



Actualisatie distributieve toets en effecten herontwikkeling winkelcentrum Duinzigt (Den Haag)

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp

Projectnummer

In opdracht van

Datum

Projectteam

Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Actualisatie distributieve toets en effecten herontwikkeling Winkelcentrum
Duinzigt, WP Retail Invest
51020723
WP Retail Invest
15 maart 2024
Toine Hooft, Luc Valentijn
Toine Hooft
toine.hooft@sweco.nl
+31 6 22993549
15032024

Inhoudsopgave

Inleiding	4
<i>Uw vraag</i>	<i>4</i>
<i>Leeswijzer</i>	<i>4</i>
Managementsamenvatting	5
1 Positie en functioneren winkelcentrum Duinzigt	6
1.1 <i>Draagvlak</i>	<i>6</i>
1.2 <i>Winkelstructuur.....</i>	<i>7</i>
1.3 <i>Herontwikkeling Duinzigt.....</i>	<i>8</i>
2 Analyse actuele behoefte	10
2.1 <i>Kwantitatieve behoefte</i>	<i>10</i>
2.2 <i>Ruimtelijk-kwalitatieve toets</i>	<i>11</i>
3 Toets aan gemeentelijk beleidskader	11
4 Effectentoets	12
4.1 <i>Economische en ruimtelijke impuls</i>	<i>12</i>
4.2 <i>Effecten op bestaande structuur</i>	<i>12</i>
5 Bijlage.....	14
5.1 <i>Ontwerp Bestemmingsplan Willem Royaardsplein, 2023</i>	<i>14</i>
5.2 <i>Uitkomsten onderzoeken 2015, 2018, 2024</i>	<i>15</i>
5.3 <i>Toelichting uitbreiding winkelcentrum Duinzigt</i>	<i>16</i>
5.4 <i>Toelichting DPO en effectenanalyse.....</i>	<i>17</i>
5.5 <i>Begrippenlijst.....</i>	<i>19</i>

Inleiding

Winkelcentrum Duinzigt, gelegen aan het Willem Royaardsplein te Benoordenhout, Den Haag, staat aan voor de vooravond van herontwikkeling. Initiatiefnemer WP Retail Invest beoogt de huidige commerciële functies en woningen te revitaliseren en uit te breiden middels sloop en nieuwbouw. Business Unit Stedelijke Planning - Sweco is gevraagd deze ontwikkeling in het kader van Goede Ruimtelijke Ordening te onderzoeken aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In zowel 2015 heeft een ladderonderzoek plaatsgevonden waarna in 2018 een branchering en onderbouwing voor het winkelcentrum heeft plaatsgevonden. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning, het voormalig Business Unit Stedelijke Planning – Sweco. In de bijlage zijn de conclusies uit voorgaande onderzoeken samengevat.

Uw vraag

Onderliggende rapportage beantwoordt de volgende vraag:

*Wat is de **behoefte** (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan een uitbreiding en modernisering van winkelcentrum Duinzigt, en wat zijn de **effecten** van de ontwikkeling op het functioneren van het dagelijkse winkelaanbod elders in Den Haag en de regio? Met andere woorden, voldoet de beoogde ontwikkeling aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking?*

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de huidige positie en het functioneren van winkelcentrum Duinzigt geanalyseerd. In hoofdstuk 2 staat de kwantitatieve en kwalitatieve toets centraal. Het hoofdstuk sluit af met een toets van het beoogde initiatief aan Provinciaal beleid en de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het laatste hoofdstuk worden de effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht, waarbij aandacht uitgaat naar de economische en ruimtelijke impuls en de effecten op de bestaande winkelstructuur, leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Managementsamenvatting

- Winkelcentrum Duinzigt bedient een direct potentieel van ruim 14.850 inwoners. Daarnaast vindt omzetplus plaats van bewoners buiten het verzorgingsgebied, maar ook van de werknemers in het gebied, en bezoekers (aan het winkelcentrum of de instellingen) van verderaf.
- Winkelcentrum Duinzigt is gedateerd (qua leeftijd, opzet en functionaliteit), maar functioneert nog goed en beschikt over een grote Albert Heijn. Met de beoogde herontwikkeling en de toevoeging van een tweede trekker voldoet het winkelcentrum aan moderne propoities.
- Winkelcentrum Duinzigt ligt in het noordoosten van Den Haag, waar het aantal buurt- en wijkwinkelcentra relatief laag is. Mede door de grote afstand tot concurrerende buurt- en wijkwinkelcentra en door het ontbreken van alternatief supermarktaanbod is de oriëntatie op Duinzigt van inwoners in de directe omgeving aanzienlijk. Met het streven dat elke inwoner van Den Haag binnen een straal van 1.000 meter toegang heeft tot voldoende basisvoorzieningen is de toekomst van Duinzigt beleidsmatig zeker gesteld. Met de beoogde herontwikkeling wordt Duinzigt uitgebreid met 2.349 m² wvo aan dagelijkse winkelruimte. De uitbreiding van het niet-dagelijks winkelloppervlak betreft 240 m² wvo. Hierdoor wordt de positie van Duinzigt als wijkwinkelcentrum verstevigd. In het verzorgingsgebied is in de huidige situatie sprake van een relatief beperkt dagelijks winkelaanbod.
- Op basis van de landelijke gemiddelde winkeldekking biedt het verzorgingsgebied ruimte aan zeker 1.800 m² wvo extra dagelijkse winkels.
- Binnen dat verzorgingsgebied beschikt winkelcentrum Duinzigt over substantiële ontwikkelingsmogelijkheden. De distributieve berekening duidt in de huidige situatie op een indicatieve uitbreidingsruimte van 1.740 m² wvo. Als gevolg van herontwikkeling zal de beoogde Winkelcentrum Duinzigt in staat gesteld worden om een groter marktaandeel te claimen binnen het verzorgingsgebied, waardoor met name afvloeiing naar winkelgebieden buiten het verzorgingsgebied afneemt. Naast deze vergrote koopkrachtbinding wordt ook een toename van draagvlak geprognosticeerd. In 2034 wordt hiermee een totale uitbreidingsruimte van 3.500 m² wvo verwacht.
- De dichtheden-toets concludeert een ondervertegenwoordigd aanbod van de branches Mode & Luxe, In/Om het huis en horeca.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een grote ruimtelijk-economische impuls. En door het winkelcentrum te versterken neemt de (aantrekkings-)kracht van Duinzigt verder toe. Hiermee wordt voldaan aan de wensen vanuit gemeentelijk beleid en het past bij de status van Duinzigt als goed functionerend onderdeel van de gemeentelijke Hoofdwinkelstructuur. Niet alleen worden lokale en bovenlokale bewoners beter gebonden aan het dagelijkse aanbod in het winkelcentrum, ook stelt de versterking Duinzigt in staat een groter aantal werkconsumenten en bezoekers van omliggende instellingen aan te trekken. Tot slot wordt de verkeers- en parkeersituatie rondom het winkelgebied verbeterd: niet alleen kwantitatief (meer parkeerplaatsen) maar ook kwalitatief (geconcentreerd ondergronds, grotere verkeersveiligheid).
- Uiteraard zal er ook sprake zijn van enige verdringing. Deze becijferen we op maximaal 0,63% in de dagelijkse sector (gerelateerd aan het totale dagelijkse winkeldomzet in gemeente Den Haag). Alhoewel het niet waarschijnlijk is, kan de sluiting van een individuele winkel elders per definitie nooit worden uitgesloten. Een eventuele sluiting heeft echter geen grote ruimtelijke consequenties omdat dit verspreid plaatsvindt over een groot aantal winkels in Den Haag. Daar komt bij dat in eerste instantie winkels/winkelcentra worden getroffen die in de huidige situatie reeds ondermaats functioneren. Daardoor zullen de effecten – als ze al optreden – hoofdzakelijk buiten de Hoofdwinkelstructuur gevoeld worden. In de niet-dagelijkse sector is het effect op leegstand volstrekt verwaarloosbaar.
- De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook de toets aan zowel het provinciale beleid als de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorstaan.

1 Positie en functioneren winkelcentrum Duinzigt

1.1 Draagvlak

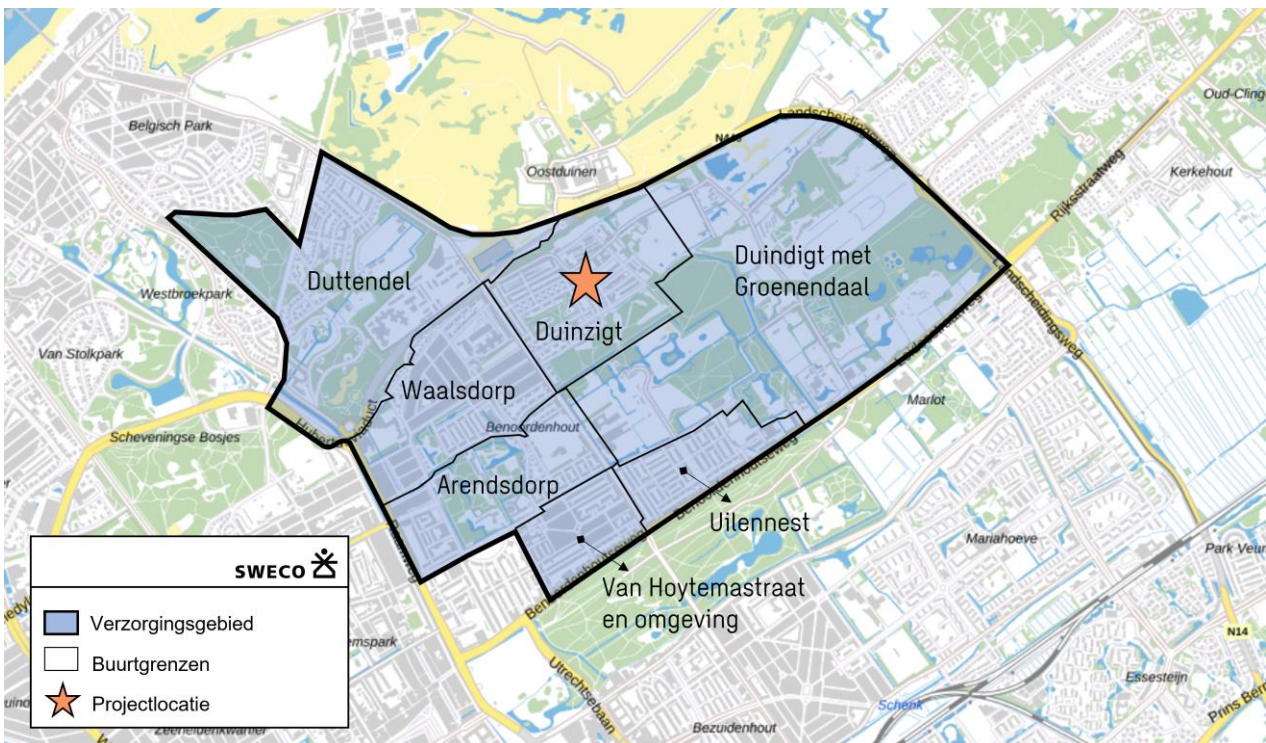
Bewoners

Winkelcentrum Duinzigt ligt in de gelijknamige buurt in de wijk Benoordenhout. Het is het grootste en enige wijkwinkelcentrum in Benoordenhout. Het winkelcentrum vervult primair een functie¹ voor de buurten Waalsdorp, Duinzigt, Duttendel, Arendsdorp, Van Hoytemastraat en omgeving, Uilennest en Duindigt met Groenendaal. De Nassaubuur valt binnen de wijkgrens Benoordenhout maar ligt niet in het verzorgingsgebied van winkelcentrum Duinzigt. De buurten Duttendel en Duindigt met Groenendaal zijn niet gelegen in de wijk Benoordenhout maar behoren wel tot het verzorgingsgebied.

- Het verzorgingsgebied is welvarend. Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt 73% hoger dan het landelijk gemiddelde.
- De bevolkingsopbouw laat hoog aandeel 65+'ers zien, met name in de buurt Duinzigt. Het aandeel jongeren (15-25) en jongvolwassenen (25-45) is lager.

Gebied	Inwoners	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem huish. grootte	Gem. ink. per inw.
Buurt Duinzigt	2.600	9%	7%	13%	19%	52%	1,8	€ 47.700,-
Verzorgingsgebied	14.850	17%	9%	20%	26%	28%	2,1	€ 50.400,-
Den Haag	562.839	16%	13%	30%	26%	15%	2,0	€ 29.000,-
Nederland	-	15%	12%	25%	27%	20%	2,2	€ 29.100,-

Tabel 1: Demografische kenmerken verzorgingsgebied. Bron: CBS 2023 (inkomen betreft 2021)



Figuur 1: Verzorgingsgebied winkelcentrum Duinzigt. Achtergrondkaart: PDOK Viewer, 2024

¹ Bron: Klantenherkomstonderzoek Albert Heijn Willem Royaardsplein. Daar Albert Heijn de belangrijkste trekker is gaan we ervan uit dat de andere winkels in Duinzigt een vergelijkbaar verzorgingsgebied kennen.

Voor de hele gemeente Den Haag wordt een bevolkingstoename verwacht van de huidige circa 563.000 naar circa 611.000 in 2030, oftewel +5,6%. In de wijk Benoordenhout (huidig 15.102 inwoners), die grotendeels overeenkomt met het verzorgingsgebied van winkelcentrum Duinzigt stijgt het inwoneraantal in dezelfde periode met circa 9,9%. Indien we dit groeipercentage toepassen op het verzorgingsgebied wordt in 2030 een inwonertal van 16.320 geprognosticeerd. Een bevolkingsprognose voor 2034 is niet bekend waardoor verondersteld moet worden dat het inwonertal gelijk zal blijven aan 2030.

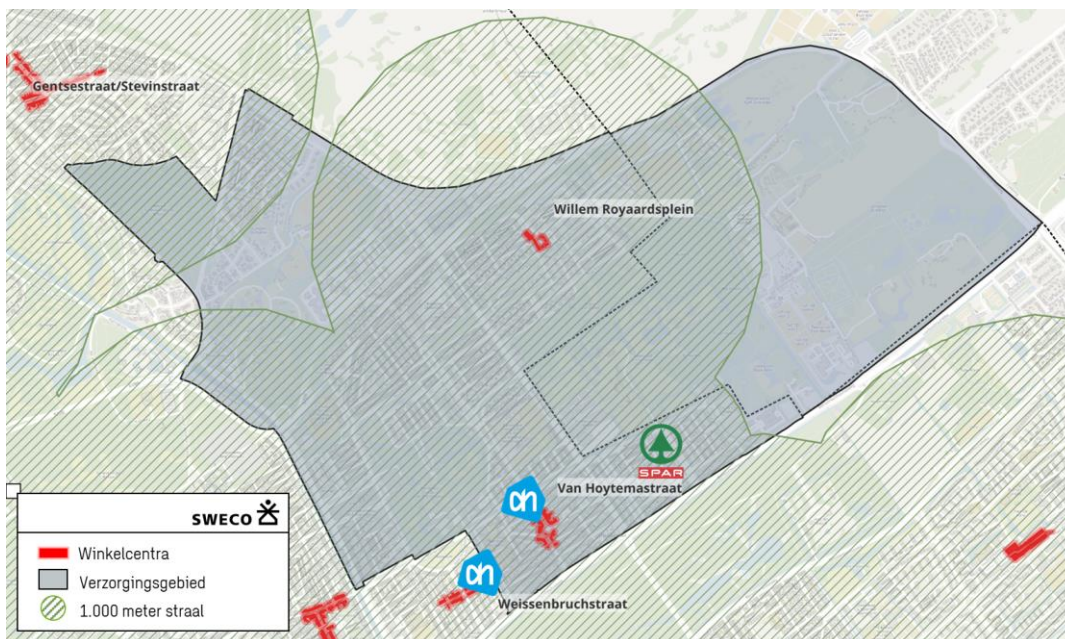
Werkconsumenten (en bezoekers)

Naast inwoners vormen ook werkconsumenten (en bezoekers) een aanzienlijk potentieel. De wijk Benoordenhout telt 14.900 werkzame personen in 2022². In de directe omgeving, en op loopafstand van winkelcentrum Duinzigt zijn verschillende (internationale) instellingen gevestigd, zoals:

- Het International Crime Court
- TNO
- Het NATO-complex
- Clingendael
- Nederlandsch Octrooibureau
- Deerns Nederland
- Het Bronovo ziekenhuis (gaat mogelijk in 2030 sluiten)
- de Militaire Inlichtingen- en Veiligheidsdienst en de Defensie Materieel Organisatie

1.2 Winkelstructuur

Winkelcentrum Duinzigt ligt in het noordoosten van Den Haag, waar het aantal buurt- en wijkwinkelcentra relatief laag is. Als gevolg hiervan is er binnen een straal van 1.000 meter rondom Duinzigt geen ander winkelcentrum gesitueerd. In de dichtstbijzijnde winkelcentra – de Van Hoytemastraat en de Weissenbruchstraat – is het supermarktaanbod (de voornaamste trekker van een wijkwinkelcentrum) beperkt tot slechts twee kleinschalige Albert Heijn- filialen in de Weissenbruchstraat en op de Wassenaarseweg. In het verzorgingsgebied is aan de Breitnerlaan de SPAR Buurtsuper gesitueerd. De Albert Heijn op de Weissenbruchstraat is buiten het verzorgingsgebied gelegen. De SPAR Buurtsuper en Albert Heijn Wassenaarseweg zijn beide gemakswinkels met een beperkt metrage (respectievelijk 225 en 220 m² wvo). Beide supermarkten functioneren in een ander segment dan de beoogde ontwikkeling en hebben daarmee zowel een ander verzorgingsgebied, als andere functie. Daarnaast vallen laatste genoemde supermarkten niet binnen de 1.000 meter verzorgingsgebied van het Willem Royaardsplein.

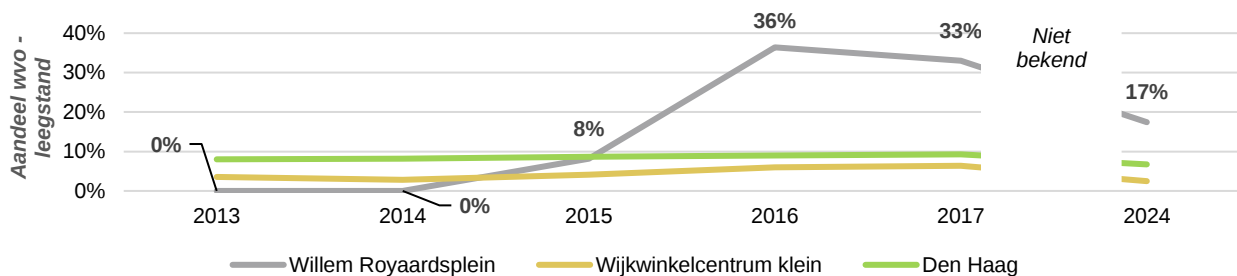


² Dashboard Den Haag in Cijfers, 2022

Figuur 2: Winkelcentra en verzorgingsgebieden Den Haag noordwest; bron: gemeente Den Haag, 2024; achtergrondkaart: BRT, bewerking Sweco.

De gemeente Den Haag beschouwt winkelcentrum Duinzigt als onderdeel van haar Hoofdwinkelstructuur en daarom is het in 2017 voor de vierde maal opgenomen in de Detailhandelsmonitor. Hierin is de Hoofdwinkelstructuur langs een meetlat gelegd en zijn alle winkelgebieden aan de hand van een groot aantal, zeer diverse indicatoren vergeleken met voorgaande jaren. In de Detailhandelsmonitor komen enkele conclusies naar voren:

- Er is jarenlang geen leegstand geweest in winkelcentrum Duinzigt, maar recent is deze opgelopen: Volgens de Detailhandelsmonitor 2017 bedraagt de winkelleegstand 33%, al is een (substantieel) deel van die leegstand zeer waarschijnlijk gepland, om de aanstaande herontwikkeling mogelijk te maken. Tussen 2005 en 2014 (!) was Duinzigt volledig ingevuld. De data uit de detailhandelsmonitor is aangevuld met huidige data uit 2024. Hierin is zichtbaar dat de leegstand aan het Willem Royaardsplein teruggelopen is tot ca. 17%.



Tabel 2: Winkelleegstand, Bron: Locatus 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2024.

- Met Albert Heijn (circa 2.100 m² bvo) beschikt winkelcentrum Duinzigt over de grootste en best gesorteerde supermarkt in Benoordenhout. De aantrekkingskracht van de supermarkt is daarmee aanzienlijk. Het overige winkelaanbod wordt grotendeels gerund door lokale ondernemers, waardoor de binding met de wijk Benoordenhout zeer groot is.
- Het winkelcentrum beschikt over een actieve winkeliersvereniging die regelmatig activiteiten organiseert.

1.3 Herontwikkeling Duinzigt

Het winkelcentrum Duinzigt stamt uit de jaren '70 en is gebouwd als laatste uitbreiding van de wijk Benoordenhout in de gemeente Den Haag. Het winkelcentrum is centraal gelegen in de wijk en heeft een ruim verzorgingsgebied. De aanwezigheid van kantoren van het ICC, de NATO en TNO, alsmede de veranderende (met name verjonging van de) bevolkingssamenstelling in de wijk zijn ingrediënten voor een succesvol boodschappencentrum voor de komende 15 tot 20 jaar, maar dan moet het aanbod en de sfeer meegaan met de eisen van deze tijd. Daartoe zijn al vanaf 1988 door opeenvolgende investeerders pogingen ondernomen om het winkelcentrum te revitaliseren, voor het laatst in 2007 toen een Nota van Uitgangspunten (NvU) is vastgesteld (RIS149008) die uiteindelijk niet tot een herontwikkeling heeft geleid. Het winkelcentrum is een belangrijke ontmoetingsplaats voor de bewoners van Benoordenhout. Echter door het almaar uitblijven van investeringen is de aantrekkingskracht ten opzichte van andere centra teruggelopen en is leegstand ingetreden.



Tabel 3: Impressie ontwikkeling Willem Royaardsplein, WPRI, 2023

- Het nieuwe winkelcentrum voorziet in een ondergrondse parkeervoorziening voor de bezoekers en bewoners van het Willem Royaardsplein. Namelijk een ondergrondse bewonersgarage voor 16 auto's onder het zogenaamde Kopgebouw, alsmede een grote parkeergarage onder het plein voor 158 auto's (waarvan 25 bewoners parkeerplaatsen). De parkeerdruk in de openbare ruimte wordt hiermee geminimaliseerd.
- De initiatiefnemer ambieert een tweede supermarkt aan het Willem Royaardsplein. De huidige Albert Heijn wordt aangevuld met een andere dagelijkse detailhandelsvoorziening. Naast deze twee hoofdtrekkers zal de levendigheid van het plein worden versterkt door de beoogde komst van een restaurant en café.

In de huidige situatie bevindt zich 1.765 m² wvo dagelijkse detailhandel in het winkelcentrum. De beoogde ontwikkeling, zoals beschreven in het bestemmingplan omschrijft een totaal detailhandelsaanbod van 5.442 m² bvo. De uitbreiding hiermee is 2589 m² wvo, oftewel, 3.236 m² bvo. Hiervan betreft 2.349 m² wvo aan dagelijkse detailhandel en 240 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel. Een uitgebreide onderbouwing van de uitbreiding kan in de bijlage gevonden worden.

2 Analyse actuele behoefte

2.1 Kwantitatieve behoefte

Dichthedenanalyse

Dagelijks

In het verzorgingsgebied zijn circa 32 winkels voor dagelijkse boodschappen gesitueerd, met een totale omvang van circa 3.720 m² wvo. Met 14.850 inwoners ligt de winkeldichtheid in de dagelijkse sector op 0,25 m² wvo per inwoner. Dat is aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde (0,37 m² wvo per inwoner). Op basis van dat landelijke gemiddelde biedt het verzorgingsgebied ruimte aan zeker 5.500 m² wvo, 1.800 m² wvo extra (berekening: $(0,37 - 0,25) \times 14.850$). N.B.: In de vergelijking van winkeldichtheden is nog geen rekening gehouden met extra potentieel van ruim 11.000 werkconsumenten en bezoekers.

Niet dagelijks

Ook in de niet-dagelijkse detailhandel is sprake van (zeer) lage winkeldichtheden. Zo is in Mode & Luxe en In/om het Huis sprake van minder dan 0,06 m² wvo per inwoner. Landelijk ligt dat op respectievelijk 0,28 m² wvo en 0,71 m² wvo per inwoner. De lage dichtheden in de niet-dagelijkse sector zijn inherent aan het ontbreken van recreatieve winkelgebieden of grootschalige concentraties in het verzorgingsgebied. Duinzigt bekleedt vooral een functie voor de dagelijkse boodschappen. Een forse uitbreiding in niet-dagelijkse branches ligt daardoor niet voor de hand.

Horeca

In het verzorgingsgebied is 1.645 m² wvo horeca. Hiermee komt de dichtheid op 0,11 m² wvo per inwoners. Het landelijk gemiddelde ligt op 0,27 m² wvo per inwoners waardoor het verzorgingsgebied een onderbezetting kent. Op basis van het landelijk gemiddelde kan 2.300 m² wvo horeca worden toegevoegd.

Distributieve berekening

Met een distributieve berekening kunnen op basis van landelijke en lokale kengetallen indicatieve uitspraken worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in winkelcentrum Duinzigt. Omdat het aanbod vrijwel alleen winkels in de dagelijkse sector omvat, is het niet mogelijk een dergelijke berekening op te stellen voor niet-dagelijkse winkels. We beperken ons daarom tot een berekening voor het dagelijkse aanbod, waarmee ook het nieuwe Duinzigt hoofdzakelijk zal worden ingevuld. Het volledig distributief planologisch onderzoek is in de bijlage opgenomen.

	2024	2029	2034 Laag	2034 Hoog
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	14.850	16.319	17.076	17.654
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.505	4.953	5.182	5.358
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus Benchmark Viewer)	1.765	1.765	1.765	1.765
Uitbreidingsruimte in m² wvo	1.740	3.188	3.417	3.593
Uitbreidingsruimte in m² bvo	2.176	3.985	4.272	4.491

Figuur 3 Uitkomsten Distributief Planologisch Onderzoek

Uit de distributieve berekening blijkt in 2029 voldoende uitbreidingsruimte te zijn voor de beoogde uitbreiding van 2.349 m² wvo dagelijks aanbod. In 2034 is vraag naar ca. 3.500 m² wvo dagelijkse detailhandel.

2.2 Ruimtelijk-kwalitatieve toets

- Winkelcentrum Duinzigt functioneert het afgelopen decennium goed. In de dagelijkse sector worden per saldo vloerproductiviteiten behaald die het landelijke gemiddelde ruimschoots overtreffen (in de niet-dagelijkse sector is dat door het zeer beperkte aanbod niet meetbaar).
- Het winkelcentrum kampt met een gedateerde uitstraling. Weliswaar is kort na 2010 de openbare ruimte opgeknapt (door middel van herinrichting), het vastgoed is nodig toe aan een opfrisbeurt.
- Het winkelcentrum vormt tevens een belangrijk ontmoetingspunt voor buurtbewoners, waaronder veel ouderen.
- Ook de gemeente Den Haag deelt de urgentie te investeren in het winkelcentrum. In het actieprogramma Den Haag Winkelstad (2011) werden de eigenaren van het Willem Royaardsplein (Duinzigt) uitgenodigd om plannen tot herontwikkeling in te dienen, die de gemeente zal/kan faciliteren binnen bestaande beleidskaders. In het Voortgangsbericht Den Haag Winkelstad 2013 werd gesteld dat vernieuwing en versterking van het Willem Royaardsplein (Duinzigt) nodig is om voorbereid te zijn op de toekomst en dat de uitgangssituatie hiervoor goed is.³

3 Toets aan gemeentelijk beleidskader

De gemeente Den Haag voert een actief detailhandelsbeleid. Met betrekking tot winkelcentrum Duinzigt zijn met name de stedelijke dekking van winkellocaties en de omvang en samenstelling van buurt- en wijkwinkelcentra relevant.

Stedelijke dekking van winkellocaties

De gemeente streeft zoveel mogelijk naar een stedelijke dekking van winkellocaties, waarbij iedere inwoner van Den Haag binnen een straal van 1.000 meter afstand tot zijn woning voldoende basisvoorzieningen heeft, minimaal een buurtsteunpunt of supermarkt. Winkelcentrum Duinzigt ligt in het noordoosten van Den Haag, waar het aantal buurt- en wijkwinkelcentra relatief laag is. Als gevolg hiervan is er binnen een straal van 1.000 meter rondom Duinzigt geen ander winkelcentrum gesitueerd. In de dichtstbijzijnde centra – de Van Hoytemastraat en de Weissenbruchstraat – is het supermarktaanbod (de voornaamste trekker van een wijkwinkelcentrum) beperkt tot slechts twee kleinschalige Albert Heijn-filialen in de Weissenbruchstraat en op de Wassenaarseweg. Mede door de grote afstand tot concurrerende buurt- en wijkwinkelcentra en door het ontbreken van alternatief supermarktaanbod is de oriëntatie op Duinzigt van inwoners in de directe omgeving aanzienlijk. Met het streven dat elke inwoner van Den Haag binnen een straal van 1.000 meter toegang heeft tot voldoende basisvoorzieningen is de toekomst van Duinzigt beleidsmatig zeker gesteld.

Omvang en kwaliteit buurt- en wijkwinkelcentra

Buurt- en wijkwinkelcentra bevinden zich op korte afstand van de consument die daar veelal dagelijks boodschappen doet. Deze winkellocaties zijn de dragers van de verzorgingsstructuur op wijkniveau in de stad. Daarom dienen deze vitaal te zijn met voldoende omvang en kwaliteit. In een buurtcentrum is minimaal één supermarkt gevestigd waarbij in een wijkwinkelcentrum twee of meer supermarkt-aanbieders aanwezig zijn. Elk verzorgingsgebied, dat is vaak een wijk, dient minimaal één krachtig wijkwinkelcentrum te hebben. Daarnaast worden buurtcentra aangewezen. Vereisten voor wijkwinkelcentra zijn: een passend aanbod, gunstige locatie, goede bereikbaarheid en zichtbaarheid.

Samenwerkingsovereenkomst

Tenslotte deelt de gemeente Den Haag de urgentie te investeren in het winkelcentrum. In het actieprogramma Den Haag Winkelstad (2011) werden de eigenaren van het Willem Royaardsplein (Duinzigt) reeds uitgenodigd om plannen tot herontwikkeling in te dienen, die de gemeente zal/kan faciliteren binnen bestaande beleidskaders. In het Voortgangsbericht Den Haag Winkelstad 2013 werd gesteld dat vernieuwing en versterking van het Willem Royaardsplein (Duinzigt) nodig is om voorbereid te zijn op de toekomst en dat de uitgangssituatie hiervoor goed is. Op 7 juni 2018 ondertekenden WP Retail Invest (WPRI) en de gemeente Den Haag een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt aan het Willem Royaardsplein. Het plan voorziet in modernisering en uitbreiding van het verouderde winkelcentrum.

³ Den Haag Winkelstad, voortgangsbericht 2013 (rm- 2013.053 – DSO/2013.329 RIS 257684)

4 Effectentoets

4.1 Economische en ruimtelijke impuls

Economische impuls

Gedurende de herontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral bij de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Deze omzetimpuls is uiteraard sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. De beoogde uitbreiding van het winkelareaal genereert een omzetplus van circa € 18,9 miljoen op jaarbasis. De omzetplus wordt nader toegelicht in de bijlage.

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 winkelcentrum te versterken neemt de (aantrekkings)kracht van Duinzigt verder toe. Hiermee wordt voldaan aan de wensen vanuit gemeentelijk beleid en het past bij de status van Duinzigt als goed functionerend onderdeel van de gemeentelijke Hoofdwinkelstructuur. Niet alleen worden lokale en bovenlokale bewoners beter gebonden aan het dagelijkse aanbod in het winkelcentrum, ook stelt de versterking Duinzigt in staat een groter (en groeiend) aantal werkconsumenten en bezoekers van omliggende instellingen aan te trekken. Tot slot wordt de verkeers- en parkeersituatie rondom het winkelgebied verbeterd: niet alleen kwantitatief (meer parkeerplaatsen) maar ook kwalitatief (geconcentreerd ondergronds, grotere verkeersveiligheid).
- **Versterking vestigingsklimaat in Benoordenhout.** Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven.
- **Toeristisch-economisch profiel.** De opwaardering van het voorzieningenniveau draagt niet alleen positief bij aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners, maar trekt ook meer bezoekers aan. Een versterking van Duinzigt kan bijvoorbeeld bijdragen aan een verdere vergroting van de populariteit van Benoordenhout onder expats.
- **Impuls voor andere ondernemers.** Met de uitbreiding en verbreding van het aanbod is winkelcentrum Duinzigt in staat om de bestaande klanten beter te bedienen. Daarnaast wordt een (beperkte) nieuwe klantenstroom aangeboord, afkomstig uit zowel het verzorgingsgebied (vergroting van de binding) als daarbuiten (vergroting van de toevloeiing).
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving en ver daarbuiten.

4.2 Effecten op bestaande structuur

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook enige verdringingseffecten te verwachten. De uiteindelijke invulling van het initiatief is bepalend voor de mate van verdringing. Hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling en doelgroep), des te groter het verdringingseffect. De omzetverdringing voor gevestigde winkels is afhankelijk van de extra omzetclaim van de beoogde uitbreiding. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige 1.765 m² wvo uitgebreid met 2.349 m² wvo tot in totaal 4.114 m² wvo dagelijkse detailhandel.

We verwachten dat het dagelijks detailhandels-initiatief indicatief leidt zo'n € 18,9 miljoen aan extra omzet. Op de schaal van de gemeente Den Haag impliceert dit een verdringingseffect van 0,63% in de dagelijkse sector.

Een deel van de extra omzetclaim zal ten koste gaan van de omzet van het bestaande winkelaanbod in het verzorgingsgebied. In de huidige situatie is circa twee derde (65%) van de omzet van Duinzigt afkomstig uit het primaire verzorgingsgebied. De overige circa 35% is afkomstig van consumenten buiten dat primaire verzorgingsgebied. Voor het berekenen van het verdringingseffect gaan we ervan uit eveneens 65% van de extra omzet afkomstig is van consumenten in het verzorgingsgebied, oftewel € 12,3 miljoen in de dagelijkse

sector. Dit bedrag is te beschouwen als het maximale verdringingseffect. In de praktijk zal het verdringingseffect bij de gevestigde detailhandel in de dagelijkse sector kleiner zijn, omdat de praktijk leert dat een deel van de additionele omzetclaim afkomstig is van allerlei detailhandelskanalen binnen het verzorgingsgebied: denk aan winkels in benzinestations, warenmarkten e.d.. Ook treedt vaak marktverruiming op. Dit is dus op te vatten als additionele omzet, die niet ten koste gaat van de gevestigde retailers, maar deels te zien is als autonome bestedingsimpuls en deels ten koste gaat van niet-detailhandelsfuncties, zoals horeca, groothandel e.d.

Het verdringingseffect vindt voornamelijk plaats bij winkels in en rondom het verzorgingsgebied.

Effecten op winkelleegstand

De uitbreiding van Duinzigt omvat 2.349 m² wvo aan extra winkelruimte in de dagelijkse sector. Daarmee groeit het totale winkelaanbod in Den Haag met circa 1,25% .

Ondanks het verwachte verdringingseffect van 0,63% is het denkbaar dat de in Den Haag gevestigde dagelijkse winkels gemiddeld een kleine terugloop in omzet ervaren als gevolg van de uitbreiding van Duinzigt. De toevoeging van winkelmeters leidt echter niet tot een één-op-één afname van winkelmeters elders. We gaan ervan uit dat de leegstand in Den Haag oploopt met de helft (50%) van de relatieve omzetderving. Als gevolg van de uitbreiding van Duinzigt kan de leegstand in de dagelijkse sector in de gemeente Den Haag theoretisch oplopen met circa 600 m² wvo. Alhoewel het niet waarschijnlijk is, kan de sluiting van een individuele winkel per definitie nooit worden uitgesloten. Een eventuele sluiting heeft echter geen grote ruimtelijke consequenties omdat dit verspreid plaatsvindt over een groot aantal winkels in Den Haag. Daar komt bij dat in eerste instantie winkels/winkelcentra worden getroffen die in de huidige situatie reeds ondermaats functioneren. Daardoor zullen de effecten – als ze al optreden – hoofdzakelijk buiten de Hoofdwinkelstructuur gevoeld worden. In de niet-dagelijkse sector is het effect op leegstand verwaarloosbaar.

5 Bijlage

5.1 Ontwerp Bestemmingsplan Willem Royaardsplein, 2023

Bestemmingsplan	Uitwerking
Gemengd-1 "Kopgebouw" en "Bestaande winkelstrip"	Kopgebouw Detailhandel: In het Kopgebouw begane grond circa 1500 m² bvo detailhandel (2e supermarkt + overige detailhandel). De (bestaande) kelder van het Kopgebouw wordt gebruikt als parkeerruimte voor de appartementen, bergingen voor de woningen en magazijnruimte voor detailhandel. De detailhandel heeft op de eerste verdieping een personeelsruimte. In het nieuwe Kopgebouw is wonen op de verdiepingen toegestaan. Er worden maximaal 15 nieuwe appartementen toegevoegd. Op de begane grond zijn de toegangen tot de woningen gelegen. In de kelder zijn de bergingen van de woningen. Parkeergarage t.b.v. 16 parkeerplaatsen voor het Kopgebouw Bestaande winkelstrip De kelder van de bestaande winkelstrip zal in de toekomst geen detailhandelsfunctie vervullen. De bestaande winkelstrip bedraagt na uitbreiding aan de voor- en achterzijde ca. 1.300 m² bvo.
Gemengd-2 "Hoofdgebouw"	Detailhandel en maximaal één supermarkt van max 2.300 m², uitsluitend op de begane grond; personeelsruimte op de eerste verdieping. Dienstverlening, uitsluitend op de begane grond. Horeca in de categorie licht, uitsluitend op de begane grond. Horeca in de categorie middelzwaar, uitsluitend ter plaatse van het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein tot een maximum van vier vestigingen, uitsluitend op de begane grond; Wonen (25 appartementen), uitsluitend op de verdiepingen; Sport + Maatschappelijk, begrensd tot een oppervlakte, wordt overgenomen uit vigerende plan. Parkeergarage (158 pp)
Gemengd-3 "Paviljoen"	Het grote paviljoen maximaal 180 m ² bvo groot en 4 meter hoog
Gemengd bouwvlak	Gemengd bouwvlak voor kleine ovale paviljoen (op het plein), ca. 50 m ² bvo ten behoeve van twee van de drie bestaande handelaren.

Tabel 4: Uitwerking ontwerp Bestemmingsplan Willem Royaardsplein, 2023

5.2 Uitkomsten onderzoeken 2015, 2018, 2024

Onderdeel		Onderzoek 2024		Onderzoek 2018		Onderzoek 2015	
Veronderstellingen	Draagvlak	Inwoners	14.850	Inwoners	13.290	Inwoners	13.160
		Inwonersprognose	2029: 16.100 2034: 17.200	Inwonersprognose (2023)	14.325	Inwonersprognose (2020)	14.000
		Inkomen	€50.400 p.i.p.j.	Inkomen	€46.700 p.i.p.j.	Inkomen	€40.400 p.i.p.j.
	Winkelstructuur & functioneren winkelcentrum Duinzigt	Voornamelijk dagelijks aanbod. Leegstand bedraagt 17% van het bruto vloeroppervlak.		Zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. Actieve winkeliersvereniging en veel gerund door lokale ondernemers. Leegstand opgelopen tot 33% (ca. 1.800 m²). Huur is 40% gedaald t.o.v. 2015. Geen ander winkelcentrum in straal van 1.000 meter		Zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. Veel gerund door lokale ondernemers. 647 m² bvo leegstand. De huur is circa €200 per m². Geen ander winkelcentrum in straal van 1.000 meter	
	Herontwikkeling Duinzigt	Beoogd metrage dagelijks = 5.229 m² bvo Beoogd metrage niet-dagelijks = 1.364 m² bvo		Beoogd metrage dagelijks = 3.380 m² wvo Beoogd metrage niet-dagelijks = 655 m² wvo		Beoogd metrage dagelijks = 3.594 m² wvo Beoogd metrage niet-dagelijks = 336 m² wvo	
Analyse actuele behoefte	Kwantitatieve toets	Bestedingen per hoofd: € 2.723,- (ongecorrigeerd voor inkomen) Bestedingen per hoofd: € 3.520,- (gecorrigeerd voor inkomen) Koopkrachtbinding: 35% en 45% verwacht in toekomst Omzettoevloeiing: 35% Gevestigd aanbod: 1.765 m² wvo Haalbaar aanbod: 2034: 3.500 m² wvo		Bestedingen per hoofd: €3.118 (gecorrigeerd voor inkomen) Gemiddelde vloerproductiviteit: € 7.634,- / m² Koopkrachtbinding: 35% en 45% verwacht in toekomst Omzettoevloeiing: 35% Haalbaar aanbod: 2.932 m² wvo		Bestedingen per hoofd: €2.954,- (gecorrigeerd voor inkomen) Gemiddelde vloerproductiviteit: € 7.467,- / m² Koopkrachtbinding: 35% en 45% verwacht in toekomst Omzettoevloeiing: 35% Gevestigd aanbod: 2.147 m² wvo Haalbaar aanbod: 2.812 m² wvo	
	Ruimtelijke-kwalitatieve toets	Functioneert goed, vormt een belangrijk ontmoetingspunt voor buurtbewoners, kampt wel met een gedateerde uitstraling en Gemeente Den Haag deelt urgentie om te investeren.		Functioneert goed, vormt een belangrijk ontmoetingspunt voor buurtbewoners, kampt wel met een gedateerde uitstraling en Gemeente Den Haag deelt urgentie om te investeren.		Functioneert goed, vormt een belangrijk ontmoetingspunt voor buurtbewoners, kampt wel met een gedateerde uitstraling en Gemeente Den Haag deelt urgentie om te investeren.	
	Toets aan beleid	De voorgenomen ontwikkeling doorstaat de toets aan zowel het provinciale beleid als de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en het actieve detailhandelsbeleid dat op gemeentelijk niveau wordt gevoerd.		De voorgenomen ontwikkeling doorstaat de toets aan zowel het provinciale beleid als de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en het actieve detailhandelsbeleid dat op gemeentelijk niveau wordt gevoerd.		De voorgenomen ontwikkeling doorstaat de toets aan zowel het provinciale beleid als de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.	
Effecten en randvoorwaarden	Economische en ruimtelijke impuls	Structureel omzetplus van € 18,9 miljoen op jaarbasis.		Tijdelijk 50 voltijdbanen door herontwikkeling. Structureel omzetplus van €13,5 miljoen en circa 65 arbeidsplaatsen		Tijdelijk 50 voltijdbanen door herontwikkeling Structureel omzetplus van €11,1 miljoen en circa 50 tot 55 arbeidsplaatsen.	
	Effecten op de bestaande winkelstructuur	Verdringingseffect van 0,63% voor de dagelijkse sector.		Verdringingseffect van 0,97% in dagelijkse en 0,17% in niet-dagelijkse sector.		Verdringingseffect van 0,97% in dagelijkse en 0,04% in niet-dagelijkse sector	
	Effecten op leegstand en woon-, leef-, en ondernemersklimaat	Totale dagelijks winkelaanbod in Den Haag groeit met 1,25%. Als gevolg van uitbreiding van Duinzigt kan de leegstand oplopen met 600 m² wvo		Totale winkelaanbod in Den Haag groeit met 0,91%. Als gevolg van uitbreiding van Duinzigt kan de leegstand oplopen met ca. 0,49% of 810 m² wvo		Totale winkelaanbod in Den Haag groeit met 1,1%. Als gevolg van uitbreiding van Duinzigt kan de leegstand oplopen met 0,48% of 725 m² wvo	

5.3 Toelichting uitbreiding winkelcentrum Duinzigt

Huidige situatie

Locatus Branche	Aanbod in m ² wvo	Verdieping	Aanbod in m ² bvo
Dagelijks	1.765 m ²	-1	2.389,9 m ²
In/Om het Huis	15 m ²	Begane grond	2.645,2 m ²
Cultuur & Ontspanning	100 m ²	+1	766,2 m ²
Horeca	100 m ²	Totaal	5.801 m² bvo
Diensten	70 m ²		
Leegstand	450 m ²		
Totaal	2.580 m² wvo		

Tabel 5: Aanbod Winkelcentrum Duinzigt.
Bron: Locatus BenchmarkViewer, feb 2024

Functietype	Programma in m ² bvo
Detailhandel – Supermarkt	2.123 m ²
Detailhandel – Winkel	2.120 m ²
Horeca en recreatie – Restaurant	1009 m ²
Sport, cultuur, ontspanning – sportschool	549 m ²
Totaal	5.801 m² bvo

Tabel 7: Planologisch mogelijk aanbod. Bron: Ontwerp Bestemmingsplan Willem Royaards, 2023.

In de huidige situatie, volgens Locatus Benchmarkviewer, beslaat het winkelcentrum ca. 2.600 m² wvo. De huurovereenkomsten laten een totaal metrage zien van 5.252 m² bvo waarvan 3.765 m² bvo verhuurd is. Het bestemmingsplan laat momenteel een winkelcentrum toe van 5.801 m² bvo.

Toekomstige situatie

Branche	Aanbod in m ² bvo
-1	982 m ²
Begane grond	5.386 m ²
+1	213 m ²
Totaal	6.581 m² bvo

Tabel 8: Globale plan presentatie, Willem Royaardsplein, WPRI, 2023.

De ontwikkelaar beoogt een ontwikkeling van 6.581 m² bvo. Het ontwerp bestemmingsplan omschrijft een totaal commercieel aanbod van 6.581 m² bvo waarvan het merendeel (5.442 m² bvo) aan (dagelijkse) detailhandel is gealloceerd.

Functietype	Programma in m ² bvo
Detailhandel – Supermarkt	2.260 m ²
Detailhandel – Supermarkt	1.467 m ²
Detailhandel – Winkel	1.715 m ²
Werken – Bedrijf (opslag)	739 m ²
Horeca – Restaurant	300 m ²
Horeca – Cafe	100 m ²
Totaal commercieel aanbod	6.581 m² bvo
Totaal detailhandel aanbod	5.442 m² bvo
Wonen – appartement	40 woningen

Tabel 9: Toekomstig planologisch aanbod. Bron: Ontwerp Bestemmingsplan Willem Royaards, 2023

Uitbreiding

Voor dit onderzoek worden de huidige, in gebruik zijnde metrages aangehouden van het dagelijks aanbod. De centrale vraag in het distributief planologisch onderzoek is of het beoogd totaal commercieel aanbod, zoals beschreven is in het bestemmingsplan, een verantwoorde uitbreiding betreft.

Huidige dagelijks aanbod	Beoogd detailhandel-aanbod	Uitbreiding
1.765 m ² wvo = 2.205 m ² bvo	4.354 m ² wvo = 5.442 m ² bvo	2.589 m² wvo = 3.236m² bvo

De brancheringadviescommissie van het Willem Royaardsplein concludeert dat in de ideale branchering ook niet-dagelijkse winkels worden opgenomen. Uit het brancheringsadvies kan worden afgeleid dat 240 m² wvo uitbreiding beoogd is van het niet-dagelijkse aanbod. De totale dagelijkse detailhandel zal hierdoor uitbreiden met 2.349 m² wvo.

5.4 Toelichting DPO en effectenanalyse

Distributief Planologisch Onderzoek

	2024	2029	2034 Laag	2034 Hoog
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	14.850	16.319	17.076	17.654
Bestedingen per hoofd in € (Omzetkengetallen, INRetail)	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723
Bestedingspotentieel in € mln	€ 40	€ 44	€ 46	€ 48
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 52	€ 57	€ 60	€ 62
Koopkrachtbinding (KSO)	35%	45%	45%	45%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 18	€ 26	€ 27	€ 28
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	35%	35%	35%	35%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 10	€ 14	€ 15	€ 15
Totale bestedingen in € mln	€ 28	€ 40	€ 42	€ 43
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (Omzetkengetallen)	€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 15.938	€ 22.520	€ 23.563	€ 24.362
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.505	4.953	5.182	5.358
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus Benchmark Viewer)	1.765	1.765	1.765	1.765
Uitbreidingsruimte in m² wvo	1.740	3.188	3.417	3.593
Uitbreidingsruimte in m² bvo	2.176	3.985	4.272	4.491

Middels een distributieve berekening (DPO) voor de dagelijkse sector, kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de dagelijkse sector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekeningen voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** In huidige situatie heeft het verzorgingsgebied een inwoneraantal van 14.850 inwoners. Het draagvlak zal tot 2029 groeien naar 16.319 inwoners. Uitgaande van de gemeentelijke inwonersprognose groeit het inwonertal door naar 17.076 in 2034, uitgaande van de wijk-inwonersprognose door naar 17.654 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.723 per persoon in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen 2022 (2023)⁴. Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied is 73% hoger dan het landelijk gemiddelde. Het bestedingscijfer wordt

⁴ Het gaat hierbij om de laatste publicatie van augustus 2023- en specifiek om het vijfjaarsgemiddelde.

hiervoor gecorrigeerd met een prijselasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld.

- **Koopkrachtbinding.** Op basis van verdiepte koopstroomgegevens van het KSO21⁵ van het onderzoeksgebied en inschatting van het functioneren van de dagelijkse sector in winkelcentrum Duinzigt kunnen we de koopkrachtbinding goed inschatten. Vanuit een confrontatie van inschatting van het functioneren en omzet van de dagelijkse sector en verdiepte koopstroomgegevens blijkt een koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector vanuit het onderzoeksgebied tot het winkelcentrum van ca. 35%. Dit betekent dat 35% van de bestedingen van bewoners van het onderzoeksgebied in de dagelijkse sector binnen het winkelcentrum Duinzigt wordt besteed. Na herontwikkeling kan verondersteld worden dat de positie van het winkelcentrum is versterkt ten opzichte van andere dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Hierdoor achten we het vrij reëel dat de koopkrachtbinding naar 45% stijgt.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Ook de koopkrachttoevloeiing is op basis van verdiepte koopstroomgegevens van het onderzoeksgebied en geschatte functioneren van de dagelijkse sector goed ingeschat. We verwachten door het volledige aanbod in het onderzoeksgebied dat de dagelijkse toevloeiing ca. 35% bedraagt, wat overeenkomt met koopstroomgegevens van het onderzoeksgebied.
- **Vloerproductiviteit.** In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 8.025 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in 'Omzetkengetallen' (2023)⁶. Ook de vloerproductiviteit wordt naar de toekomst toe constant verondersteld.
- **Huidige aanbod.** Het gevestigde dagelijks aanbod in het onderzoeksgebied omvat 1.765 m² wvo.

Effectenanalyse

Met een toevoeging van 2.349 m² wvo in het herontwikkelde winkelcentrum en een vloerproductiviteit van € 8.025 per m² wvo bestaat een jaarlijkse omzetclaim van 18,9 miljoen euro voor de dagelijkse sector. Op wekelijkse basis is dit ca. € 363.000,-

$$2.180 \text{ m}^2 * € 8.025 / \text{m}^2 = € 18.851.000,-$$

$$€ 18.851.000 / 52 \text{ weken} = € 363.500$$

Het totaal dagelijks aanbod in Den Haag betreft 187.963 m² wvo (Locatus BenchmarkViewer, feb 2024). Een additioneel oppervlak van 1,25% zal toegevoegd worden in de gemeente. Veronderstelt wordt dat de helft van de additionele claim een verdringingseffect oplevert. Dit komt neer op 0,63%. De helft van het verdringingseffect kan mogelijk leegstand opleveren. Dit komt neer op 600 m² wvo.

$$2.349 \text{ m}^2 / 187.963 \text{ m}^2 = 1,25\%$$

$$1,25\% / 2 = 0,63\%$$

$$(0,63\% / 2) * 187.963 = 600 \text{ m}^2 \text{ wvo}$$

⁵ Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant, verdiepte koopstroomgegevens van het onderzoeksgebied en winkelcentrum Duinzigt.

⁶ Het gaat hierbij om de laatste publicatie van augustus 2023- en specifiek om het vijfjaarsgemiddelde

5.5 Begrippenlijst

Bruto verkoopvloeroppervlak (BVO)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen omvatten de Locatus-groepen; Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis, Detailhandel Overig, Cultuur & Ontspanning, Horeca en Diensten.

Dagelijkse Detailhandel

De dagelijkse detailhandel wordt gevormd door de Locatus-groep Dagelijks. Hiertoe behoren supermarkten, speciaalzaken die voedings- en genotmiddelen verkopen en drogisterijen en parfumerieën.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage etc.).