd op natuurlijk verloop en de dynamiek van bedrijven in de regio;
2. **Vervangingsvraag:** voortkomend uit de onttrekking van een deel van de huidige voorraad;
3. **Specifieke behoefte voor grootschalige ruimtegebruikers:** afzonderlijk geraamd.

Indicatie vertaalde prognose op gemeenteniveau

Op regionaal schaalniveau zijn data robuust genoeg om een modelmatige en langjarige prognose te maken. Op een lokaler schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar omdat incidenten en uitschieters uit het verleden verwachtingen richting de toekomst (te) sterk kunnen beïnvloeden.

Behoefteprognose bedrijventerreinen 2022-2040 Zuid-Kennemerland

Vraagaanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto hectare, scenario hoog.

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	18	0	-18	0	-18	0	-18
Hoogwaardig bedrijventerrein	9	0	-9	0	-9	0	-9
Industrieel bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	3	0	-3	0	-3	0	-3
Campus	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	29	0	-29	0	-29	0	-29

Bron: Atlas Plabeka (2022)

Van deze ruimtevraag is 13 hectare vervangingsvraag, dit is ongeveer de helft in het hoge scenario. De resterende vraag bestaat uit uitbreidingsvraag.

4.6 Aandeel Heemstede binnen Zuid-Kennemerland

Voor de regio Zuid-Kennemerland is een behoefte van 19 tot 29 hectare netto bedrijventerrein vastgesteld. Op basis van onderstaande verdeelsleutels wordt het aandeel van Heemstede binnen de regio Zuid-Kennemerland bepaald.

Verdeelsleutel	Regio Zuid-Kennemerland	Gemeente Heemstede	Aandeel gemeente Heemstede
Werkgelegenheid	15.387	674	4,4%
Areaal bedrijventerrein	153 hectare netto	7,7 hectare netto	5,0%
Historische uitgifte	7,8 hectare netto	0 hectare netto	0%
Totaal (gemiddelde vier verdeelsleutels)			3,1%

3,1% van de beoogde 19 tot 29 hectare netto voor de regio Zuid-Kennemerland betekent een totale vraag van 0,6 tot 0,9 hectare netto bedrijventerrein in Heemstede tot 2040. Ook voor Heemstede zal ongeveer de helft van deze vraag bestaan uit vervangingsvraag. Het overige deel bestaat uit uitbreidingsvraag.

Geen planaanbod (hard en zacht)

In Heemstede is zowel het harde als zachte planaanbod nul hectare (Atlas Plabeka).

Leegstand ver onder frictieniveau

In Heemstede is er nagenoeg geen leegstand van bedrijfspanden. Atlas Plabeka geeft aan dat er helemaal geen leegstand is. Op Funda in business zijn in totaal 7 leegstaande bedrijfspanden te vinden met een totale omvang van 660 m² (peildatum mei 2024). Het leegstandpercentage van bedrijfspanden in Heemstede komt hiermee op circa 2%, ver onder het gezonde frictieniveau van 5%. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden.

Grootste tekort aan gemengde- en hoogwaardige bedrijventerreinen

Uit de behoefteprognose voor Zuid-Kennemerland blijkt het grootste tekort aan gemengd- en hoogwaardig bedrijventerrein, waarbij het zwaartepunt van het tekort bij gemengd bedrijventerrein ligt. Gezien de sectoren en bedrijvigheid die aanwezig zijn in de Heemstedse economie geldt dit ook voor Heemstede.

Bedrijfsdynamiek

Sinds augustus 2019 kent Heemstede 33 interne verhuizingen (binnen de eigen gemeentegrenzen), 108 inkomende bedrijfsverplaatsingen en 89 uitgaande bedrijfsverplaatsingen.

De bedrijfsdynamiek vindt voornamelijk plaats binnen de eigen gemeente en van en naar de dichtbij liggende grote steden Haarlem (61 verplaatsingen, 27%) en Amsterdam (29 verplaatsingen, 13%), maar op kleinere schaal bijvoorbeeld ook met omliggende kernen zoals Hoofddorp, Aardenhout en Bloemendaal.

Het aandeel van Heemstede in de regio Zuid-Kennemerland op het gebied van bedrijfsdynamiek is ongeveer 10%. Het aandeel in de bedrijfsdynamiek is daarmee aanzienlijk hoger dan in het areaal bedrijventerrein, de werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de historische uitgifte. Verklaringen hiervoor zijn onder andere het hoge aandeel zzp'ers en 'kantoren' aan huis. In Heemstede zitten veel kleine bedrijven gevestigd in voornamelijk de dienstverlenende sector. Voor dit type bedrijvigheid is een locatie gevestigd op een bedrijventerrein niet noodzakelijk.

Dienstverlening & ICT dominante sector binnen bedrijfsdynamiek

Zowel bij de in- en uitgaande verhuizingen is dienstverlening & ICT de grootste sector. Gezien de opbouw van sectoren in Heemstede en de omliggende regio is dit in lijn der verwachting. Meer dan de helft van de bedrijfsdynamiek vindt plaats in deze sector. De hierop volgende grootste sectoren zijn consumentendiensten, overheid, zorg en onderwijs.

In- en uitgaande verhuizingen gelijkwaardige bedrijfsomvang

Voor zowel de in- en uitgaande verhuizingen geldt een gemiddelde omvang van ongeveer 5 banen. Grote uitschieter hierbij is het bedrijf Advert-online, dit bedrijf dat meer dan 50 werknemers kent is naar Haarlem verplaatst. Er is geen verband zichtbaar waaruit blijkt dat Heemstede geldt als broedplaats of groeiplek voor kleinere bedrijven die uitvliegen naar grotere steden zodra ze 'volwassen' zijn geworden.

Opvallende dynamiek met Amsterdam

De bedrijfsdynamiek tussen Amsterdam en Heemstede vertoont een interessante verhouding. Er zijn in de afgelopen circa twee jaar 23 verplaatsingen geweest van Amsterdam naar Heemstede. Andersom zijn er slecht zes bedrijven betrokken naar Amsterdam. Gezien de (economische) verhouding tussen beide plaatsen is dit een onverwachtse uitkomst. Mogelijk komt dit door de overspannen markt in combinatie met hoge prijzen voor bedrijfsruimte in Amsterdam. Een andere verklaring is dat mensen die vanuit Amsterdam komen en in Heemstede gaan wonen hun (kleinschalige) bedrijven (aan huis) mee laten verhuizen.

Uitbreidingsvraag faciliteren binnen bestaande kaders

Hoewel de uitbreidingsvraag beperkt is, is deze wel degelijk aanwezig. Er is vraag naar circa 0,6 tot 0,9 hectare. Heemstede heeft momenteel geen planaanbod en de leegstand ligt ver onder het frictieniveau. Dit wekt de indruk dat er binnen de bestaande kaders weinig ruimte beschikbaar is. Echter, door intensivering en herstructurering van de huidige werklocaties ontstaat er perspectief om aan de uitbreidingsvraag te voldoen. De Beter Benutten Index (BBI) van de Cruquiusweg toont bijvoorbeeld aan dat er nog onbenut bebouwingspotentieel is (zowel in hoogte als oppervlakte).

4.7 Geen behoefte aan meer centrale kantorenlocaties

Het overgrote deel van de Heemsteedse kantoren liggen in de woonwijken. Daarnaast kent Heemstede enkele geclusterde kantoorlocaties. Deze bevinden zich veelal in bedrijfsverzamelgebouwen. Een van deze locaties is gelegen aan het begin van de Leidsevaartweg. Hier krijgen vijftien bedrijven de kans om op een geclusterde locatie te ondernemen en te creëren in een historisch pand. Tweehonderd meter verderop zitten nog eens zes bedrijven gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. In totaal werken er op deze twee locaties 65 mensen.

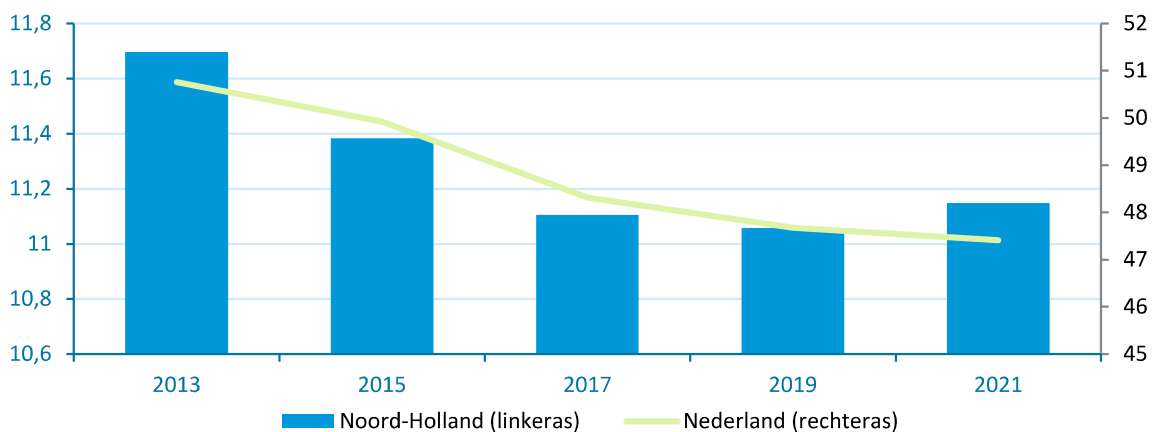
Een bedrijfsverzamelgebouw sluit goed aan op de behoefte van (zakelijke) dienstverleners en zzp'ers. Deze vereisen namelijk geen bedrijfshallen voor grootschalige apparatuur en productie. Meer dan de helft van de hier gevestigde bedrijven is actief in de zakelijke dienstverlening. Verder zijn hier veel bedrijven actief in de detailhandel.

De andere locatie waar sprake is van een hogere mate van kantoren, is gelegen op het bedrijventerrein Cruquiusweg en transformatiegebied het Havenkwartier. Op het gedeelte aan de Cruquiusweg zijn veel autobedrijven gevestigd. Dit gebied kent voornamelijk ondergeschikte kantoorfuncties en is meer te typeren als een klassiek-gemengd bedrijventerrein.

Landelijke trend: afnemende behoefte aan kantoorruimte

Diverse ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering) leiden tot een vermindering aan behoefte van het aantal kantoorruimtes (zie figuur 12). Digitalisering leidde al tot meer thuiswerken. Daarnaast versnelde de COVID-19-pandemie de digitalisering in sectoren waar dit voorheen nog niet vanzelfsprekend was. De pandemie werkte als katalysator. Er is minder ruimte nodig om op kantoor te werken en grootschaligere kantoorgebruikers kunnen pieken opvangen in flexkantoren.

Figuur 12: Ontwikkeling voorraad kantoorruimte (in miljoen m²)



Bron: Bak 'Kantoren in cijfers', december 2021. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Sociale functie van het kantoor

De inrichting van een kantoorgebouw verandert. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie voor zowel bedrijven als individuen zeer relevant. Denk aan de sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Daarmee verandert de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte.

Tweedeling op de kantorenmarkt

Er is sprake van een tweedeling op de kantorenmarkt: kantoorlocaties bewegen meer en meer naar twee uitersten op het spectrum. Aan de ene kant zijn er de toplocaties: centraal gelegen, goed bereikbaar met het openbaar vervoer en met de juiste mix van kantoren, voorzieningen en wonen. Denk hierbij aan de intercitylocaties. We verwachten dat deze locaties in trek zullen blijven, zeker in de grotere steden. Aan de andere kant van het spectrum zien we de minder toekomstbestendige kantoorlocaties. Kenmerkend aan deze secundaire kantoorlocaties is het monofunctionele karakter, de ligging aan de snelweg en veel leegstand in incourante panden die onttrokken moeten worden aan de voorraad.

Groeiende vraag naar kantoorlocaties in Zuid-Kennemerland tot 2040

Vanuit de prognose van Atlas Plabeka blijkt voor de periode 2022-2040 een totale vraag van 30.000 m² tot 75.000 m². In het lage scenario bestaat deze vraag voornamelijk uit vervangingsvraag als gevolg van de transformatie van (niet-courante) kantoorpanden. De verwachting is dat het overgrote deel van de vraag binnen de regio Zuid-Kennemerland in Haarlem landt. Zoals beschreven kent de huidige kantorenmarkt een duidelijke tweekoppigheid. Gevolg hiervan is dat de vraag naar kantoorlocaties/ruimte binnen Zuid-Kennemerland zich in Haarlem centreert. In de historische uitgifte is dit ook terug te zien. Van alle uitgifte van kantoorlocaties in Zuid-Kennemerland in de afgelopen tien jaar is 95% in Haarlem geland, specifiek op bedrijventerrein Waarderpolder.

Kantorenmarkt in Heemstede

Ondanks de groeiende vraag naar kantoorruimte in de regio verwachten wij dat dit niet het geval is in Heemstede. Deze groeiende vraag is nagenoeg geheel toe te delen aan Haarlem. De kantorenmarkt in Heemstede ligt meer in lijn met de landelijke trend: een afnemende behoefte. Er zijn ook geen uitbreidings- of transformatieverzoeken op dit gebied in Heemstede, in tegenstelling tot verzoeken op bedrijventerreinen. De vraag die aanwezig is in Heemstede bestaat uit een kwalitatieve vervangingsvraag.

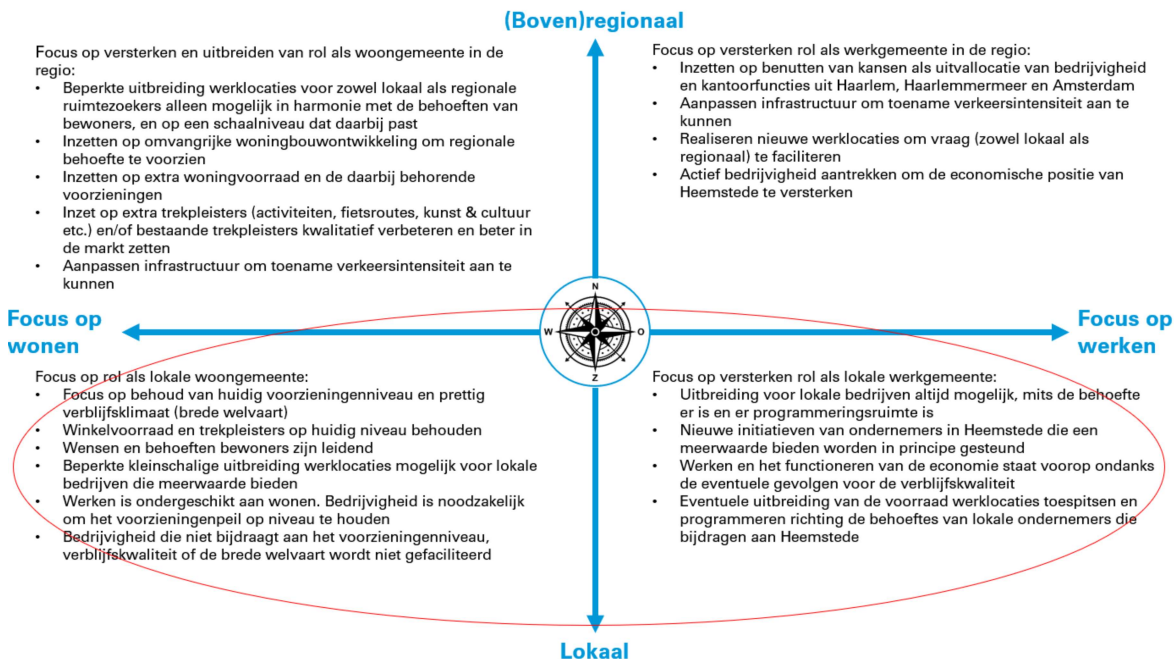
De kwalitatieve vervangingsvraag van kantoorpanden verwijst naar de vraag naar vervanging of aanpassing van bestaande kantoorruimte, zonder dat er per se meer of minder vierkante meters kantoorruimte nodig zijn. Dit heeft vooral te maken met veranderende gebruikerseisen zoals de kwaliteit of duurzaamheid van het pand.

Geen behoefte aan extra kantoren

Als er behoefte is aan centrale kantoorruimte in Heemstede en deze gefaciliteerd wenst te worden, is hiervoor één locatie veruit het geschiktst, namelijk het gebied rondom intercitystation Heemstede-Aerdenhout. Op deze locatie zitten al enkele kantoorpanden (o.a. bedrijfsverzamelgebouw) gevestigd. Bovendien is hier nog ruimte voor intensivering dankzij de autoparkeerplaats gelegen naast het station. De verwachting is echter dat de vraag naar kantoorruimte in Heemstede zeer beperkt zal blijven. De eventuele vraag die bestaat is hoogstwaarschijnlijk geen uitbreidingsvraag. Aannemelijker is dat er behoefte is aan kwalitatief andere kantoren dan de huidige situatie in Heemstede. Bijvoorbeeld nieuwe concepten (mengvormen van kantoren met horeca en leisure) of simpelweg kwalitatief betere kantoorpanden. De realisatie van deze nieuwe kantoren moeten op de beste plek komen wegens de tweekoppigheid van de kantorenmarkt. Hier leent de stationsomgeving zich goed voor. Dit is gezien de bereikbaarheid een geschikte locatie; de overige kantoorlocaties in Heemstede zullen in de toekomst minder in trek zijn.

5. Economisch perspectief Heemstede

Figuur 13: Economisch kompas



5.1 Hoe is het economisch kompas opgebouwd?

Het kompas bestaat uit twee fundamentele keuzes die richting geven aan de toekomstige Heemstedse economie: 1) de keuze tussen de focus op wonen of op werken en 2) de keuze of de gemeente lokaal of (boven)regionaal georiënteerd is. Deze twee keuzes vormen, zoals in bovenstaand figuur te zien is, de assen van het kompas. Dit leidt tot vier kwadranten (windrichtingen). Elk kwadrant is een economisch perspectief dat is gebaseerd op de twee fundamentele keuzes. De twee assen lichten we hieronder kort toe.

Lokaal of (boven)regionaal

De keuze voor een overwegend lokale of (boven)regionale oriëntatie bepaalt voor een groot deel welke type bedrijvigheid gefaciliteerd dient te worden. De markt voor bedrijfsruimte functioneert als een ecosysteem (zie onderstaande figuur 13), waarin sprake is van een toenemende tweedeling. Enerzijds zijn er bedrijven gericht op een lokale marktregio, anderzijds bedrijven met een bredere, (boven)regionale marktregio.

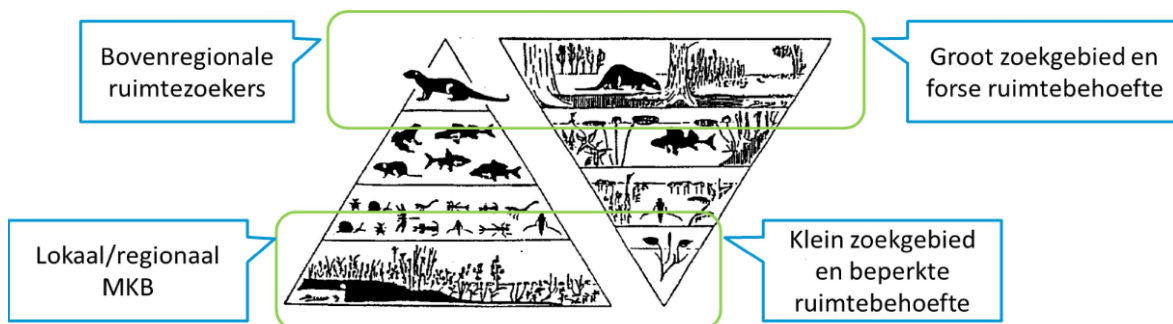
Voor de meeste bedrijven geldt dat zij sterk locatiegebonden zijn en op de huidige vestigingsplek hun groei willen realiseren. Dit komt door bijvoorbeeld de herkomst van werknemers, relaties met toeleveranciers en afnemers, geïnvesteerd kapitaal of iets 'simpels' als de woonplaats van de directeur. Moet er dan toch verhuisd worden, dan het liefst op korte afstand van de huidige locatie. Tot zo'n 75% van de bedrijven verhuist over een afstand van maximaal 7 kilometer en circa 90% van de locatiedynamiek van bedrijven vindt binnen de regio plaats. Dit volgt uit onze

monitoring van locatiedynamiek sinds 2000¹.

De grootste bedrijven, denk aan grootschalige logistiek of industrie, en/of bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld waterontsluiting of hoge milieucategorie) zijn – als ze eenmaal deze keuze hebben gemaakt – vaker bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie.

Het lokale mkb heeft een kleiner zoekgebied en doorgaans een beperktere ruimtebehoefte, denk hierbij voorbeeld aan stadsverzorgende bedrijvigheid zoals loodgieters, cateraars, garages of elektriciens.

Figuur 14: Toenemende tweedeling op de markt voor bedrijfsruimte



Bron: Stec Groep

Wonen of werken

In een woongemeente ligt het primaat op een prettige verblijfskwaliteit met voldoende voorzieningen zoals een school, huisartsen, supermarkten et cetera. In een werkgemeente ligt het primaat daarentegen op werken en economische activiteit. Geen enkele gemeente is puur een woon- of werkgemeente. Overal wordt gewoond en gewerkt, maar de balans tussen beide is van groot belang voor het type ruimtevraag in de gemeente en de activiteiten die er plaatsvinden. Het inzetten op bijvoorbeeld economische activiteiten of het verbeteren van de verblijfskwaliteit brengt een andere ruimtevraag, mobiliteitsvraag en energievraag met zich mee. De keuze tussen een focus op wonen of werken is dan ook op een breed scala aan onderwerpen bepalend.

De vier toekomstscenario's voor Heemstede

De hierboven beschreven tegenstellingen vormen samen een kompas met mogelijke ontwikkelrichtingen voor de economie van Heemstede. Dit komt uit op de volgende vier kwadranten, welke in de volgende paragrafen verder staan uitgewerkt:

1. Heemstede als lokale woongemeente;
2. Heemstede als lokale werkgemeente;
3. Heemstede als (boven)regionale woongemeente;
4. Heemstede als (boven)regionale werkgemeente.

Per scenario volgt een situatieschets van Heemstede en de werklocaties Cruquiusweg, Leidsevaartweg en intercitystation Heemstede-Aerdenhout in 2040. Daarnaast gaan we per scenario in op de bijbehorende beleidsmatige keuzes en mogelijke risico's.

¹ We houden sinds 2000 onze eigen, unieke Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. In deze database registreren we de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar en er ontstaan bruikbare handvatten voor ruimtelijk-economisch beleid. De inzichten uit deze database over verhuisafstanden van bedrijven zijn in lijn met eerdere inzichten van CBS (zie [hier](#)) en PBL (zie [hier](#)).

5.2 Heemstede als lokale woongemeente

Heemstede

Heemstede is rustig. Het voorspelde inwonersaantal van 28.030 inwoners in 2035 is niet bereikt. Mede door de vergrijzing en de lokale oriëntatie van bedrijven is het aantal inwoners gekrompen. Hierdoor is het (economisch) draagvlak voor enkele voorzieningen onvoldoende geworden. De (boven)regionale bedrijvigheid zoals industrie en een groot deel van de groothandel zijn uit de gemeente verdwenen. Er wordt dagelijks veel gependeld naar werklocaties buiten de gemeente.

Cruquiusweg

De Cruquiusweg huisvest lokale bedrijvigheid, de (boven)regionale autoboulevard is verdwenen. Een gedeelte van het terrein is getransformeerd naar woningen. De aanwezige bedrijvigheid is stadsverzorgend, zo hoeven de inwoners van Heemstede geen vier weken te wachten op een loodgieter of om hun auto te laten repareren. De hogere milieucategorie van het transformatiegebied aan de Nijverheidsweg wordt niet gebruikt. Omdat de gemeente heeft gekozen om geen verdere uitbreiding van de werklocaties te faciliteren is de druk op de grond op werklocatie Cruquiusweg erg hoog. Zo liggen er veel verzoeken om hier te mogen vestigen en is de grondprijs fors.

Leidsevaartweg

De bedrijfsverzamelgebouwen aan de Leidsevaartweg zijn verdwenen, hier staan nu ruime woningen aan het water. De ondernemers zijn (bedrijfsmatig) verhuist naar een andere gemeente wegens het ruimtegebrek. Wegverzwaring was niet langer noodzakelijk, omdat er op deze locatie geen intensieve bevoorrading of zware industrie meer gevestigd werd. De weg is wel verbreed om het hoge aantal dagelijkse pendelaars aan te kunnen.

Intercitystation Heemstede-Aerdenhout

Het is druk op het station, met name rondom de spitsuren. De werkzame beroepsbevolking in Heemstede stapt hier op de trein om naar werklocaties in bijvoorbeeld Haarlem en Amsterdam te pendelen. De capaciteit van het spoornet zit dagelijks tegen de limiet aan.

Beleidsmatige keuzes

- Geen uitbreiding van de voorraad werklocaties. Uitbreidingsverzoeken worden bij hoge uitzondering toegestaan indien er een duidelijke maatschappelijke meerwaarde voor Heemstede is.
- Investing in de mobiliteit. Aangezien een groot deel van de werkzame beroepsbevolking dagelijks moet pendelen om te werken, zijn verbetering aan zowel het openbaar vervoer als het wegennet vereist. Bijvoorbeeld frequenter rijden en/of langere treinen.

Risico's

- Verlies van economische vitaliteit in Heemstede.
- Mobiliteit. Door het grote aantal pendelaars zal zowel het openbaar vervoer als het wegennet overbelast raken indien hier geen investeringen in worden gedaan.
- Onvoldoende (economische) draagkracht in Heemstede om voorzieningen te faciliteren.
- Een tekort aan economische activiteiten in Heemstede kan een onevenwichtige gemeentebegroting als gevolg hebben. Dit zou op termijn kunnen leiden tot minder investeringen in de infrastructuur en openbare voorzieningen.

5.3 Heemstede als lokale werkgemeente

Heemstede

De Heemsteedse economie is gefocust op lokale ondernemers. De ruimte voor deze ondernemers is gevonden door te intensiveren en de ruimte beter te benutten. Enkele grotere bovenregionale spelers zijn uit Heemstede vertrokken. De ruimte die hierdoor beschikbaar werd, is toebedeeld aan de kleine lokale bedrijvigheid. Hierdoor is het totale aantal greenfield ontwikkelingen, inhoudende een nieuw bedrijventerrein of nieuwe locatie waar nog geen bestaande bebouwing of infrastructuur aanwezig is, beperkt gebleven. Waar het echt niet anders kon, zijn alsnog locaties ontwikkeld op voormalige landbouwgrond/groenlocaties.

Cruquiusweg

De Cruquiusweg huisvest lokale bedrijvigheid wat veel werkgelegenheid met zich meebrengt. Een groter deel van de Heemsteedse bevolking werkt tegenwoordig binnen de gemeente. Het voorzieningenniveau is dan ook op peil dankzij de lokale bedrijvigheid.

Leidsevaartweg

De Leidsevaartweg is in volle bloeie als werklocatie. De ondernemers die in 2024 in de bedrijfsverzamelgebouwen op deze locatie gevestigd zaten, zijn inmiddels weer uitgevlogen of uit de locatie gegroeid. Er is een nieuwe generatie (jonge) ondernemers die op de Leidsevaartweg momenteel volop kansen krijgen, zich verder kunnen ontwikkelen, kunnen samenwerken en innoveren. De Leidsevaartweg is dan ook uitgegroeid tot een ware broedplaats voor lokale ondernemers. Vanwege de grote vraag naar werklocaties controleert de gemeente de vestigings- en uitbreidingsverzoeken nauwlettend op toegevoegde waarde en lokaal ondernemerschap. De Leidsevaartweg is niet alleen gegroeid als broedplaats voor jonge ondernemers, maar de fysieke grenzen van het gebied zijn ook verlegd. De beschikbare ruimte tussen de spoorweg en de gemeentegrenzen zijn nu opgevuld met bedrijvigheid.

Intercitystation Heemstede-Aerdenhout

Op het station hebben enkele veranderingen plaatsgevonden. Er is een kleinschalige kantoorlocatie ontwikkeld die fungeert als bedrijfsverzamelgebouw voor zzp'ers. Vanwege de lokale oriëntatie is het gebouw vaak maar voor de helft gevuld. Het thuiswerken is in Heemstede nog altijd populair.

Beleidsmatige keuzes

- Het faciliteren van de groei van werklocaties brengt conflicterende belangen met zich mee, zoals het behoud van groen, de kwaliteit van de leefomgeving en het voorkomen van overlast.
- Het toewijzen van ruimte aan werklocaties gaat ten koste van de beschikbare ruimte voor woningbouw.

Risico's

- Hoge huur- en koopprijzen van woningen zijn een direct gevolg van het woningtekort.
- De leefbaarheid neemt af wegens de focus op werken.

5.4 Heemstede als (boven)regionale woongemeente

Heemstede

Het aantal woningen in Heemstede is aanzienlijk toegenomen. Door de bovenregionale oriëntatie heeft Heemstede veel bewoners van buiten de gemeente aangetrokken. Om de groei van het aantal woningen mogelijk te maken zijn zowel brownfield (de herontwikkeling of het hergebruik van bestaande industriële of stedelijke locaties) als greenfield ontwikkelingen gerealiseerd. Door een toenemend aantal inwoners in combinatie met een afname van de economische activiteiten (werkgelegenheid) is het aantal dagelijkse pendelaars in dit scenario erg hoog.

Cruquiusweg

Om het hoge aantal instromende inwoners te huisvesten is een deel van de bebouwing op de Cruquiusweg getransformeerd tot omvangrijke appartementencomplexen. Een klein gedeelte van deze weg vervult nog een rol in het huisvesten van lokale stadsverzorgende bedrijvigheid. De (boven)regionale ruimtezoekers, zoals de vele autodealers, zijn verdwenen van het terrein.

Leidsevaartweg

Op de voormalige werklocatie op de Leidsevaartweg staan tegenwoordig rijtjeswoningen langs het water. Daarnaast is het omliggende gebied tussen de N206, het spoor en de Bekslaan getransformeerd in een nieuwe woonwijk om het hoge aantal nieuwe inwoners te voorzien in hun woonbehoefte. De ondernemers zijn (bedrijfsmatig) verhuist naar een andere gemeente wegens het ruimtegebrek.

Intercitystation Heemstede-Aerdenhout

Het station is misschien wel de drukstbezochte plek van heel Heemstede, dagelijks stapt de gemiddelde Heemstedenaar hier op de trein. De bestemming is een werklocatie in Haarlem of Amsterdam, want de werkgelegenheid in Heemstede is erg laag. Wie wel in Heemstede werkt doet dit thuis. De treinen zitten tot de nok gevuld en ook de fietspaden/het wegennet rondom het station zijn overbelast, met name rond de spitsuren. Kleinschalige dienstverlening en detailhandel zitten in de stationsomgeving om reizigers te voorzien in hun behoefte.

Beleidsmatige keuzes

- Door het aantrekken van extra inwoners komt er meer druk te staan op bestaande voorzieningen.
- Extra pendelaars vraagt om investering in mobiliteit en bereikbaarheid.
- Forse investering in het woningbouwprogramma.

Risico's

- Door een toename van het inwonersaantal kunnen bestaande voorzieningen onder druk komen te staan, met bijvoorbeeld lange wachtrijen bij huisartsen als gevolg.
- Mobiliteit kan een groot risico zijn. Met een toenemend inwonersaantal en lage werkgelegenheid wordt het aantal pendelaars groter. Het toenemende inwonersaantal biedt wel mogelijkheden om hierin te investeren, bijvoorbeeld met inkomsten vanuit woningbouwprogramma's.
- Verlies van economische vitaliteit en eventueel onvoldoende (economisch) draagkracht in Heemstede om voorzieningen te faciliteren. In dit scenario wel mogelijkheden voor inkomsten uit woningbouw.

5.5 Heemstede als (boven)regionale werkgemeente

Heemstede

Business is booming. De bovenregionale oriëntatie van Heemstede heeft ervoor gezorgd dat er grotere spelers naar de gemeente zijn getrokken. De economische ontwikkelingen staan echter op gespannen voet met de verblijfskwaliteit en vergroening in de gemeente. De milieuruimtes worden maximaal benut, overlasting van werkfuncties wordt geaccepteerd ten behoeve van de economische ontwikkeling. De bovenregionale oriëntatie en focus op werken zorgen voor veel (zwaar) verkeer, hierdoor heeft gemeente fors moeten investeren in mobiliteit en bereikbaarheid. Dit blijft een aandachtspunt.

Cruquiusweg

De Cruquiusweg is uitgebreid met een aantal omvangrijke kavels. Deze grotere kavels faciliteren een aantal (ruimtezoekende) bedrijven die vanuit de regio zijn verplaatst naar Heemstede. Deze grote partijen zijn actief in de industriële sector. De kleinere mkb'ers delven het onderspit tegen dit grootkapitaal en hebben zich elders in de gemeente gevestigd. Hier heeft de gemeente voldoende nieuwe werklocaties voor gerealiseerd, zoals de uitbreiding van de Leidsevaartweg. Bovendien hebben er nog diverse greenfield ontwikkeling plaatsgevonden waarbij stukken agrarische grond en groen zijn omgezet in werklocaties.

Leidsevaartweg

De Leidsevaartweg is in dit scenario, in samenwerking met gemeente Bloemendaal, uitgegroeid tot een tweede economische hotspot in de gemeente. Ook de agrarische gronden aan de Leidsevaartweg ten zuiden van het station zijn getransformeerd naar werklocaties. Deze locatie huisvest diverse grotere (boven)regionale bedrijvigheid en kleinere mkb. Omwille van het industriële verkeer is de Leidsevaartweg verzwaard en verbreed.

Intercitystation Heemstede-Aerdenhout

Het intercitystation Heemstede-Aerdenhout is uitgegroeid tot een kantorenlocatie. Op de voormalige parkeerplaats staan hoge kantoorpanden, parkeren doet met tegenwoordig ondergronds. Arbeidspendel gaat twee kanten op, er stappen pendelaars uit Amsterdam, Haarlem en Hillegom uit om hier te komen werken. Rondom het station is daghoreca en consumentverzorgende detailhandel ontstaan.

Beleidsmatige keuzes

- Het ontwikkelen van werklocaties gaat ten koste van wonen, groen en de algehele verblijfskwaliteit.
- Investeren in infrastructuur om mobiliteit en bereikbaarheid op peil te houden/te verbeteren.

Risico's

- Verlies van groen en prettige verblijfskwaliteit.
- Aantrekken bovenregionale ruimtezoekers maakt mobiliteit complexer vanwege toenemende pendel en industrieel verkeer.
- Specifiek voor extra kantorenontwikkeling: in tijden van hoogconjunctuur kunnen deze locaties gevuld worden. Maar met concurrentie van toplocaties in Haarlem en Amsterdam loopt Heemstede het gevaar om in een periode van laagconjunctuur leegstand te krijgen.

6. Beter Benutten Index (BBI) Cruquiusweg

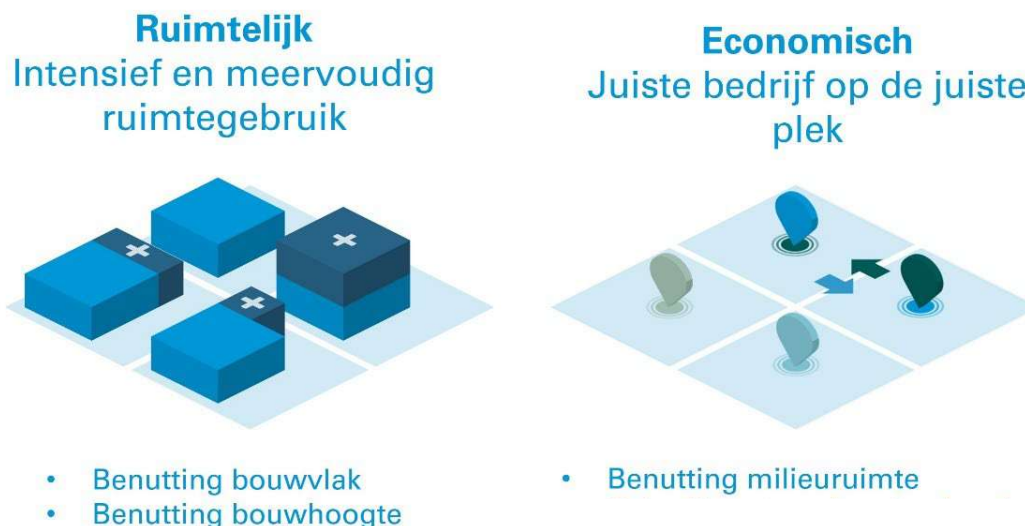
Doel van de Beter Benutten Indicator

We onderzoeken met de Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders om optimaal ruimtegebruik te bereiken. Zo onderzoeken we onder meer de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende bestemmingsplannen. Aan de hand van dit onderzoek kunnen we inzicht geven in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en het gebruik door 'uitplaatsbare' bedrijven en waar extra ruimte te winnen is. Kortom, de BBI geeft een brede blik op optimaal ruimtegebruik en potentie voor beter benutten.

Binnen optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen zijn er twee verschillende dimensies:

1. De ruimtelijke dimensie: intensief en meervoudig ruimtegebruik;
2. De economische dimensie: juiste bedrijf op de juiste plek.

Figuur 15: Dimensies van optimaal ruimtegebruik



Bron: Stec Groep (2024).

De Indicatoren van de Beter Benutten analyse

De dimensies en randvoorwaarden van optimaal ruimtegebruik hebben we vertaald in een set van indicatoren, die gezamenlijk onze BBI vormen. De indicatoren brengen we zoveel mogelijk op kavelniveau per bedrijventerrein in beeld.

We hebben in de analyse geen individuele informatie van bedrijven gebruikt. Daarmee bedoelen we dat we in de analyse geen gesprekken hebben gevoerd met bedrijven om te kijken of en hoe zij kunnen intensiveren. Het gaat nu om een grondige big-data analyse, waarbij we inzicht geven in de potentie om het ruimtegebruik te optimaliseren. Deze analyse is een goed startpunt om op

basis hiervan met ondernemers in gesprek te gaan. In onderstaande tabel geven we een toelichting op de verschillende indicatoren en welke bronnen we gebruiken.

Tabel 5: Indicatoren voor BBI analyse

Dimensie	Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Intensief en meervoudig ruimtegebruik	Benutting bouwhoogte	Actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en regelsopdekaart.nl
	Benutting bouwvlak	Actuele bebouwingspercentage ten opzichte van maximaal toegestane bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen.nl
Duurzaam ruimtegebruik	Leeftijd vastgoed	Bouwjaar vastgoed	BAG
Economisch ruimtegebruik	Benutting milieuruimte	Milieucategorie op basis van activiteit (SBI) of vergunning ten opzichte van maximaal toegestane milieucategorie	LISA (werkgelegenheidsregister) en VNG-lijst (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en/of Omgevingsdienst

6.1 Resultaten Cruquiusweg

We hebben voor de Cruquiusweg de resultaten van de Beter Benutten Indicator samengevat in vier kaarten. Er is gekozen om alleen de Cruquiusweg de onderzoeken middels de BBI methode omdat dit het enige officiële bedrijventerrein in Heemstede is en hier de meeste winst (benutting) valt te realiseren vanwege de omvang van het terrein:

1	Potentie voor intensiveren bouwvlak – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bebouwing en het maximale bebouwingspercentage? Minimaal 20-punt%, tussen de 20-punt% en 40%-punt of meer dan 40%-punt?
2	Potentie voor intensiveren bouwhoogte – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte? Minder dan 3 meter, tussen 3 en 6 meter, tussen 6 en 9 meter of meer dan 9 meter?
3	Benutting milieuruimte – Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
4	Leeftijd vastgoed – Wat is de leeftijd van het vastgoed?

Figuur 16: Benutting bebouwingspercentage (oppervlakte)



Figuur 17: Benutting bouwhoogte



Figuur 18: Benutting milieuruimte



Voor de gehele Cruquiusweg geldt een maximale milieucategorie van 3.1. Daarom zijn de meeste vlakken hetzelfde gekleurd. De lichtblauwe kleur duidt op maximaal milieucategorie 3.1 aanwezig. Bij de grijze vlakken ontbreekt de benodigde data.

Figuur 19: Leeftijd vastgoed



Bijlage Begrippenlijst

Bruto oppervlakte

Het bruto oppervlakte van een bedrijventerrein omvat de totale grondoppervlakte van het terrein. Dit is alles binnen de grenzen van het bedrijventerrein, inclusief wegen en overige infrastructuur, parkeerplaatsen, groengebieden, water, voorzieningen et cetera.

Netto oppervlakte

De netto oppervlakte van een bedrijventerrein verwijst alleen naar het deel dat daadwerkelijk beschikbaar is voor bebouwing en bedrijfsmatige activiteiten. Dit is de oppervlakte die verkocht of verhuurd kan worden aan bedrijven en waar gebouwen, magazijnen, en andere bedrijfsmatige voorzieningen kunnen worden geplaatst.

IBIS (Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem)

IBIS is een informatiesysteem dat gegevens verzamelt over bedrijventerreinen in Nederland. Het wordt gebruikt voor het monitoren van bedrijventerreinen, met informatie zoals grootte, ligging, beschikbaarheid, en gebruik.

Greenfield

Een greenfield-project verwijst naar de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of locatie waar nog geen bestaande bebouwing of infrastructuur aanwezig is. Het wordt ontwikkeld op een "groene" of onbebouwde grond.

Brownfield

Een brownfield-project heeft betrekking op de herontwikkeling of het hergebruik van bestaande industriële of stedelijke locaties die al eerder gebruikt zijn, vaak met vervuiling of andere obstakels die moeten worden aangepakt voordat herontwikkeling mogelijk is.

Atlas Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren)

Atlas Plabeka is een platform in Nederland dat informatie biedt over de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Het platform bevat gegevens over locatieontwikkeling, de planning en toewijzing van bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

Areaal bedrijventerrein

Dit verwijst naar de totale oppervlakte van bedrijventerreinen binnen een bepaald gebied. Het areaal omvat zowel in gebruik zijnde als beschikbare percelen voor bedrijven.

Historische uitgifte

Historische uitgifte verwijst naar het verleden van grond- of perceeluitgifte op bedrijventerreinen. Het beschrijft hoeveel grond in het verleden is toegewezen of verkocht aan bedrijven voor gebruik of ontwikkeling.

Colofon

Datum: 1 april 2025

Projectnummer: 24.015

Opdrachtgever: Gemeente Heemstede

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Evert-Jan de Kort & Gijs Giesen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl