

**Nadere onderbouwing
behoefte horeca Forepark
Den Haag**



11 februari 2016

Eindrapport

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

11 februari 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Sandra Beentjes MSc.

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Den Haag



Gemeente Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.A.537

Referentie: 2016.A.537 Den Haag, Forepark Rhone horeca LDV_110216

Inhoudsopgave

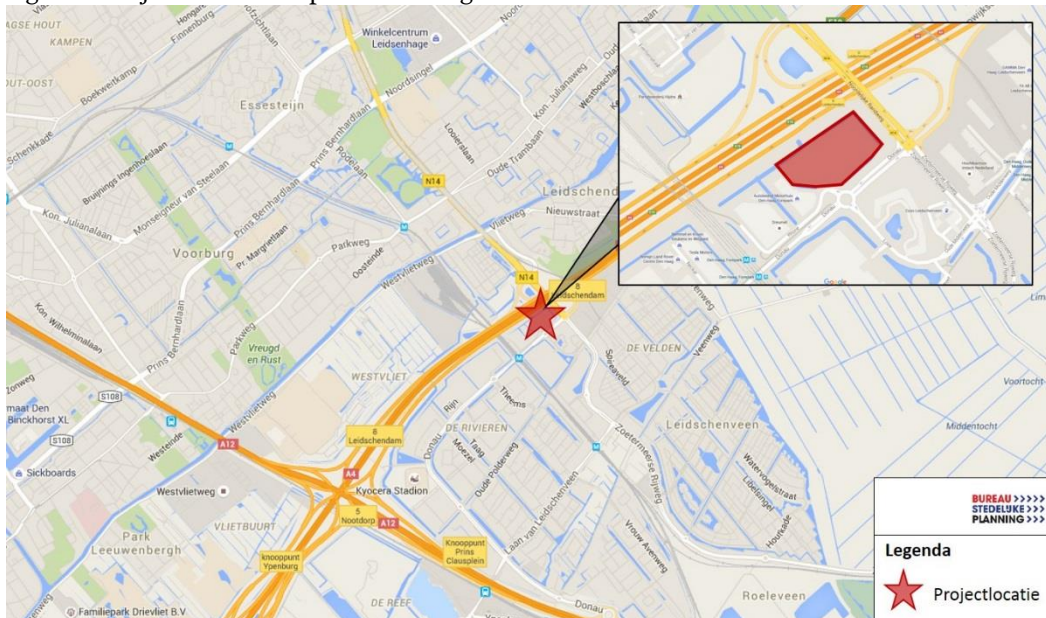
	Pagina
Inleiding en samenvatting	4
1 Behoeft horeca Forepark	7
1.1 Afbakening verzorgingsgebied	
1.2 Ontwikkeling van de vraag	
1.3 Ontwikkeling van het aanbod	
1.4 Behoeft	
1.5 Conclusie	
2 Effectanalyse	16
2.1 Economische en ruimtelijke impuls	
2.2 Effecten op de voorzieningenstructuur	
2.3 Effecten op leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat	
2.4 Conclusie	
Bijlage 1: Typering aanbod Nederlandse horeca	20

Inleiding en samenvatting

Het Forepark is een gemengd bedrijventerrein in het noordoostkwadrant van het snelwegknooppunt Prins Clausplein (A4 en A12). Het gebied werd vanaf 1990 ontwikkeld; sinds 2007 is in de oksel van het Prins Clausplein het nieuwe stadion van ADO Den Haag gevestigd. Ook de Randstad Rail (lijn 3 en 4 en metro E) doet Forepark aan. In de meest noordelijke punt, tussen de afrit 8 van de rijksweg A4 (Leidschendam) en het Randstad Rail station Den Haag Forepark, ligt de Rijkswaterstaat-kavel (RWS-kavel). De gemeente Den Haag heeft voor deze kavel het ontwerpbestemmingsplan Forepark-Rhône opgesteld. Het bestemmingsplan maakt een sport- en leisureconcept mogelijk. Onderdeel van het concept 100% Energie is een grootschalige sportwinkel met try & buy (Decathlon) van maximaal 9.300 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Daarnaast is er een keur aan andere functies mogelijk gericht op sport en gezondheid, zoals sportbeoefening, sporteducatie, sportverzorging, horeca en food en natuurlijk plezier.

Advocatenkantoor Boekel heeft namens HS Retail B.V., eigenaar van de Megastores in Den Haag, een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Forepark-Rhône. Boekel betoogt dat de ontwikkeling strijdig is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de actuele, regionale behoefte te worden aangetoond (eerste trede). Boekel stelt dat de behoefte aan een grootschalige sportwinkel met try & buy ondeugdelijk is gemotiveerd en voor de andere functies in het bestemmingsplan, zoals horeca, niet onderzocht.

Figuur 1 Projectlocatie Forepark Den Haag



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Den Haag heeft hierop Bureau Stedelijke Planning verzocht een nadere behoeftenonderzoek te verrichten voor de horeca. Het ontwerpbestemmingsplan maakt in totaal 2.850 m² bvo horeca in de categorieën licht en middelzwaar met bijhorende terrassen mogelijk, te weten:

- 1.350 m² bvo permanent, in de categorie licht en middelzwaar en;
- 1.500 m² bvo ten behoeve van horeca in de categorie middelzwaar, in de beginfase, op het moment dat Decathlon nog niet de maximale 9.300 m² grootschalige detailhandel in gebruik neemt. Het voor grootschalige detailhandel toegestane metrage moet dan met een evenredig metrage verlaagd worden.

Uitkomsten in een notendop

- In het gebied is al een groot direct potentieel aanwezig van:
 - 6.8000 werkzame personen
 - 21.000 inwoners uit Leidschenveen
 - 175.000 voertuigen die op een werkdag afrit 8 van de rijksweg A4 passeren; de locatie ligt direct aan de afrit en is zichtbaar vanaf de A4
 - in- en uitstappers van de halte Forepark van de RandstadRail
- In de nabije toekomst wordt het draagvlak verder vergroot door realisatie van winkel- en leisurefuncties, die grote aantallen bezoekers trekken en dat combineren met horeca. Door de week zullen vooral werknemers en passerend autoverkeer van de horeca gebruik maken, in het weekend (donderdag tot en met zondag) meer de winkels en leisure (en bewoners).
- Er is een forse additionele vraag als het concept 100% Energie (en de horeca) een hoge mate van uniciteit heeft en een doelbestemming wordt. Bijzondere (en succesvolle) concepten genereren een geheel eigen vraag: bezoekers komen dan specifiek voor dit aanbod.
- Het huidige horeca-aanbod is betrekkelijk klein en bedient specifieke doelgroepen. Er zijn twee brasseries in het Forepark, waarvan een alleen voor wedstrijden van ADO Den Haag geopend is en de andere alleen door de weeks geopend gericht op de werknemers van het bedrijventerrein. In Leidschenveen zit een vijftal vestigingen, voornamelijk fastservice en/of afhaal.
- De autonome behoefte aan horeca is een afgeleide van de verschillende (toekomstige) functies in het gebied, te weten winkels, leisure, bedrijvigheid en wonen. Anders dan het bestaande aanbod, dat zich op één van deze groepen richt, verzorgt de beoogde horeca op de RWS-kavel meerdere doelgroepen. De becijferde behoefte is voldoende om de beoogde 1.350 m² horeca te kunnen motiveren. Om ook de optie van 1.500 m² extra horeca volledig te motiveren speelt het concept en de invulling van de horeca een rol. Het beoogde sport- en leisureconcept is bijzonder, uniek in de regio. Het bijzondere concept genereert een extra vraag/behoefte aan horeca, zeker als ook de horeca verrassend en bijzonder is (doelbestemming) en een brede doelgroep aanspreekt.
- De effecten van het toevoegen van 2.850 m² horeca in Forepark op de horeca in Den Haag zijn zeer gering en bedragen theoretisch maximaal 0,3%. Voor de regio's Haaglanden en Holland Rijnland is dat minder dan 0,1%. Dit is verwaarloosbaar. De directe effecten voor de Megastores zijn eveneens verwaarloosbaar gezien de grote afstand (8 kilometer) en voor wat betreft horeca nauwelijks overlap in functie. De effecten voor het verzorgingsgebied zijn sterk afhankelijk van de uiteindelijk overlap in functie en de afstand tot de projectlocatie. De effecten zijn laag omdat de voorziene

horeca grotendeels uniek is (en creëert dus eigen vraag) en/of ondersteunend is aan de winkelfuncties (veel bezoekers combineren winkelen met horeca).

- De ontwikkeling van 2.850 m² horeca bij voorliggend planconcept voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De tweede en derde trede zijn niet van toepassing omdat het om ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gaat. Overigens is de locatie voor alle vervoermiddelen prima ontsloten: per auto, per (hoogwaardig) openbaar vervoer en voor langzaam verkeer.
- De beoogde ontwikkeling van 2.850 m² horeca leidt niet tot dusdanige overcapaciteit, waardoor structuurverstoring, sterk oplopende leegstand en aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat aan de orde is.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk staat de behoefte aan horeca in het bestemmingsplangebied Forepark-Rhône centraal, in het tweede de (ruimtelijke) effecten op de structuur, leegstand, en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Figuur 2 RWS-kavel Forepark Den Haag



Bron: Bureau Stedelijke Planning

1 Behoeft horeca Forepark

In het eerste hoofdstuk staat de behoefte aan horeca in het bestemmingsplangebied Forepark-Rhône centraal. Daarbij is de behoefte getoetst aan de maximale planologische capaciteit van 2.850 m² bvo horeca. De behoefte is de resultante van de te verwachten vraag in het onderzoeksgebied voor de komende tien jaar minus de relevante (plan)capaciteit. Naast de kwantitatieve behoefte (aantallen) is ook de kwalitatieve behoefte (type horeca) van belang. In de laatste paragraaf wordt afgesloten met conclusies waarbij de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ gevolgd wordt.

1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Ten aanzien van functies als kantoren, wonen en detailhandel verschaft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu daarvoor specifieke handvatten, zoals het COROP-gebied. Deze indeling is mede gebaseerd op woon-werkrelaties.

Voor overige stedelijke voorzieningen zijn de aanknopingspunten minder specifiek: “Er zijn overige stedelijke voorzieningen die in een dagelijkse behoefte voorzien en waarbij het verzorgingsgebied sterk overeen zal komen met de afbakening van een regio op basis van woon-werkafstanden. Daarnaast zijn er topvoorzieningen, die een bovenregionale of zelfs landelijk verzorgingsgebied hebben en veel minder een ‘dagelijks’ gebruik kennen. Denk aan topsportcentra en specialistische ziekenhuizen, die een groter verzorgingsgebied omvatten.” ¹

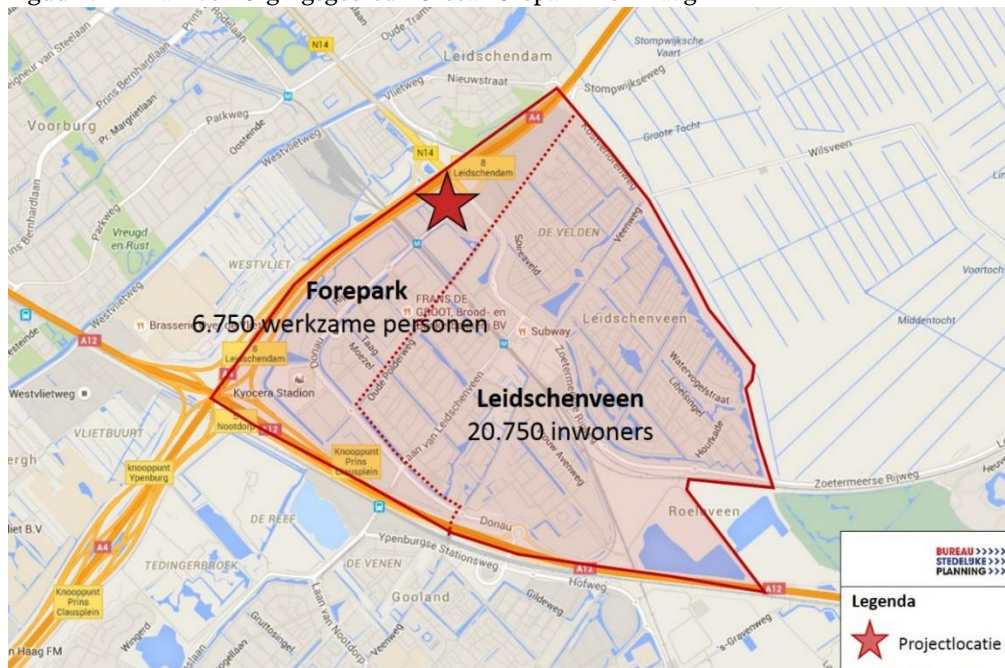
Potentiele gebruikers van de horeca in Forepark komen voor een deel uit een afgebakend gebied. De grenzen ervan worden gevormd door twee infrastructuure werken: de Rijksweg A4 en de Rijksweg A12. Hierbinnen liggen het bedrijventerrein Forepark en de wijk Leidschenveen. Werkzame personen in Forepark en inwoners van Leidschenveen vormen de eerste twee doelgroepen.

Naast de functie voor werkzame personen en inwoners heeft de horeca ook een functie voor:

- Bezoekers van de (nieuwe) winkel- en leisurefuncties in het gebied.
- Traffic (snelwegen en Randstadrail)
- Bezoekers met horeca als doelbestemming (die specifiek voor dit concept naar Forepark komen).

¹ Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012), Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking.

Figuur 3 Primair verzorgingsgebied horeca Forepark Den Haag



Bron: Google Maps. bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 Ontwikkeling van de vraag

In paragraaf 1 zijn de gebruikers van horeca in Forepark opgesplitst in de volgende doelgroepen:

1. Afgeleide bezoekers van (nieuwe) winkel- en leisurefuncties
2. Werkzame personen Forepark
3. Inwoners Leidschenveen
4. Traffic
5. Bezoekers met horeca als doelbestemming

Ad 1. Afgeleide bezoekers van (nieuwe) winkel- en leisurefunctie

In Forepark zijn (in de toekomst) twee belangrijke winkel- en leisurefuncties die grote hoeveelheden bezoekers trekken:

- Het concept 100% Energie. Een onderdeel van dit concept vormt een vestiging van Decathlon. Alleen deze Decathlon conceptstore trekt circa 300.000² tot 500.000³ bezoekers per jaar. Ook de overige onderdelen van het concept 100% Energie zullen aanvullende vraag genereren. In dit onderzoek gaan we uit van 500.000 bezoekers per jaar.
- In het Kyocera stadion van ADO Den Haag kunnen 15.000 toeschouwers.

Ook is er in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor (indoor) sportvoorziening(en) zoals fitness of squash en het gebruik van de parkeerterreinen voor evenementen zoals hardloophwedstrijden en fietstochten.

² Verwachting Decathlon Breda (8.000 m²)

³ Bron: BRO, 2012, uit: Parkstad Limburg Stadion e.o., Economische impact en ontwikkelingspotenties, Ecorys, 20 april 2012.

De uiteindelijke invulling van het totaalconcept bepaalt het totale aantal bezoekers. De basis wordt gevormd door de bezoekers van Decathlon en het stadion van ADO Den Haag. Indicatief levert dat een potentieel op van twee à drie horecagelegenheden.

Synergie tussen detailhandel, horeca, en entertainment⁴

Ruwweg de helft van de bezoekers die primair naar een (groot) centrumgebied komen om te winkelen, combineren dat met horecabezoek. Vooral horeca met een dagfunctie zoals een lunchroom of koffiebar, heeft een positief effect. Ze maken het verblijf aangenamer en creëren daarnaast de mogelijkheid om rustmomenten in te bouwen. Hierdoor wordt de verblijfsduur verlengd en wordt er meer geld uitgegeven. Restaurants hebben voornamelijk een avondfunctie en werken in de regel niet zozeer versterkend als wel aanvullend op de winkelfunctie. In dit geval zijn Decathlon en andere functies ook in de avond open, waardoor ook het versterkende effect op treedt.

Ook treden er synergievoordelen op tussen entertainment en horeca. Circa een derde van de bezoekers met als bezoekmotief 'entertainment' bezoeken ook winkels of horeca. Omgekeerd maken bezoekers met een primair bezoekmotief 'horeca' of 'detailhandel' slechts sporadisch (< 10%) gebruik van entertainmentvoorzieningen.

Tabel 1 Combinatiebezoek per activiteit

Primair bezoekmotief	Secundair bezoekmotief ->	Entertainment	Horeca	Detailhandel
Entertainment		Nvt	++	+
Horeca		+	Nvt	++
Detailhandel		+	+++	Nvt

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Ad 2. Werkzame personen Forepark

Op het bedrijventerrein Forepark zijn bijna 6.800 personen werkzaam waarvan 43% werkzaam is in de zakelijke dienstverlening.

Werknemers verblijven in de regel alleen op doordeweekse dagen in het gebied. Uitgaande van een extra potentieel van 6.800 personen, aanwezig op vijf van de zeven dagen, gaat het om circa 4.850 inwonerequivalenten (berekening: $(6.800 \cdot 5/7)$). Dit levert een indicatief potentieel op van acht horecagelegenheden (uitgaande van de landelijke dekking van 17,6 vestigingen per 10.000 inwoners). De samenstelling van de bedrijven is van invloed op het horecagebruik: kantoormedewerkers maken meer gebruik van horeca nabij hun bedrijf dan bijvoorbeeld personen werkzaam in de bouw (zij zijn vaak op een andere locatie aan het werk). In onderstaande tabel is de verdeling naar sector opgenomen. Een deel van de werkzame personen zal niet altijd aanwezig zijn, maar elders op locatie aan het werk zijn (denk aan bouw en vervoer). Op basis hiervan wordt het potentieel voor werkzame personen met de helft naar beneden bijgesteld.

⁴ Uit Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling (2009), Bureau Stedelijke Planning in opdracht van NVM Business.

Tabel 2 Werkgelegenheid in de buurt De Rivieren (bedrijventerrein Forepark)

Sector	Aantal	Percentage
Primaire sector, delfstoffen, nutsbedrijven	13	0%
Industrie, bouw, vervoer	1.709	25%
Handel	1.833	27%
Zakelijke diensten	2.923	43%
Overheid en extraterritoriale instellingen	37	1%
Zorg	15	0%
Onderwijs	0	0%
Cultuur, sport en recreatie	142	2%
Overige dienstverlening	85	1%
Aantal werkzame personen	6.757	100%

Bron: Gemeente Den Haag, 2015

Ad 3. Inwoners Leidschenveen

Leidschenveen heeft bijna 21.000 inwoners. Op basis van het landelijk gemiddelde per 10.000 inwoners kan een horeca aanbod van bijna 50 horecazaken verwacht worden. In niet toeristische gebieden ligt het aanbod altijd lager dan gemiddeld. Als we uitgaan van een kwart van de bestedingen in horeca door toeristen, kan een horeca aanbod van 37 zaken verwacht worden in Leidschenveen. De ligging in Den Haag, dat een bovengemiddeld aanbod heeft, maakt dat deze inwoners ook gebruik maken van de horeca in bijvoorbeeld het centrum. We achten de behoefte *in het verzorgingsgebied* daarom maximaal een kwart van wat op basis van het landelijk gemiddelde verwacht kan worden (negen vestigingen).

Tabel 3 Horecadichtheid⁵ per 10.000 inwoners

Sector	Den Haag	Nederland	Nederland excl. toerisme
Dranken	13,7	10,1	7,7
Fastservice	9,3	6,6	4,9
Restaurant	10,0	6,7	5,0
Totaal	33,0	23,4	17,6

Bron: Horeca DNA, 2014

Ad 4. Traffic

De projectlocatie ligt langs de A4, bij de afrit naar de N14 (afrit Leidschendam). Hier passeren ter hoogte van de afrit Leidschendam 175.000 auto's per werkdag (2014). In Forepark ligt ook de metro- en tramhalte Forepark. Hier maken Metrolijn E en de lijnen Randstadrail 3 en 4 een stop. Een groot deel van de op- en afstappers overlapt met de werkzame personen in Forepark, we kennen deze laatste groep daarom geen eigen behoefte toe.

Door de ligging bij de afslag zal de horeca vooral een functie hebben voor passanten die over de A4 rijden. Uitgaande van ruim een miljoen auto's per week (waarbij we op zondag en zaterdag uitgaan van de helft van het aantal auto's als op een werkdag), passeren er gemiddelde 150.000 auto's per dag. Het concept en de zichtbaarheid bepalen in sterke mate of passanten gebruik zullen maken van de horeca. Als uitgangspunt nemen we 0,5% van de auto's. Als 0,5% van de auto's afslaat (750 auto's)

⁵ Indeling: zie bijlage 1

om gebruik te maken van de horeca bij de afslag van Leidschenveen en er zitten gemiddeld twee personen in een auto (1.500 personen), dan is er indicatief behoefte aan circa drie horecavestigingen (op basis van de landelijk gemiddelde dekking).

Ad 5. Doelbestemming

Horecaconcepten kunnen ook in staat zijn om een eigen vraag te creëren en zelf klanten aan te trekken die in eerste instantie geen andere voorzieningen in het gebied bezoeken of langs de locatie rijden. De invulling van het concept 100% Energie kan een bepaalde doelgroep aanspreken die de moeite neemt om speciaal voor dat concept naar Forepark te komen. Hoe meer bijzonder dat concept, hoe groter het deel dat geclaimd kan worden van de uitbreidingsmogelijkheden.

1.3 Ontwikkeling van het aanbod

Aanbod gemeente Den Haag

In de gemeente Den Haag zijn bijna 1.700 horecavestigingen te vinden. De belangrijkste clusters van horeca zijn gevestigd in het centrum van Den Haag en in de badplaatsen Scheveningen en Kijkduin. Het aanbod per 10.000 inwoners ligt met 33 vestigingen boven het landelijk aanbod van 23,4 vestigingen per 10.000 inwoners. Dat hogere aanbod kan verklaard worden door de toeristische functie die Den Haag heeft.

Tabel 4 Horeca aanbod Den Haag

Sector	Aantal	Aantal per 10.000 inwoners
Dranken	702	13,7
Fastservice	475	9,3
Restaurant	514	10,0
Totaal	1.691	33,0

Bron: Horeca DNA, 2014

Aanbod verzorgingsgebied

Het huidige horeca aanbod in Forepark bestaat uit twee brasseries:

- Sallo's is op circa 600 meter van de planlocatie gevestigd. Hier bestaat de mogelijkheid om beneden belegde broodjes te bestellen voor consumptie ter plaatse of om deze mee te nemen. In de brasserie op de eerste etage is het menu uitgebreider met sandwiches, salades en warme gerechten.
- In het Kyocera stadion is Brasserie Bravo gevestigd. Deze brasserie is alleen geopend voor de wedstrijden van ADO Den Haag.

Tabel 5 Aanbod Forepark en omgeving

Naam	Type	Adres	Opmerkingen
Sallo's broodjes en brasserie	Restaurant	Moezel 1	Brasserie (maandagochtend tot vrijdagavond) en catering
Brasserie Bravo	Restaurant	Haags Kwartier 55	Alleen open voor wedstrijden ADO
Verhage	Fastservice	Simon Carmiggelthof 29	Cafetaria / snackbar
Subway	Fastservice	Simon Carmiggelthof 19	Belegde broodjes

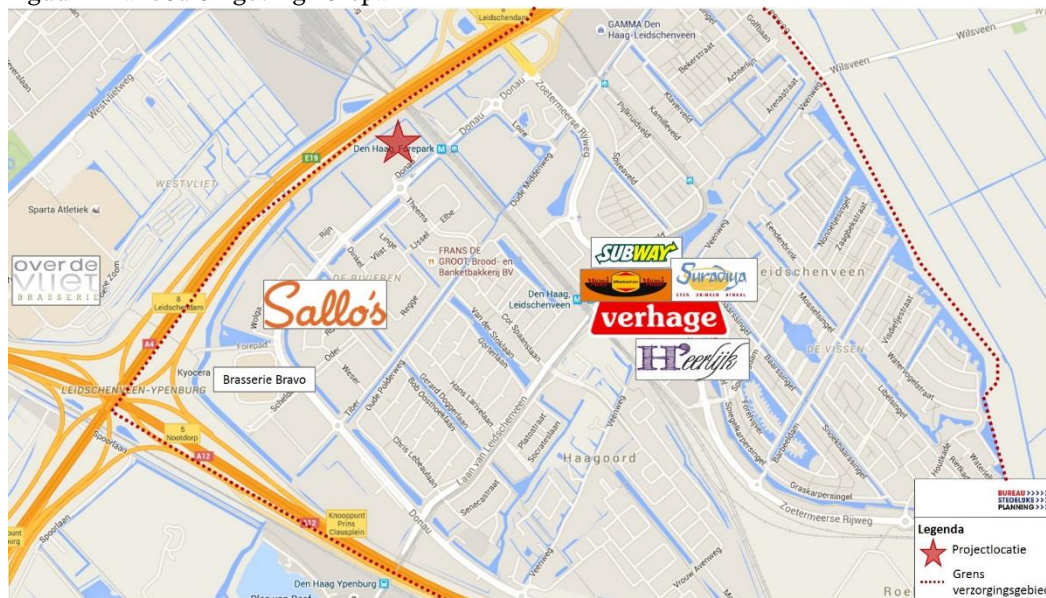
Naam	Type	Adres	Opmerkingen
Suradiya	Restaurant / Fastservice	Simon Carmiggelthof 21	Diverse wereldgerechten, zoals patat, roti, broodjes, kapsalon, nasi, bami en pizza
Yami Yami	Restaurant	Jaap Hoekdreef 20	Aziatisch (afhaal)restaurant
H'eerlijk	Restaurant	Harriët Freezerhof 201	Leerwerk restaurant
Over de Vliet	Restaurant	Westvlietweg 55	Brasserie ten westen van de A4 (buiten verzorgingsgebied!)

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Aanbod nabij Forepark wordt voor het grootste deel gevormd door de horeca in **winkelcentrum Leidschenveen** dat op 1,5 kilometer ligt vanaf de projectlocatie. In totaal zijn hier vier horecazaken gevestigd. Fastfood en afhalen speelt bij al deze vestigingen een grote rol. Bijzonder concept in Leidschenveen is restaurant H'eerlijk. In dit leerwerkrestaurant krijgen vroegtijdige schoolverlaters een kans een opleiding te volgen door praktijkgericht onderwijs.

Voor een hoogwaardiger concept voor een langer horecabezzoek kan men terecht bij Brasserie Over de Vliet. Deze brasserie is aan de andere zijde van de A4, net buiten het verzorgingsgebied, gevestigd. De afstand van deze horeca tot de projectlocatie is bijna drie kilometer.

Figuur 4 Aanbod omgeving Forepark



Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

1.4 Behoeft

Kwantitatieve behoefte

Een gemiddelde horecavestiging⁶ in Nederland meet 165 m². voor deze kwantitatieve behoefteberekening gaan we uit van dit metrage. De verwachting is dat op Forepark grotere vestigingen gerealiseerd zullen worden, waardoor er in aantal minder vestigingen gerealiseerd worden. Er zijn ons geen andere initiatieven voor horeca bekend in het verzorgingsgebied, die van invloed zijn op de kwantitatieve behoefte aan horeca.

Conclusie: behoefte per doelgroep

In tabel 6 zijn de indicatieve uitbreidingsmogelijkheden per doelgroep opgenomen.

- Het aantal bezoekers neemt met de komst van het concept 100% Energie sterk toe en wordt ook meer over de week verspreid. Daarbovenop komt het bestaande potentieel bezoekers van het Kyocera stadion die een voetbalwedstrijd bezoeken. Het totale aantal bezoekers hangt sterk af van de invulling, maar de basis wordt gevormd door de bezoekers aan het concept 100% Energie en het stadion van ADO Den Haag.
- De inwoners van Leidschenveen hebben momenteel een klein horeca aanbod tot hun beschikking, dat ook nog eens vrij eenzijdig is (veelal fastservice).
- Werknemers hebben momenteel slechts één horecavestiging tot hun beschikking op het bedrijventerrein. Voor overig aanbod zijn zij aangewezen op het winkelcentrum van Leidschenveen (afstand 1 kilometer vanaf projectlocatie).
- De ligging aan de A4 bij de afrit Leidschendam en de afwezigheid van horeca langs dit deel van deze weg, maakt het potentieel fors groter. We gaan er vanuit dat 0,5% van de passanten een bezoek brengt.
- De mogelijkheden voor uitbreiding op basis van doelbestemming zijn sterk afhankelijk van het totale concept en de invulling van de losse horecavestigingen. Hoe meer bijzonder het concept, hoe groter de mogelijkheden: aanbod creëert eigen vraag.

Tabel 6 Uitbreidingsmogelijkheden horeca in aantal vestigingen

	Behoeft	Aanbod	Mogelijkheden
Afgeleide behoefte 100% Energie	2-3	0	2-3
Inwoners Leidschenveen	9	5	4
Werkzame personen Forepark	4	1	3
Trafficfunctie	3	0	3
Doelbestemming	1-2	0	1-2
Totaal	28-30	6	13-15

Op basis van de gemiddelde omvang van een horecavestiging in Nederland (165 m²) is indicatief ruimte voor **2.150 tot 2.500 m² horeca in Forepark**. De beoogde 1.350 m² kan verantwoord worden met de autonome behoefte van inwoners, werknemers en bezoekers aan het gebied. De mogelijkheden voor de beoogde extra uitbreiding van 1.500 m² hangen sterk samen met de uniciteit van het concept. Als het in staat is om een doelbestemming te worden, is het zelf in staat om voldoende vraag te genereren.

⁶ Sectoren: restaurant, dranken en fastservice

Kwalitatieve behoefte

Voor succesvolle horecavoorzieningen is het van belang dat horeca:

- enerzijds aanslaat bij de brede doelgroep werknemers in het Forepark en inwoners van Leidschenveen. Zij zijn immers belangrijke gebruikers en ambassadeurs;
- anderzijds past bij bezoekers aan het Forepark onder andere bestaande uit bezoekers van 100% Energie, doelgerichte horecabezoekers, en bezoekers van het Kyocera stadion. Voor de mensen die een combinatiebezoek afleggen van leisure- of winkelfuncties met horeca speelt het concept een extra belangrijke rol waarbij het gaat om de 'beleving rondom sport en gezondheid'.

Horecagelegenheden die aan beide behoeften voldoen en aansluiten op het concept zijn bijvoorbeeld:

- horecagelegenheden met een daggrond gebruik en exploitatie; koffie (to go), (snelle) lunch, borrelgelegenheid en restaurant;
- horecagelegenheden die ook werkplekken ('places') bieden, alsmede vergadermogelijkheden en een logisch afspreekpunt zijn zowel voor zakelijke als privédoeleinden;

De locatie heeft daarnaast ook unieke kwaliteiten voor een aantal doelgroepen:

- ligging langs de A4 bij de afrit van Leidschendam. Onder doelbezoekers vallen ook zakelijke bezoekers. Door de ligging aan de snelweg én de goede parkeermogelijkheden is het een aantrekkelijke locatie om af te spreken voor een zakelijke bijeenkomst (bijvoorbeeld lunch).

1.5 Conclusie

De bevindingen in dit hoofdstuk gepresenteerd, zijn afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Trede 1: Voorziet de horecaontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

Zowel kwantitatief als kwalitatief is in Forepark behoefte aan uitbreiding en verbreding horeca aanbod. De beoogde horeca bedient een breed scala aan doelgroepen: bezoekers, inwoners, werknemers en doelbezoekers. Indicatief is ruimte voor 2.150 m² tot 2.500 m² horeca. Dit is voldoende om de beoogde 1.350 m² horeca te realiseren. Om ook de 1.500 m² extra horeca te kunnen realiseren is van belang dat het concept voldoende in staat is om een eigen vraag te genereren. Hoe meer bijzonder het concept is in de regio, hoe meer het daar in staat is.

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

De Ladder streeft vanuit het perspectief van duurzaamheid na om zoveel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Als (een deel van) de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk, door de transformatie of herstructurering hiervan, wordt het initiatief in beginsel daar gerealiseerd. Alleen wanneer het een locatie buiten het stedelijk gebied betreft, dient een afweging van alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden.

Gelet op het feit dat het gaat om een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan trede 2 van de Ladder. Een afweging

van alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied is in deze casus dus niet noodzakelijk. Desondanks is het ontwerpbestemmingsplan al een brede afweging gemaakt voor alternatieve locaties voor het concept 100% Energie.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

De derde trede is niet relevant, daar het hier gaat om een locatie in bestaand stedelijk gebied. Overigens is de locatie voor alle vervoermiddelen prima ontsloten: per auto, per (hoogwaardig) openbaar vervoer en voor langzaam verkeer.

2 Effectanalyse

In dit hoofdstuk staan de effecten centraal. Wat is de ruimtelijk-economisch impuls van de voorgenomen ontwikkeling? In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in aanvulling op de positieve effecten en de Ladder voor duurzame verstedelijking tevens de vraag beantwoord wat de effecten zullen zijn op de bestaande voorzieningenstructuur, leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

2.1 Economische en ruimtelijke impuls

De ontwikkeling van horeca in Forepark zal een substantiële economische impuls geven voor de plaats en regio, onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten of maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

Ad 1. Tijdelijke effecten

Gedurende de ontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral bij de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten. Gelet op het volume van de ontwikkeling zal het om circa 50 voltijdbanen gaan, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Ad 2. Structurele effecten: werkgelegenheid

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar bovenal ook een structureel werkgelegenheidseffect. Uitgaande van het programma van 1.350 m² aan horeca gaat het om een directe werkgelegenheid van circa 55 arbeidsplaatsen⁷, en ook nog circa 12 indirecte (bij toeleverende bedrijven) werkgelegenheid, totaal circa 67. Voor de 1.500 m² extra horeca gaat het om 61 directe arbeidsplaatsen en 13 indirecte, samen 74 arbeidsplaatsen. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden hun werk veelal dicht bij hun woning vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan de gemeente Den Haag.

Ad 3. Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door het leisure- en horeca aanbod te versterken ontstaat een meer toekomstbestendige structuur. Uitgangspunt is dat concept en exploitanten uniek zien en een (boven)regionale aantrekkingskracht hebben en daarmee duidelijk onderscheidend zijn ten opzichte van andere centra in de regio.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Bewoners en

⁷ Uitgaande van 1.350 m² bvo horeca met een normatieve vloerproductiviteit (omzet per m²) van € 1.830 per jaar, een omzet per fte van € 45.120 (voor de directe werkgelegenheid) en een multiplier van 1,22 (dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt) Bron: Horeca in cijfers 2013.

bedrijven laten hun vestigingsplaatskeuze namelijk mede afhangen van het voorzieningenniveau in de regio.

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

2.2 Effecten op de voorzieningenstructuur

Horeca (regio) Den Haag

Voor de horeca is uitgegaan van een theoretische omzetederving voor de **zittende ondernemer in de gemeente Den Haag van maximaal een derde van de extra omzetclaim** van de horeca op de RWS-Kavel in Forepark. De voorziene horeca is grotendeels uniek (en creëert dus eigen vraag) en/of ondersteunend aan de winkelfuncties (veel bezoekers combineren winkelen met horeca). Het theoretische verdringingseffect bedraagt 0,3%. Dit betekent dat alle gevestigde horeca in Den Haag gemiddeld 0,3% van hun omzet zullen mislopen door het openen van de nieuwe horecavestigingen in Forepark. Dit valt onder regulier ondernemersrisico. Tot grote uitval zal het initiatief niet leiden.

Tabel 7 Omzetederving Horeca (restaurant, dranken en fastservice) gemeente Den Haag

Sector	Gem. omzet	Aantal vestigingen	Totale omzet horeca DH	Omzetclaim (1/3 ^e) 17 nieuwe vestigingen	Verdringingseffect
Horeca totaal	€ 301.000	1.691	€ 508.991.000	€ 1.705.667	0,34%

Bron: Kenniscentrum Horeca en Catering, 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Geprojecteerd op de regio's Haaglanden en Holland Rijnland zijn de effecten nog veel kleiner: < 0,1%. Dit is verwaarloosbaar.

De effecten pakken nog lager uit als er een uitgekiend concept is en zorgvuldige afstemming met andere horecaclusters plaats vindt.

De horeca-ontwikkeling concurreert niet met de belangrijkste horeca-concentratiegebieden in de regio, te weten de Haagse binnenstad en Scheveningen, waar beleidsmatig de nadruk op ligt. Het gaat om geheel ander type horeca, zowel in doelgroep, omvang, reikwijdte en functie als Forepark.

Horeca Megastores

Het direct effect op de horeca in Megastores is vermoedelijk kleiner dan de eerder genoemde 0,3% door de grote afstand tot Forepark en is niet te meten. Horecabezoek in de Megastores hangt sterk samen met de winkelfunctie. Het indirecte effect dat mogelijk ontstaat door eventuele teruglopende klandizie in de winkels van Megastores door de komst van het concept 100% Energie kan iets groter zijn. De overlap met de bestaande winkels in de Megastores is daarbij van belang en die is nu minimaal. Als het klantenaantal door de komst van het concept 100% Energie terugloopt, kan de afgeleide klandizie voor de horeca ook teruglopen.

Horeca verzorgingsgebied

De bestaande horeca in het verzorgingsgebied (Forepark en Leidschenveen) heeft voor een deel een ondersteunende functie aan het winkelgebied en voor een deel voornamelijk een wijkverzorgende functie. Hier geldt dat de effecten per individuele aanbieder sterk kunnen verschillen. De hoogte van het effect hangt samen met:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand.** Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand tussen het project en de betreffende voorziening is vaak maatgevend.
- **Het functioneren van de betreffende voorziening:** naarmate een voorziening beter functioneert, zal de relatieve verdringing geringer zijn en ook minder sterk worden gevoeld. Voorzieningen die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

2.3 Effecten op leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat

Leegstand

De realisatie van horeca op de RWS-kavel in Forepark heeft zeer beperkte omzetteffecten tot gevolg. Voor zover er al leegstand optreedt, betreft het vermoedelijk slecht presterende horecagelegenheden op zwakke of solitaire locaties. De totale voorzieningenstructuur versterkt juist. Een enkel leegkomend pand kan vermoedelijk weer ingevuld worden met andere horeca of andere functies. De ontwikkeling leidt dus niet tot een (sterk) oplopende leegstand elders.

Woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat

Met de ontwikkeling van een sport- en leisureconcept op de RWS-kavel wordt zowel de lokale als regionale consument beter bediend. Dit is positief voor het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat

Doordat er geen sprake is van (sterk) toenemende leegstand is ook aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat niet aan de orde.

Aspect duurzame ontwrichting

Van een structuur verstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwrichting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Daar leisure en horeca niet behoren tot de eerste levensbehoeften is het aspect 'duurzame ontwrichting' niet aan de orde.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van horeca op de RWS-kavel levert circa 67 tot 141 voltijdsarbeidsplaatsen op (afhankelijk of ook de optie van 1.500 m² extra horeca wordt ingevuld bovenop de 1.350 m²) en zorgt ook nog voor een forse tijdelijke werkgelegenheid gedurende de bouw.

Hoewel het initiatief distributief verantwoord is en de economische bijdrage per saldo positief is, zal er ook sprake zijn van beperkte verdringing van theoretisch maximaal 0,3% in de gemeente Den Haag en minder dan 0,1% voor de regio's Haaglanden en Holland Rijnland. Dit is verwaarloosbaar. Voor individuele aanbieders en voorzieningenclusters geldt: hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling, doelgroep en afstand), des te groter het mogelijke verdringingseffect.

Effecten op leegstand

De effecten op omzet en leegstand zijn zeer beperkt. Uitgaande van een uitgekiend concept en zorgvuldige afstemming met andere horecaclusters zijn de effecten verwaarloosbaar. Van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

Bijlage 1: Typering aanbod Nederlandse horeca

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector
- Hotelsector.

Verder wordt ook de partycatering als een afzonderlijke groep tot de horeca gerekend.

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

- Café/bar
- Discotheek
- Coffeecorner (ook tearoom, koffiehuis, coffeeshop)
- Kiosk
- Horeca bij recreatiebedrijf
- Horeca bij sportaccommodatie
- Strandbedrijf
- Ontmoetingscentrum
- Zalen-/partycentrum (ook congrescentrum zonder logies)

Fastservicesector

- IJssalon
- Cafetaria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (hieronder vallen ook de crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezen.)

Restaurantsector

- Bistro (ook petit-restaurant, pizzeria)
- Restaurant
- Café-restaurant
- Wegrestaurant

Hotelsector

- Hotel-garni
- Hotel-café
- Hotel-restaurant
- Hotel-café-restaurant
- Pension (ook bed & breakfast)