

BIJLAGE I HAALBAAR PROGRAMMA, ACHTERGROND EN ANALYSES

COMMERCIËLE VOORZIENINGENSTUDIE
CENTRAL INNOVATION DISTRICT, DEN HAAG

Juni 2023

BIJLAGE I
HAALBAAR PROGRAMMA, ACHTERGROND EN ANALYSES

CENTRAL INNOVATION DISTRICT
DEN HAAG

5 Mei 2023

Team:

Ellen Scholten | Sweco
Pim Steenbergen | Sweco
Julian Geurts | wiebenga consultants
Robèrt Dackus | wiebenga consultants

Review: Drs. Toine Hooft

Vervaardigd in opdracht van Gemeente Den Haag
door Sweco in samenwerking
met wiebenga consultants



Dit betreft een werkdocument, bestemd voor intern gebruik. Aan zowel inhoud als gebruik van afbeeldingen zijn geen rechten verbonden.

1 NAAR EEN HAALBAAR PROGRAMMA VOOR HET CID

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve analyses, de huidige aanbodstructuur, locatiekenmerken, Haags beleid, trends en ontwikkelingen en de positionering voor beide gebieden kunnen we tot een totaal haalbaar programma vaststellen. Dit doen we voor de beide ontwikkelgebieden als totalen en voor een verdeling naar de verschillende deelgebieden.

Methode: hoe komen we tot een haalbaar programma?

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve analyses, de huidige aanbodstructuur, locatiekenmerken, Haags beleid, trends en ontwikkelingen en de positionering voor beide gebieden kunnen we tot een totaal haalbaar programma vaststellen. Dit is geen 1-op-1 optelsom van aantal inwoners x behoefte per inwoner = het toekomstig aantal meters. De volgende factoren zijn van invloed op het haalbare programma:

- Kwantitatieve behoefte. Een kwantitatieve behoefte is een berekening op basis van normen als omzetkengetallen en referentienormen.
- Kwalitatieve behoefte en trends en ontwikkelingen. Naast een kwantitatief inzicht zijn er ook diverse kwalitatieve argumenten waarom er een bepaald voorzieningenniveau gewenst is. Op basis van de kwalitatieve behoefte, en hiermee samenhangende trends en ontwikkelingen, kunnen we ervoor kiezen om de kwantitatieve behoefte af te waarderen in de werkelijke gebiedsontwikkeling, of juist in te zetten op een specifiek type voorziening van deze sector.
- Bestaand aanbod. Afhankelijk van de bestaande structuur kan er voor verhoging of verlaging van het aantal meters gekozen worden. Als er bijvoorbeeld al een ruim en voldoende bestaand aanbod op korte afstand van de ontwikkelingen is, zal het toe te voegen metrage beperkter hoeven zijn voor een goed verzorgingsniveau dan als bestaand aanbod op grote afstand of slechts beperkt aanwezig is.
- Locatiekenmerken. In aansluiting op bestaand aanbod zijn ook locatiekenmerken van invloed. Een ontwikkeling bij een drukke OV-locatie vraagt bijvoorbeeld eerder om de realisatie van commerciële voorzieningen dan een kleine ontwikkeling in een woonbuurt.
- Haags beleid. Haags beleid zoals het detailhandelsbeleid heeft invloed in de keuze waar wel en geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het haalbare programma zal hiermee in lijn moeten zijn.
- Positionering. De positionering van een bepaald gebied, met de daarbij behorende doelgroepen, heeft effect op het type voorzieningen dat in de toekomst haalbaar is in het gebied.

Let op: daar waar de functies ook voorkomen in het onderzoek 'Onderzoek voorzieningenprogramma Central Innovation District Den Haag' van Sweco (datum 13 april 2023) hanteren we dezelfde uitgangspunten om tot de kwantitatieve behoefte te komen. Het uiteindelijke haalbare programma wijkt soms af of kent een andere marge. Dit komt omdat in deze voorgaande studie niet de volledige afweging gemaakt is naar onder meer (de locaties van) bestaand aanbod en de locatiekenmerken in het CID. Onderstaand omschrijven en beargumenteren we deze eventuele afwijkingen.

WAAROM MARGES IN HAALBAAR PROGRAMMA?

Soms werken we met een marge in een haalbaar programma voor een functie. De reden hiervoor is dat er vaak niet een vast metrage het best passend is. Zo is er nog onzekerheid over hoeveel mensen er daadwerkelijk per woning bij komen. Als de huishoudensverdunding doorzet of het aantal woningen in totaal lager uitkomen kan het aantal inwoners beperkter zijn. Ook is het bijvoorbeeld voor horeca niet zo dat er een exact metrage aan horecavestigingen nodig is voor een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Dit is o.a. ook afhankelijk van complementariteit en type van het horeca aanbod. Hierop kan de gemeente niet sturen, maar zal de markt haar werking doen.

M² WVO'S NAAR M² BVO'S

De berekeningen hebben wij uitgevoerd op basis van m² wvo's, dit zijn vierkante meters winkelvloeroppervlaktes. Deze netto oppervlaktes die toegankelijk zijn voor de klant zijn opgenomen in Locatus. Dit is de belangrijkste databron voor dit onderzoek. In bestemmingsplannen worden veelal bruto vloeroppervlaktes opgenomen (m² bvo's). De verhouding m² wvo tot m² bvo is gemiddeld 0,8 m² wvo staat tot 1,0 m² bvo. Deze verhouding hanteren wij in onderstaand programma.

1.1 HAALBAAR PROGRAMMA CID

TOTAAL HAALBAAR PROGRAMMA CID

AFBAKENING	TOTAAL HAALBAAR PROGRAMMA COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN		BRON
	M ² WVO	M ² BVO (AFGEROND OP 25- TALLEN)	
Haalbaar Programma commerciële voorzieningen CID excl. Laakhavens	7.750 – 12.500	9.675 – 15.625	obv haalbaar programma 2023, zie Tabel 2
Voorzieningen programma Laakhavens o.b.v. vastgesteld ontwikkelvisie	35.300*	44.125*	Ontwikkelvisie 2022 zie hoofdstuk 1.2 * Let op: 48% van deze meters betreffen PDV/GDV aanbod
Totaal com. voorzieningen programma CID	43.050 – 47.800	53.800 – 59.750	

TABEL 1 TOTAAL HAALBAAR PROGRAMMA CID

Bron: Bureau Stedelijke Planning - part of Sweco en Wiebenga Consultants

TOTAAL HAALBAAR PROGRAMMA CID PER FUNCTIE

FUNCTIE	BEARGUMENTATIE AFWEGING HAALBAAR PROGRAMMA	HAALBAAR PROGRAMMA CID		
		M ² WVO	M ² BVO	INDICATIE AANTAL
Supermarkt	De kwantitatieve behoefte voor het CID ligt exclusief de harde plancapaciteit tussen 1.800 m ² wvo (o.b.v. dichtheden) en 2.800 – 3.700 m ² wvo (o.b.v. DPO). Enkel in CS en Laan van NOI komen voldoende inwoners bij in een buurt voor een volwaardige nieuwe supermarkt. In CS is deze al gepland. In andere buurten is er veelal op korte afstand al bestaand aanbod aanwezig. Hier zien we niet direct de mogelijkheid voor volledig nieuw aanbod, maar mogelijke optimalisering van bestaand aanbod. Mogelijk is er onder sterke argumenten (denk aan afstand tot bestaand aanbod, zeer grote draagvlaktoevoeging, beperkte ruimte bestaande clusters) ook buiten de bestaande structuur nog ruimte, voornamelijk geldt dit voor Laan van NOI. Eventueel klein beginnen en doorgroeien als de behoefte er is. Anders opvangen binnen bestaande clusters.	250 – 2.250	310 – 2.810	1 - 2
Ov. dagelijkse detailhandel	Er is geen kwantitatieve behoefte aan overig dagelijkse detailhandel zoals drogisten en versspecialzaken. Met een nieuwe supermarkt is echter ook enig flankerend dagelijks aanbod gewenst. Daarom maken we een beperkt aanbod mogelijk, die bij een nieuwe supermarkt gesitueerd kunnen worden.	500	625	2 - 4
Niet-dagelijkse detailhandel	Er is ook geen kwantitatieve behoefte aan niet dagelijkse detailhandel. De sector staat gemiddeld onder druk. Echter, willen we enige ruimte voor enkele frequent bezochte niet-dagelijkse winkels in aansluiting op van ander nieuw winkelaanbod mogelijk maken. Het gaat dan om beperkt aanbod als een bloemist en een kantoorboekhandel.	0 - 250	0 - 310	0 - 2
Horeca	Er is een ruime kwantitatieve behoefte aan horeca van ca. 6.000 m ² wvo. In het CID en de directe omgeving is tegelijkertijd ook al een ruim en divers horeca aanbod aanwezig. Met de uitbreiding van het aantal inwoners, werknemers en andere doelgroepen neemt de behoefte verder toe. Hierbinnen is een brede diversiteit aan doelgroepen en leefstijlen. Niet de volledige 6.000 m ² wvo moet gerealiseerd worden voor een aantrekkelijk en dynamisch gebied. Daarom hanteren we een marge vanaf 4.000 tot 6.000 m ² wvo aan toevoeging van horeca. Er is dan voor ieder wat wils te maken, passend bij de identiteit en doelgroepen in het gebied.	4.000 - 6.000	5.000 – 7.500	20 – 75
Commerciële diensten	De kwantitatieve behoefte voor diensten ligt o.b.v. dichtheden op 2.600 m ² wvo. De sectoren staan echter onder druk, waardoor er ook binnen de bestaande structuren nog gaten gaan vallen waar nieuwe dienstverleners zich kunnen vestigen (denk aan herinvulling van reisbureau door kapper). De locaties rondom de stations in het	1.500 – 2.000	1.875 – 2.500	15 - 30

	CID zijn echter ook dé locaties waar je publieksdienstverleners mogelijk willen maken. Daarom zien we ondanks de druk op de sector nog toevoeging mogelijk, maar beperken we de uitbreiding wel tot max. 2.000 m² wvo.			
Sport / Fitness +	De kwantitatieve behoefte is slechts 850 m² wvo. In het CID zijn ook al diverse sportscholen gevestigd. Doordat het aanbod steeds diverser wordt en het voor de nieuwe doelgroepen in het gebied erg belangrijk is om individueel te sporten plussen we het haalbare programma op t.o.v. de kwantitatieve behoefte. De ruimte is met name te zoeken in speciale sportvoorzieningen als yoga, crossfit en rocycle die veelal slechts een beperkt oppervlakte innemen.	1.500	1.875	3 - 8

TABEL 2 HAALBAAR PROGRAMMA CID (EXCL. LAAKHAVENS HS EN EXCL. HARDE PLANNEN DETAILHANDEL)

Bron: Bureau Stedelijke Planning - part of Sweco en Wiebenga Consultants

1.2 UITWERKING NAAR DEELGEBIEDEN

Naast een haalbaar programma voor de twee ontwikkelgebieden. Zijn deze ook uitgesplitst naar de verschillende deelgebieden van deze gebiedsontwikkelingen. Onderstaand is de uitwerking van het haalbare programma naar deelgebied opgenomen.

	CENTRAAL STATION	LAAN VAN NOI	BEATRIXKWARTIER EN BEZUIDENHOUT WEST	RIVIERENBUURT, STATIONSBUURT EN SCHENK	TOTAAL CID (EXCL. LAAKHAVENS)	LAAKHAVENS HS (O.B.V. ANDERE ONDERZOEKEN ¹⁾)	TOTAAL CID INCL. LAAKHAVENS
Supermarkt	0	250 – 1.250	0	0 -1.000	250 – 2.250	5.400	6.150 –
Overig dagelijkse detailhandel	0	250	0	250	500		8.150
Niet-dagelijkse detailhandel	0	0 – 250	0	0	0 – 250	23.000*	23.000 – 23.250*
Horeca	1.350 – 2.050	1.375 – 2.000	500 – 800	750 – 1.550	4.000 – 6.000	4.300	8.300 – 10.300
Commerciële diensten	500 – 700	400 – 550	200 – 250	350 – 500	1.500 – 2.000	2.000	3.500 – 4.000
Sport / Fitness +	500	400	200	400	1.500	600	2.100

TABEL 3 HAALBAAR PROGRAMMA CID VERDELING NAAR DEELGEBIEDEN IN WWO – *INCL. 16.800 M² WVO GDV/PDV MEGASTORES LOCATIE

Bron: Bureau Stedelijke Planning - part of Sweco en Wiebenga Consultants

¹ Nota van uitgangspunten en ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor (maart 2022) en Onderzoek voorzieningenprogramma Central Innovation District Den Haag – Sweco 13 april 2023

	CENTAAL STATION	LAAN VAN NOI	BEATRIXKWARTIER EN BEZUIDENHOUT WEST	RIVIERENBUURT, STATIONSBUURT EN SCHENK	TOTAAL	LAAKHAVENS HS (O.B.V. ANDERE ONDERZOEKEN ³)	TOTAAL CID INCL. LAAKHAVENS
Supermarkt	0	310 – 1.560	0	0 -1250	310 – 2.810	6.800	7.735 –
Overig dagelijkse detailhandel	0	310	0	310	625		10.235
Niet-dagelijkse detailhandel	0	0 – 310	0	0	0 - 310	28.700**	28.700- 29.010**
Horeca	1.685 – 2.560	1.100 – 1.600	635 – 1.000	750 – 1.550	5.000 – 7.500	5.375	10.375 – 12.875
Commerciële diensten	625 – 875	500 – 685	250 – 310	435 – 625	1.875 – 2.500	2.500	4.375 – 5.000
Sport / Fitness +	625	500	250	500	1.875	750	2.625

TABEL 4 HAALBAAR PROGRAMMA CID VERDELING NAAR DEELGEBIEDEN IN BVO -**INCL. 21.000 M² BVO GDV/PDV MEGESTORES
LOCATIE

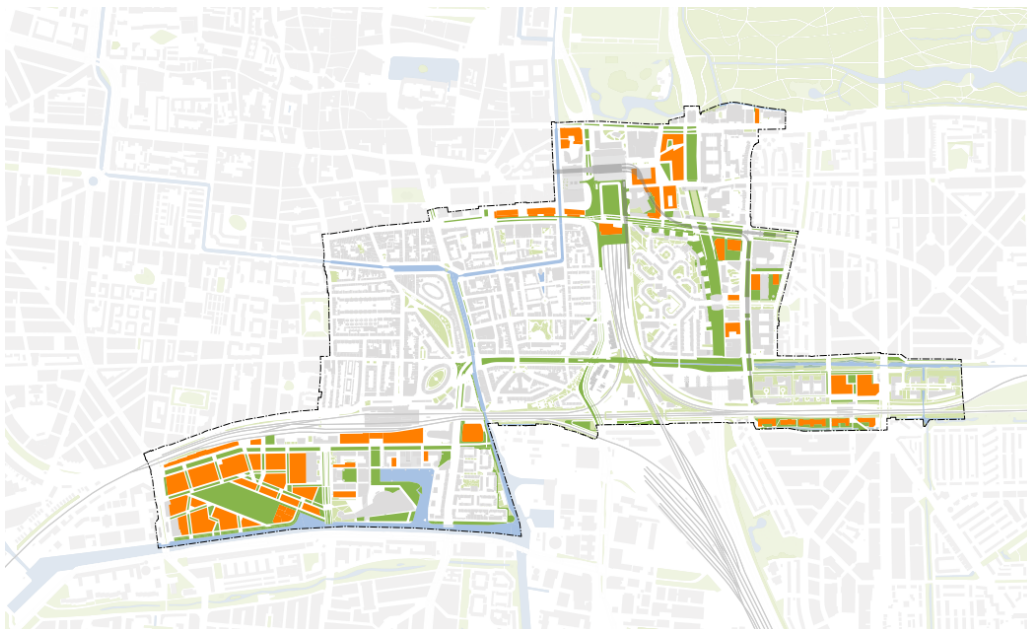
Bron: Bureau Stedelijke Planning - part of Sweco en Wiebenga Consultants

2 CONTEXT EN LOCATIEKENMERKEN

2.1 SITUATIE EN LIGGING CID: ONTWIKKELING IN DE BESTAANDE STAD

Den Haag is in ontwikkeling. Het CID is een van de belangrijkste plekken waar deze groei wordt gefaciliteerd. In het CID worden in totaal tot 2040 18.500 woningen toegevoegd met aanvullende voorzieningen zoals scholen, winkels en werkplekken.

De nieuwbouw in het CID vindt versnipperd plaats over de verschillende deelgebieden. Er is dan ook sprake van een ontwikkeling in de bestaande stad.



FIGUUR 1 ONTWIKKELINGEN CID – ORANJE ZIJN PROJECTEN EN GROEN IS NIEUW GROEN (KAART PEILDATUM: 27 MAART 2023)
Bron: Gemeente Den Haag

De verschillende deelgebieden hebben eveneens eigen karakters. Rondom de drie stations wordt er gewerkt aan drie campusmilieus:

- Den Haag Centraal. Het gebied onderscheidt zich door de unieke mix van overheid, kennisinstellingen en verblijfsvoorzieningen. De stationsomgeving ontwikkelt zich als een hoogstedelijk knooppunt van nationale- en internationale allure. Voorheen werd dit gebied geprofileerd als de Policy campus.
- Laan van NOI. Dit station krijgt een upgrade naar een intercity station. Verder wordt er gewerkt aan een internationaal toonaangevend cluster rondom security en ICT technology. Een ontwikkeling van formaat hier is het SOZA gebouw. Dit gebied is ook bekend in de toekomst als de ICT security campus.
- Laakhavens en Holland spoor. De plek voor talentontwikkeling. Hier wordt gestudeerd, gewerkt en gewinkeld in Megastores. Dit gebied heeft dan ook de profilering van College Campus.

- Tussen campussen in liggen de deelgebieden Stationsbuurt, Rivierenbuurt, Schenk, Bezuidenhout en het Beatrixkwartier. Deze wijken hebben een verbindende en woonfunctie voor de campussen.



FIGUUR 2 ENKELE FOTO'S CID

Bron: Bureau Stedelijke Planning part of Sweco

2.2 ONTWIKKELING DRAAGVLAK



FIGUUR 3 WONINGBOUWPLANNEN GEMEENTE DEN HAAG

Bron: Gemeente Den Haag, Kadaster, Esri

Het CID groeit hard. Maar dit geldt ook voor Den Haag als geheel. De verwachting is dat de stad groeit tot 617.500 tot 633.000 inwoners groeit tot 2040.² De prognose van de gemeente is gebaseerd trendanalyse en de verwachte woningbouwproductie. Na 2030 neemt de onzekerheid toe, waardoor er voor de periode 2030 – 2040 een bandbreedte is aangehouden. Dit betekent een bevolkingstoename van 12 tot 15%. Een groot deel van deze groei zal terecht komen in het CID.

² RIS309907 Commissiebrief Bevolkingsprognose Den Haag 2021

CID

In het CID worden zo'n 20.000 woningen bijgebouwd. De huishoudensgrootte verschillen per deelgebied maar liggen tussen de 1,5 en 1,8 (in lijn met rapport CID Den Haag – De bouwstenen en factsheets (concept 2022)). In het CID, exclusief HS en Laakhavens komen er ca. 19.400 inwoners bij tot 2040. Inclusief HS en Laakhavens komen er ca. 34.800 nieuwe inwoners. Voor geheel Den Haag ligt dit afhankelijk van de lage of hoge prognose op ca. 72.000 tot 87.000 inwoners. Bijna de helft (40% - 48%) van de nieuwe inwoners komt daarmee binnen de deelgebieden van het CID te wonen.

DEELGEBIED	TOENAME BEVOLKING	+ WERKNEMERS
CS	6.510	8.700
Bezuidenhout-West en Beatrixkwartier	2.440	7.660
Laan van NOI	5.330	2.140
Stationsbuurt, Rivierenbuurt en Schenk	5.130	0
Totaal CID (excl. HS en Laakhavens)	19.410	18.500
HS en Laakhavens	15.390	1.500
<i>Totaal CID</i>	<i>34.800</i>	<i>20.000</i>
Totaal Den Haag (2040)	71.790 – 87.290	-

TABEL 5 TOEKOMSTIG EXTRA AANTAL INWONERS PER DOELGROEP PER DEELGEBIED CID TOT 2040

Bron: Bureau Stedelijke Planning, Gemeente Den Haag (2022). Raadsinformatiebrief bevolkingsprognose 2021

Naast het aantal bewoners zijn ook andere doelgroepen relevant voor het voorzieningenprogramma. Het aantal werknemers neemt binnen geheel het CID met ca. 20.000 mensen toe. Ook de treinreizigers zijn voor de omgeving van de stations een belangrijke doelgroep (deels dubbeling met werkenden en bewoners).

STATIONS	REIZIGERS
Den Haag Centraal	104.000
Den Haag HS	40.000
Laan van NOI (huidig)	18.000
Laan van NOI (prognose)	26.000 – 30.000

TABEL 6 REIZIGERS PER TREINSTATION (PEILJAAR 2019 VOOR CORONA)

Bron: NS

3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Van invloed op de uiteindelijke programmering zijn de trends en ontwikkelingen voor de verschillende functies. Deze kunnen effect hebben op de aantallen en metrages, op de eventueel nieuwe locaties en op het type concepten. Hieronder schetsen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de commerciële voorzieningen.

HET HART VAN DE WIJK



FIGUUR 4 FUNCTIEMIX: HET TOEKOMSTIGE HART VAN DE WIJK
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Waar voorheen functies meer afzonderlijk van elkaar bestonden en we met name spraken over winkelcentra als hart van de wijk of buurt, zien we dat tegenwoordig steeds meer andere functies de rol van winkels overnemen. Winkelgebieden worden steeds meer verblijfsgebieden door een mix van verschillende functies, met eten en drinken (horeca) als een van de belangrijkste bezoek- en verblijfsdoelen. Ook evenementen, maatschappelijke voorzieningen en leisure inclusief een aantrekkelijke verblijfskwaliteit zijn belangrijk.

Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden en door onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of buurt. Deze multifunctionaliteit zorgt voor een 'hart van de wijk': een geclusterde locatie waar men gedurende de dag en avond voor verschillende voorzieningen terecht kan en verblijf en ontmoeting voorop staan.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN PER FUNCTIE

Naast de ontwikkeling in de vorm en rol van een geclusterd aanbod in de wijk, zijn er ook trends en ontwikkelingen per functie te onderscheiden. Onderstaand hebben we de belangrijkste in relatie tot de ontwikkeling in het CID opgenomen.



GROTE IMPACT E-COMMERCE

Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandeelen en de impact op de winkelmeters. Met name winkels in de recreatieve sector staan onder druk.



NON- FOOD SECTOR TREKT ZICH TERUG

De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen en in wijk- en stadsdeelcentra. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.



SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK

Supermarkten worden steeds belangrijker voor het aanbieden van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Ook hebben supermarkten diverse concepten die ze kunnen afstemmen op specifieke situaties. Een gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.



FOOD WINT AAN BELANG

Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag. Dit zie je terug in de diversiteit en snelle ontwikkeling van verschillende foodconcepten. De scheidslijn met horeca is steeds minder zichtbaar.



HORECA IS EEN GROEISECTOR

Het aanbod en de diversiteit aan horeca is (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt graag tijd buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Daarbij geldt ook dat gasten op zoek zijn naar horecaconcepten met een unieke beleving waar van begin tot eind alles klopt. Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk in aantal vestigingen.



VERNIEUWING EN BLURRING EN MULTIFUNCTIONALITEIT

Horeca wordt steeds meer geïntegreerd in andere sectoren, bijvoorbeeld een kledingzaak of boekhandel met een horecacorner. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging – aanpassing concept naar tijdstip. Zo bedienen veel zaken per dagdeel verschillende doelgroepen. Voorbeelden: Lola Bikes & Coffee, Dudok en Volkshotel Amsterdam.

Zie volgende pagina meer trends en ontwikkelingen



STEEDS MEER TERRASSEN

Het terras is steeds vaker het verlengstuk van het restaurant. In Nederland zie je dan ook steeds meer horeca op de straat of plein zoals in Zuid-Europa. Terrassen krijgen vaak een 'eigen' inrichting die aansluit op het bedrijfsconcept en de doelgroep. Er zijn de laatste jaren ook steeds meer (tijdelijke) terrassen bijgekomen. In sommige gevallen hebben deze een dusdanig positief effect gehad dat ze bestendig zijn.



HORECA ONDERSTEUNT NIEUWE WERKLOCATIES

Overgang van de traditionele bedrijfsrestaurants naar nieuwe innovatie 'hippe' en grootschalige concepten met zowel individuele als gezamenlijk werkplekken. Gericht op brede doelgroep en vaak in getransformeerd erfgoed of gedateerd kantorenvastgoed. Voorbeelden: Strijp-S Eindhoven, Blokhuispoort Leeuwarden en The Suicide Club Rotterdam.



AMBACHTEN ZIJN DE OVERGEBLEVEN DIENSTEN

De dienstensector staat gemiddeld onder druk. Financiële en particuliere diensten als het reisbureau en het bankgebouw verdwijnen steeds meer uit het straatbeeld. De ambachten die niet overgenomen kunnen worden door online varianten doen het echter goed. Dit worden naar verwachting meer en meer de dienstverleners die nog wel een fysieke locatie hebben.



SPORTEN STEEDS POPULAIRDER EN DIVERSER

Landelijk zien we dat door een toenemende aandacht voor gezond leven de sportdeelname gestegen is (van 7,1 miljoen sporters in 2013 naar 9 miljoen in 2019). Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af. De consument heeft meer behoefte aan flexibele abonnementen. Ook is trainen in de openbare ruimte in populariteit toegenomen. Daarnaast worden de beoefende sporten steeds diverser, denk aan padel, yoga, boxing en boulderen.



OPKOMST THUISWERKEN

De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat steeds meer mensen thuis zijn gaan werken. De verwachting is dat meer mensen dit gaan doen, gecombineerd met naar kantoor gaan (hybride werken).



STEEDS MEER BEHOEFTE FLEXWERKPLEKKEN

Door het steeds grotere aandeel zzp-ers, maar ook de steeds kleinere woningen neemt de behoefte aan flexwerkplekken toe. Deze zijn er in de vorm van verhuurbare kamers of bureaus binnen een pure werklocatie, maar ook de combinatie met bijvoorbeeld horeca komt steeds vaker voor.

4 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN CID

Om tot een gewenste programmering te komen is het naast het in beeld hebben van de behoefte aan verschillende voorzieningen ook belangrijk wat de kenmerken van een gebied zijn. Hier geven we een kort overzicht op basis van de kwaliteiten / kansen en knelpunten / bedreigingen. We gaan enkel in op die kenmerken die relevant zijn voor het voorzieningenprogramma.

KWALITEITEN EN KANSSEN	KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN
• Veel bestaande voorzieningen en clusters om bij aan te sluiten of in de behoefte van het nieuwe draagvlak te voorzien • Groot aantal nieuwe inwoners en werknemers. Daarbij een grote diversiteit aan andere doelgroepen zoals bezoekers • Goede multimodale bereikbaarheid (van trein tot voetganger) • Ontwikkeling rondom de drie stationsgebieden krijgen hun eigen identiteit. Dit onderscheidend vermogen kan worden versterkt door een andere mix of type voorzieningen	• Nabij het centrum, voorzichtig zijn met concurrentiestrijd / omzetederving. Het 'zo maar' toevoegen van een supermarkt en andere detailhandel is niet wenselijk en er moet worden rekening gehouden met bestaand aanbod en plannen • Versnipperde ontwikkelingen waardoor er niet op een plek een grote massa bij komt en dus een groot nieuw draagvlak voor voorzieningen • Dominante rail- en auto infra waardoor het moeilijk is eenheid en dorpsfeer op buurtniveau te creëren in het gebied

TABEL 7 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN HET CID

De ontwikkelingen - met name de aanwas van inwoners en werkers - in het CID bieden kansen voor toevoeging en versterking van diverse commerciële voorzieningen rond de drie stations waardoor een levendig plintenprogramma kan worden gerealiseerd. De zware railinfra en het versnipperende eigendom is een storende factor in het creëren van een (fysieke) eenheid van het CID.

5 BEHOEFTE AAN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

In het CID is al een bestaande structuur van voorzieningen aanwezig. De (extra) behoefte aan de verschillende commerciële voorzieningen brengen wij zowel kwantitatief en kwalitatief in kaart.

Voor horeca, commerciële dienstverlening en sport (fitness +) hanteren we de methode die we ook in het onderzoek 'CID Den Haag – De bouwstenen en factsheets (concept 2022)'.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In dit hoofdstuk analyseren we de behoefte aan verschillende commerciële voorzieningen. Dit doen we aan de hand van twee invalshoeken:

- Kwantitatieve behoefte. Een kwantitatieve behoefte is een berekening op basis van normen als omzetkengetallen en referentienormen (dichtheden per inwoner). Met behulp van deze kwantitatieve methode krijgen we inzicht in de orde van grootte er behoefte is aan de verschillende voorzieningen.
- Kwalitatieve behoefte. Naast een kwantitatief inzicht zijn er ook diverse kwalitatieve argumenten waarom er een bepaald voorzieningenniveau gewenst is. Op basis van de kwalitatieve behoefte kunnen we ervoor kiezen om de kwantitatieve behoefte af te waarderen in de werkelijke gebiedsontwikkeling, of juist in te zetten op een specifiek type voorziening van deze sector.

In hoofdstuk 1 vertalen we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte - samen met factoren als bestaand aanbod, locatiemarkten, Haags beleid - naar een haalbaar programma voor het CID. Dit **haalbare programma is dus geen 1-op-1 vertaling van de kwantitatieve behoefte en kent veel nuances.**

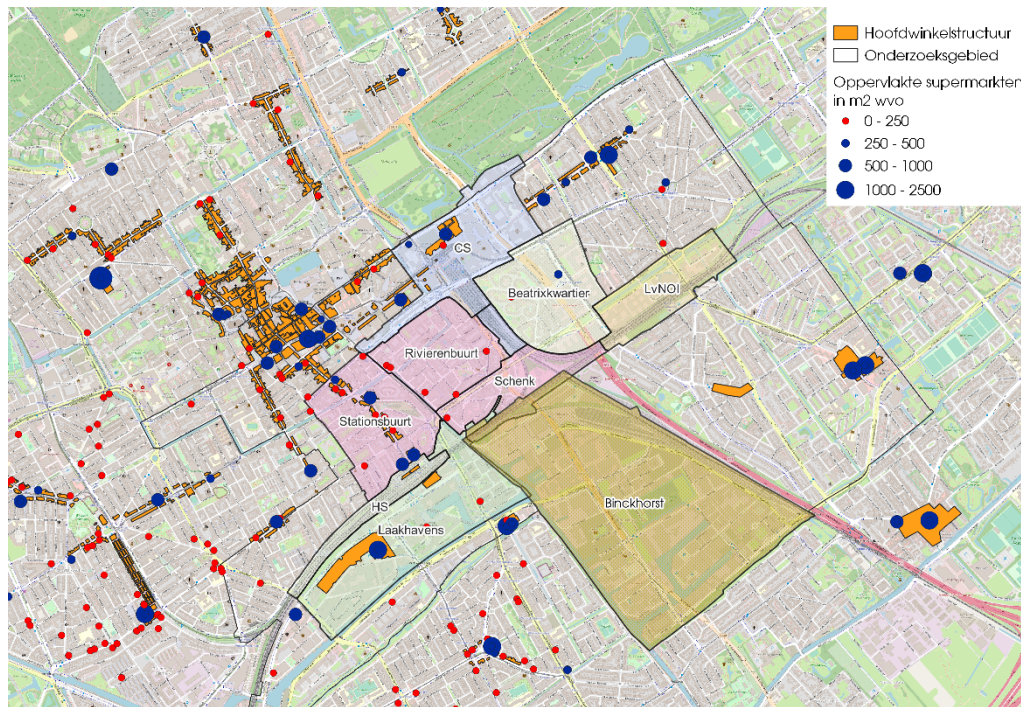
5.1 (DAGELIJKSE) DETAILHANDEL

Voor detailhandel geldt dat voor de niet-dagelijkse sector nauwelijks meer groei mogelijk is. Een berekening voor de gehele niet-dagelijkse sector kent daarbij door zijn omvang en diversiteit (van een kledingboetiek tot aan een bouwmarkt) nauwelijks waarde. Voor Den Haag geldt dat enige toename in behoefte in de binnenstad of bijvoorbeeld de Megastores terecht kunnen komen. We berekenen de behoefte daarom enkel op het niveau van de dagelijkse sector (supermarkten, persoonlijke verzorging en overige levensmiddelen). Enerzijds omdat het effect door groei van het aantal inwoners het grootst is op deze sector, zowel op het bestaande aanbod als op de marktruimte voor toevoeging van het aanbod. Kwalitatief zullen we wel ingaan op mogelijke ruimte voor niet-dagelijkse detailhandel.

AANBOD EN ONTWIKKELINGEN

Binnen het CID bevindt de grootste huidige concentratie van dagelijkse detailhandel in HS & Laakhavens (4.030 m²). In CS en Beatrixkwartier is er 2.020 m² wvo aanbod en in Laan van NOI is dit slechts 50 m² wvo (Figuur 5).

Vanwege het omliggende aanbod identificeren wij een **onderzoeksgebied** (Figuur 5) dat breder is dan alleen het CID. Onder het onderzoeksgebied rekenen wij alle (volledige) wijken die onderdeel uitmaken van het CID en aangrenzende wijken in Voorburg. Dit doen wij op basis van de CBS wijk- en buurtindeling.



FIGUUR 5 WINKELSTRUCTUUR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Locatus en CBS wijk- en buurtindeling

Ontwikkelingen omtrent detailhandel / supermarkten:

- In maart 2022 is Nota van Uitgangspunten en ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor opgesteld. Uitgangspunten hierin zijn de gefaseerde transformatie van de MegaStores naar wonen. Naar huidige planning zal er sprake zijn van sloop-nieuwbouw op de plek van de MegaStores³. De wens is om het wijkwinkelcentrum voor dagelijkse boodschappen en de woonboulevard terug te laten keren in de ontwikkeling. In de Nota van uitgangspunten en ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor (maart 2022) is 6.800 m² bvo aangehouden voor dagelijkse detailhandel inclusief supermarkten. Momenteel is er 2.025 m² wvo (Aldi als enige supermarkt, samen met ruime Kruidvat), ofwel ca. 2.530 m² bvo, dagelijks in de MegaStores gevestigd. Dit betekent dat er maximaal 4.270 m² bvo (en ca. 3.400 m² wvo) aan dagelijkse detailhandel toegevoegd kan worden t.o.v. de huidige situatie. Op basis van ervaring elders weten we dat ca. 75% van deze meters ingevuld worden met supermarkten, het gaat dan om een plancapaciteit van 2.550 m² wvo supermarkten in Laakhavens.
- Binnen de overige deelgebieden van het CID bestaat er 4.970 m² wvo harde plancapaciteit voor detailhandel in verschillende ontwikkelingen:⁴

³ <https://dagblad070.nl/Den%20Haag%20&%20Regio/megastores-wordt-gesloopt-plek-voor-nieuwe-woonwijk>

⁴ Gemeente Den Haag (2022)

- Deelgebied CS: 2.370 m² wvo detailhandel onderverdeelt in drie ontwikkelingen (Bellevue, KB-locatie en Anna van Buurenplein).
- Deelgebied Beatrixkwartier / BZHW: 650 m² wvo detailhandel op de KC-locatie. Het gaat hier om een ANWB winkel en daarmee is deze plancapaciteit niet relevant voor de marktruimte voor supermarkten.
- Deelgebied NOI: 1.700 m² wvo onderverdeelt in 500 m² wvo voor SOZA en 1.200 m² wvo voor fase 2 Van Alphenstraat (incl. station).
- Mogelijke toevoeging derde supermarkt Koningin Julianaplein Voorburg. In deze fase is het nog niet te zeggen om hoeveel oppervlakte het hier gaat. Gezien het al aanwezige aanbod in Voorburg en omgeving schatten we in dat het om een discounter gaat.
- In het huidige omgevingsplan van de Binckhorst zijn regels opgenomen voor het maximaal toe te voegen aanbod detailhandel. Het gaat om maximaal 3.500 m² bvo (= ca. 2.800 m² wvo) met maximaal 300 m² bvo per vestiging. Daarbinnen zijn er nog regels over het totale metrage gemakswinkels (max. 2.000 m² bvo), detailhandel als onderdeel van mixed-concepts (max. 1.500 m² bvo) en een spreiding over de deelgebieden. Dit volledige metrage is gereserveerd.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Dichtheden:

Op basis van een dichthedenanalyse krijgen we inzicht in de huidige dichtheid in Den Haag / CID en wat dit betekent bij een inwonerstoeename:

- Binnen het gehele CID is er een dichtheid van 0,12 m² wvo per inwoner. Dit is ver beneden het landelijke niveau van 0,27 m² wvo per inwoner en het Haagse niveau van 0,24 m² wvo per inwoner.
- Dat ook Den Haag een lagere dichtheid heeft dan landelijk is veelvoorkomend binnen stedelijke gebieden: de ruimte is veelal beperkter, waardoor de supermarkten relatief kleiner zijn. Daarbij is de bewonersdichtheid weer relatief groot.
- Echter wanneer we kijken naar een gebied inclusief de omliggende wijken (Figuur 5) is er een supermarktdichtheid met 0,39 m² wvo per inwoner. Dit is relatief hoog. Dit komt o.a. door het ruime aanbod in Voorburg en op de Theresiastraat.

GEBIED	INWONERS HUIDIG	SUPERMARKT AANBOD [M ² WVO]	DICHTHEID [M ² WVO PER INW]
Gemeente Den Haag	545.710	133.020	0,24
Onderzoeksgebied (zie Figuur 5)	61.640	24.590	0,39
CID	49.625	6.100	0,12
Nederland			0,27

TABEL 8 SUPERMARKTDICHTHEDEN

Bron: Locatus 2021 en CBS wijk en buurten 2022

Een vertaling van de Haagse dichtheid van 0,24 m² wvo per inwoner naar de toekomstige extra inwoners voor het CID betekent het volgende:

- In het CID komen er 34.800 inwoners bij. Dit betekent o.b.v. de Haagse dichtheid een gewenste extra behoefte van 8.450 m² wvo. Er bestaat harde plancapaciteit voor 6.620 m² wvo aan detailhandel, waaronder supermarkten. Als we deze op de marktruimte in mindering brengen blijft er een **positieve marktruimte over van ca. 1.800 m² wvo** aan supermarkten over.

Distributieve toets supermarkten en overig dagelijkse sector Den Haag

Een Distributieve toets (ook wel DPO) geeft indicatief inzicht in de kwantitatieve behoefte aan verschillende detailhandelsbranches. We berekenen deze op het niveau van Den Haag (zie Bijlage 1 voor volledige berekeningen). Hier zijn namelijk koopstromen (KSO2021) van bekend. Enkel voor supermarkten is er een positieve marktruimte voor Den Haag: in de gehele gemeente is er tot 2030 een behoefte van ca 20.000 m² wvo aan supermarkten meters en tot 2040 is dit ca. 24.000 tot 28.000 m² wvo.

	HUIDIGE SITUATIE	2030	2040 (PROGNOS E DH LAAG)	2040 (PROGNOS E DH HOOG)
Supermarkten in m² wvo	6.218	20.144	24.094	27.820
Persoonlijke verzorging in m² wvo	-3.033	-1.065	-442	145
Overige levensmiddelen in m² wvo	-9.115	-6.932	-6.242	-5.590

TABEL 9 DPO'S DAGELIJKSE SECTOR GEMEENTE DEN HAAG

Deze marktruimte kan enigszins genuanceerd worden op basis van trends en de Haagse situatie:

- We gaan uit dat de marktruimte ca. 11% lager ligt dan de marktruimte uit de DPO⁵. Enerzijds doordat de dichtheid in Den Haag – net als in andere steden – gemiddeld lager is, doordat o.a. de supermarkt gemiddeld kleiner is, kunnen we de positieve marktruimte enigszins naar beneden bijstellen.
- Ook houden we rekening met een mogelijke afname van bestedingen in de fysieke supermarkten als gevolg van een toename aan online boodschappen. We gaan ervan uit dat deze bestedingen maximaal 5% afnemen.

In onderstaande tabel hebben de bovenstaande nuances verwerkt in de twee prognoses scenario's voor Den Haag:

	SUPERMARKT (PROGNOSE DH LAAG)	SUPERMARKT (PROGNOSE DH HOOG)
Behoefte DPO geheel Den Haag	24.094	27.820
Vertaling naar Den Haag (i.v.m. stedelijk gebied)	-11%	-11%
Behoefte Den Haag (stedelijk gebied)	21.444	24.760
Marge afname behoefte fysieke winkels door onlinetoe name	0 – 5%	0 – 5%
Behoefte Den Haag rekening houdend met online m ² wvo	20.371 – 21.444	23.522 – 24.760
Aandeel toename inwoners CID t.o.v. Den Haag ⁶	48%	40%
Behoefte CID (uitgaande van gelijke verdeling DH)	9.778– 10.293	9.409 – 9.904
Min harde plancapaciteit CID (6.620 m² wvo)	3.158 - 3.673	2.789 – 3.284

TABEL 10 VERTALING BEHOEFTE DPO SUPERMARKTEN DEN HAAG NAAR HET CID

⁵ Dichtheid supermarkten Den Haag is 0,24 m² wvo per inwoner t.o.v. Nederland 0,27 m² per inwoner. Uitgaande van deze verhouding ligt de behoefte aan fysieke meters ca. 11% lager ($0,24 / 0,27 = 0,89$)

⁶ Aandeel van de inwoners die er in het CID bijkomen ten opzichte van de twee inwonersprognoses voor geheel Den Haag in 2040. Hiervoor is een laag en een hoog scenario beschikbaar.

We kunnen op basis hiervan de volgende conclusies trekken:

- De kwantitatieve behoefte aan supermarkten voor het CID ligt daarmee rond de 9.500 – 10.000 m² wvo in 2040. Er bestaat harde plancapaciteit voor 6.620 m² wvo aan detailhandel, waaronder supermarkten. Als we deze op de marktruimte in mindering brengen blijft er een **positieve marktruimte over van ca. 2.800 – 3.700 m² wvo** aan supermarkten over. Een deel van deze behoefte kan naar verwachting worden opgevangen in bestaande clusters, o.a. door uitbreiding of innemen van leeg komende panden waar momenteel bijvoorbeeld niet-dagelijkse detailhandel gevestigd is.

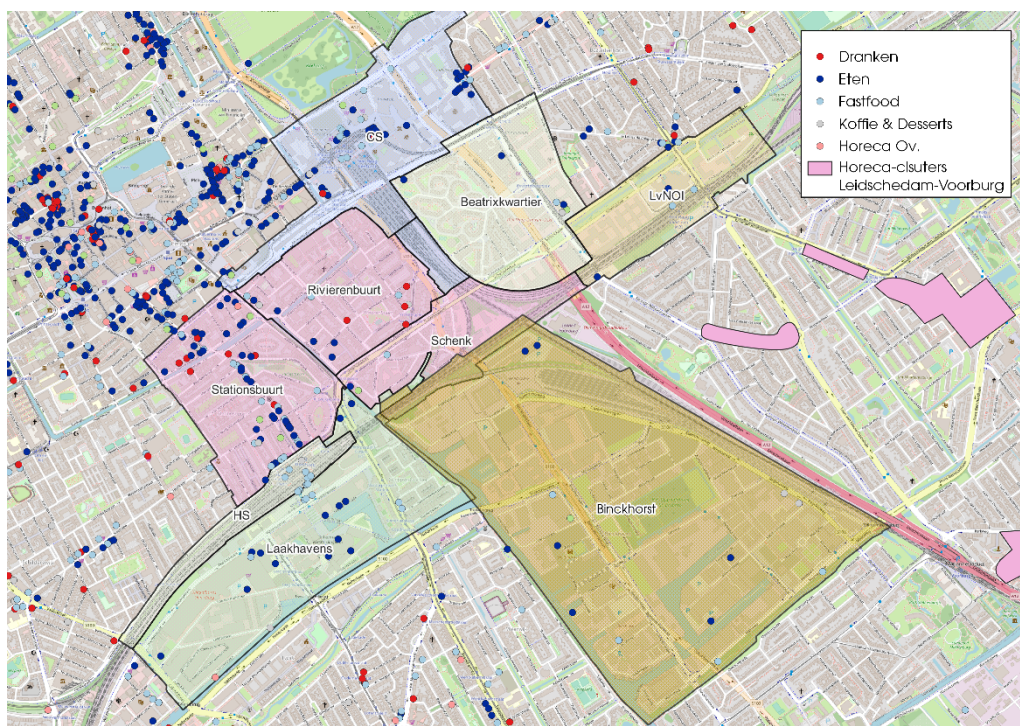
KWALITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL

- Doordat de niet-dagelijkse sector dusdanig onder druk staan, ook onder meer te zien in de Haagse binnenstad, hebben de bestaande clusters het potentieel van de nieuwe inwoners hard nodig. De verwachting is daarmee dat het huidige niet-dagelijkse aanbod grotendeels voorziet in de behoefte van de toekomst.
- Er zijn enkele niet-dagelijkse winkels die frequenter bezocht worden of die passen bij een specifieke locatie, zoals een bloemist of een opticien bij een high-traffic locatie. Voor dergelijke niet-dagelijkse winkels kan mogelijk wel een beperkt metrage in de nieuwe plannen opgenomen worden: afhankelijk van formule, locatie en aanbod in de omgeving.
- De ontwikkelingen in het CID liggen in bestaand stedelijk gebied en betreffen geen grootschalige gebiedsontwikkeling. De ontwikkelingen liggen versnipperd. Dit betekent ook meteen dat niet al het draagvlak en potentieel voor de winkels in één deelgebied terecht komt. Hierdoor is er naar verwachting minder draagvlak voor een nieuw cluster en kan de toename in vraag voor de meeste gebieden worden opgevangen binnen bestaande retailclusters.

5.2 HORECA

AANBOD EN ONTWIKKELINGEN

Heb bestaande horeca aanbod in de deelgebieden bestaat overwegend uit eet- of fastfood/-service locaties. Het grootste deel van het aanbod bevindt zich in de aanloopgebieden naar het centrum (Stationsweg en Turfmarkt), rondom stations CS en HS en nabij de Theresiastraat. Het Beatrixkwartier en Schenk zijn onderbedeeld.



FIGUUR 6 BESTAAND HORECA AANBOD IN HET CID EN OMGEVING

Bron: Locatus

Horeca ontwikkelingen

- In de Binckhorst kan binnen het huidige omgevingsplan maximaal 4.125 m² bvo aan horeca vestigen. Hiervan is 900 m² bvo gereed en nog 2.543 m² bvo gereserveerd. In totaal gaat het om 3.443 m² bvo die gepland is of er al is. Dit is gelijk aan ca. 2.750 m² wvo.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE HORECA

Voor de berekening van de vraag naar horeca in het CID (excl. Laakhavens) zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Het uitgangspunt betreft de horecadichtheid in Den Haag⁷. Gemiddeld ligt de dichtheid horeca in Den Haag op 274 m² per 1.000 inwoners. Hierbinnen is het horeca-aanbod in het centrum van Den Haag niet meegenomen omdat dit aanbod grotendeels gericht is op bezoekers en passanten. Daarmee zou het een vertekend beeld geven. Ook in andere delen van Den Haag is er uiteraard sprake van een diversiteit aan doelgroepen voor de horeca. Dit is passend binnen de voorliggende ontwikkelgebieden.
2. Horeca is ondanks twee zware coronajaren nog steeds een groeisector. Het aantal horecazaken lag op 1 januari 2021 5% hoger dan een jaar eerder (CBS 2021). De verwachting is dat horeca een groeisector blijft in de komende 20 jaar. We gaan daarom bovenop de dichtheid uit van een plus van 5%, die daarmee op 274 m² per 1.000 inwoners komt te liggen.
3. De nieuwe werknemers zullen ook van horeca gebruik gaan maken. Vanuit onderzoek van ING (2016) blijkt dat een gemiddelde werknemer per jaar € 225 aan eten buiten de deur besteedde (47 werkweken, gecorrigeerd op deeltijd etc.). Gemiddeld besteedde een inwoner van Nederland € 1.211 aan horeca per jaar in 2019 (FSIN, 2020). We gaan daarom uit van een werknemersvraag van maximaal +15% van 274 m² wvo per/ 1.000 inwoners: 41 m² per 1.000 werknemers.

⁷ Bron: Locatus verkooppunten 2021 van Den Haag

DEELGEBIED	INW.	M ² (274 M ² PER 1.000 INWONERS)	WERKNEMERS	M ² (41 M ² PER 1.000 WERKNEMERS)	EXTRA BEHOEFTE TOTAAL M ² (INCL. PLANCAPACITEIT)
CID (excl. Laakhavens)	19.410	5.320	18.500	760	6.080

TABEL 11 KWANTITATIEVE BEHOEFTE HORECA O.B.V. DICHTHEDEN

Bron: Locatus, ING 2016, Gemeente Den Haag

- In geheel het CID is er op basis van de dichtheden een behoefte aan **ca. 6.100 m² wvo**. Op basis van een gemiddelde horecamaat van 86 m² wvo in Den Haag gaat het om bijna 70 vestigingen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE HORECA

- Horeca kent een verscheidenheid in type aanbod. Dit uit zich onder meer in andere concepten, maatvoering, openingstijden, kaart en doelgroepen. Door deze verscheidenheid is horeca een belangrijke functie die sfeer en identiteit aan een gebied kan geven.
- De ontwikkeling van het horeca aanbod is positief. De bestedingen in buitenhuize consumptie nemen nog steeds toe, zeker in stedelijk gebied.
- Het is wenselijk om in de verschillende deelgebieden een gemixt horeca aanbod te realiseren. Zo ben je voor verschillende doelgroepen een aantrekkelijk woonmilieu, maar ontstaat er ook dynamiek over de dag heen. Van een koffie / ontbijt zaak in de vroege ochtend tot een restaurant met club in het weekend.



FIGUUR 7 HORECA GEDURENDE DE DAG (V.L.N.R.): 30ML (UTRECHT) - CLUB VERS (DEN HAAG) - THE STREETFOODCLUB (UTRECHT EN BREDA) - CHIN CHIN CLUB (AMSTERDAM)

- De kwantitatieve behoefte geeft inzicht in de behoefte op basis van dichtheden. In de werkelijkheid is er niet de behoefte aan exact dat aantal horecameters of vestigingen. Een bepaald minimum is echter wel wenselijk om aantrekkelijke hoogstedelijke wijken te realiseren die voor bewoners, werknemers en verblijvers een aantrekkingskracht hebben. Daarom zal in het haalbare programma worden gewerkt met een marge van een minimum en maximum wenselijk horeca aanbod in de twee ontwikkelgebieden.

5.3 COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

KWANTITATIEVE BEHOEFTE COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

Voor de berekening van de vraag naar commerciële diensten in het CID (excl. Laakhavens) zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Het uitgangspunt betreft de dichtheid commerciële diensten in Den Haag⁸: 136 m² per 1.000 inwoners.
2. Commerciële diensten die geen fysiek producten maken of leveren staan onder druk door digitalisering. Alleen ambachten als fietsenmaker/ kapper/schoonheidssalon doen het relatief goed⁹. We gaan daarom uit van een lichte afname van 5% voor diensten. Dit betekent dat de normering van 136 m² per 1.000 inwoners is bijgesteld naar 129 m² per 1.000 inwoners.
3. Toekomstige werknemers van het CID zullen van de commerciële dienstverlening gebruik gaan maken. Mede door digitalisering en eigen kantoorfaciliteiten is het gebruik door werknemers van commerciële dienstverlening laag. We gaan bovenop de norm voor commerciële dienstverlening van 129 m² / 1.000 inwoners uit van een plus van maximaal 5% voor werknemers: 6 m² per 1.000 werknemers.

DEELGEBIED	INW.	M ² (129 M ² PER 1.000 INWONERS)	WERKNEMERS	M ² (6 M ² PER 1.000 WERKNEMERS)	EXTRA BEHOEFTE TOTAAL M ²
CID (excl. Laakhavens)	19.410	2.510	18.500	110	2.615

TABEL 12 KWANTITATIEVE BEHOEFTE DIENSTEN O.B.V. DICHTHEDEN

Bron: Locatus, Gemeente Den Haag

- **CID (excl. Laakhavens).** In geheel het CID is er op basis van de dichtheden een behoefte aan ca. 2.600 m² wvo aan dienstverlening. Op basis van een gemiddelde maat voor dienstverlening van 49 m² wvo in Den Haag gaat het om ca. 55 vestigingen.

Een belangrijke nuance is op zijn plaats. We gaan al uit van een afname van de behoefte. Echter, er zal ook een deel van de bestaande dienstverlening in Den Haag verdwijnen. Ongeveer een derde van de dienstverleners is geen ambacht en staat dus onder druk. De verwachting is dat van de reisbureaus, banken en uitzendbureaus slechts een deel fysiek blijft bestaan. De behoefte in met name het CID kan dus ook grotendeels opgevangen worden in al bestaande units.

KWALITATIEVE BEHOEFTE COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

- Dienstverlening kan goed tot uiting komen in blurring formats. Zo is de kapper met een mix van een lunchroom of kledingzaak een bekende.
- Bij kleine woningen worden soms collectief diensten aangeboden binnen een complex. Denk bijvoorbeeld aan een wasruimte of stomerijservice. Voor de levendigheid op straat en de levensvatbaarheid van de andere voorzieningen is het echter gewenst deze zoveel mogelijk publiek aan te bieden.

⁸ Bron: Locatus verkooppunten 2021 van Den Haag

⁹ Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

5.4 SPORT (FITNESS)

KWANTITATIEVE BEHOEFTE SPORT (FITNESS)

Voor de berekening van de vraag naar fitness in het CID (excl. Laakhavens) zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Het uitgangspunt is de dichtheid fitnessvoorzieningen in Den Haag¹⁰. Gemiddeld ligt de dichtheid fitnessvoorzieningen in Den Haag op 40 m² per 1.000 inwoners.
2. Toekomstige werknemers van het CID zullen ook van de fitnessvoorzieningen gebruik gaan maken. Vanuit ervaringscijfers gaan we uit van een gebruik van ca. 10% van fitnessvoorzieningen door werknemers, wat neerkomt op een norm van 4 m² per 1.000 werknemers.

DEELGEBIED	INWONERS	M ² (40 M ² PER 1.000 INWONERS)	WERKNEMERS	M ² (4 M ² PER 1.000 WERKNEMERS)	EXTRA BEHOEFTE TOTAAL M ²
CID (excl. Laakhavens)	19.410	775	18.500	35	850

TABEL 13 KWANTITATIEVE BEHOEFTE SPORT O.B.V. DICHTHEDEN
Bron: Locatus 2021, Gemeente Den Haag

Het huidige aanbod in het CID is in lijn met het gemiddelde aanbod in Den Haag. We gaan er vanuit dat het huidige aanbod voorziet in de behoefte van de huidige inwoners. Daarom concluderen we dat voor het CID (excl. Laakhavens) er een kwantitatieve behoefte is aan 850 m² wvo extra aan fitness voorzieningen.

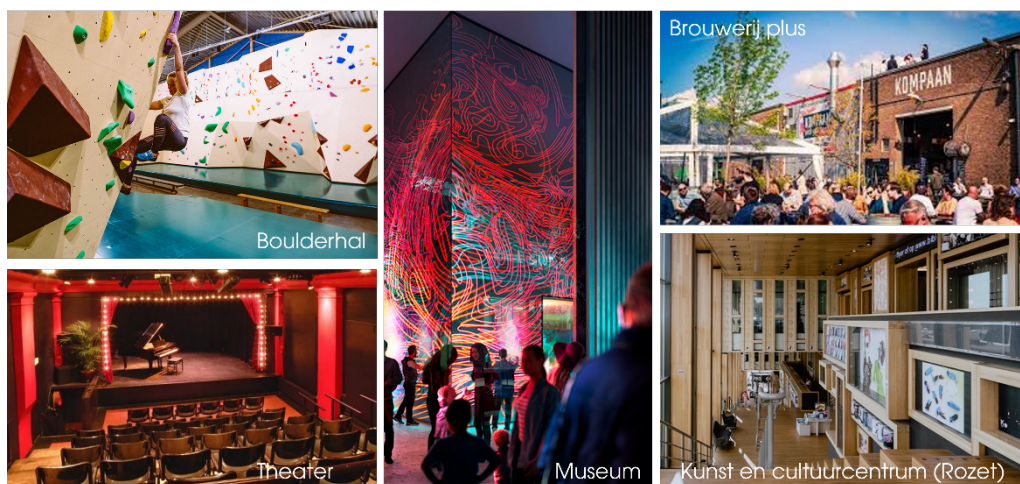
KWALITATIEVE BEHOEFTE SPORT (FITNESS)

- Fitness is een manier van sportbeoefening die sluit zeer goed aan op de doelgroepen die in het toekomstige CID veel vertegenwoordigd gaan zijn. Zij zoeken veelal manieren waarin ze individueel kunnen sporten, onafhankelijk van een team.
- Naast fitness zijn er nog tal van commerciële sportvoorzieningen die zich meer in een niche bevinden. Denk aan een yogastudio, crossfitbox of een boxstudio. Deze sporten zitten momenteel nog niet in de kwantitatieve behoefte berekening. Het gaat vaak om meer, maar wel kleinere voorzieningen. Er is naar verwachting een opplussing van de kwantitatieve behoefte mogelijk.

5.5 OVERIGE VOORZIENINGEN

Naast de voorzieningen waar hierboven een analyse voor is opgenomen zijn er nog meer commerciële voorzieningen waarvoor dit niet direct mogelijk is. Dit omdat deze functies niet direct toe te rekenen zijn aan de toename van het aantal inwoners in het CID zelf, maar bijvoorbeeld van bovenstedelijk schaalniveau en bereik hebben. We kunnen dit ook wel de nice-to-haves noemen. Deze voorzieningen zijn niet noodzakelijk voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, maar geven de wijk en de stad wel een extra aantrekkingskracht. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen of andere functies zijn:

¹⁰ Bron: Locatus verkooppunten 2021 van Den Haag



FIGUUR 8 NICE-TO-HAVE VOORZIENINGEN

5.6 MULTICRITERIA

De mogelijke voorzieningen voor het CID wegen we af op wenselijkheid en haalbaarheid met een Multi criteria-analyse (ook wel MCA). We nemen ook enkele voorzieningen en andere functie mee welke tot de categorie nice-to-have horen.

Binnen de MCA wegen de marktbehoefte en mate van passend bij de gebieden en bijdrage aan leefbaarheid zwaar mee. Er moet in een behoefte voorzien worden, omdat het risico op leegstand de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het gebied niet ten goede komt.

FUNCTIES	PASSEND BINNEN MARKTBEHOEFTE	ECONOMISCHE MEERWAARDE	PASSEND BINNEN GEBIEDS- POTITIONERING	TOEKOMSTBESTENDIGHEID / FLEXIBILITEIT	BIJDRAGE AAN LEEFBAARHEID	SYNERGIE MET ANDERE FUNCTIES	RUIMTELIJKE INPASSING	TOTAAL
Supermarkten	+/+	+/+	+	+	+/+	+	-	+
Overig dagelijkse detailhandel	-	+	+	0	+/+	+	+	+/-
Niet-dagelijkse detailhandel	-/-	+	0	-	+	+	0	-
Horeca	+/+	+	+/+	+/+	+	+/+	+	+/+
Commerciële dienstverlening	0	+	+	+	+	+	+	+
Sportvoorzieningen/fitness	+	0	+	+	+/+	0	0	+
Grootschalig sport (als boulderen/padel)	+	-	+/-	0	+	0	-	0
Culturele voorzieningen (als bios/theater)	+/-	+	+	0	+	+	-	+/-

TABEL 14 MULTICRITERIA ANALYSE VOORZIENINGEN

Legenda

+/+ = Zeer positief, + = Positief, 0 = Neutraal, - = Negatief, -/- = Zeer negatief

Op basis van de MCA kunnen we het volgende concluderen:

- Horeca de meest kansrijke functie is voor het CID. Er is voldoende marktruimte en de voorziening is toekomstbestendig. Daarbij heeft horeca, uiteraard afhankelijk van de daadwerkelijke invulling, een positief effect op de levendigheid en leefbaarheid.
- Ook voor supermarkten, dienstverlening, fitness en andere commerciële sport publieksfuncties betekent vestiging voornamelijk een positief effect op de wijken.
- Voor zowel culturele voorzieningen als overig dagelijkse detailhandel geldt dat zij een grote concurrentiekracht hebben en er daarom risico's bestaan bij het vestigen van deze functies. Voor beide geldt wel dat deze een belangrijk positief effect hebben op de leefbaarheid. De afstand tot andere soortgelijke functies zal afgewogen moeten worden.
- Niet-dagelijkse detailhandel en grootschalige sport zijn minder passend. Het aanbod in de niet-dagelijkse detailhandel is voldoende en verdere toevoeging is niet nodig (met uitzondering van op zeer kleinschalig niveau) en wenselijk voor een voldoende verzorgingsniveau. Voor grootschalige sport geldt dat dit met name wel goed bij de Binckhorst past en in mindere mate bij het CID (excl. Laakhavens). Door de slechte inpasbaarheid en doordat het een economisch niet interessante functie is (weinig werkgelegenheid, weinig huurlast, groot oppervlakte) zijn deze echter niet passend in de nieuwbouwonwikkelingen.

BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETSEN DETAILHANDEL

In de DPO berekening hebben wij ons gebaseerd op de volgende bronnen:

- RIS309907 Commissiebrief Bevolkingsprognose Den Haag 2021
- De omzetkengetallen van retail insiders, 2021
- Koopstromen via het koopstromenonderzoek, 2021 – aanname dagelijks geldt voor de gehele sector
- En het aanbod in winkelvloeroppervlakte op basis van Locatus, 2021

DPO SUPERMARKTEN	HUIDIGE SITUATIE	2030	2040 (LAAG)	2040 (HOOG)
Inwoners (Bevolkingsprognose Den Haag, 2021)	549.163	601.072	617.500	633.000
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.071	€ 2.071	€ 2.071	€ 2.071
Bestedingspotentieel in € mln	€ 1.137	€ 1.245	€ 1.279	€ 1.311
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 1.116	€ 1.222	€ 1.255	€ 1.287
Koopkrachtbinding (KSO)	90%	90%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 1.008	€ 1.104	€ 1.134	€ 1.162
Koopkrachttoevoeiing (KSO)	6%	6%	6%	6%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 64	€ 70	€ 72	€ 74
Totale bestedingen in € mln	€ 1.073	€ 1.174	€ 1.206	€ 1.236
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.215	€ 8.125	€ 8.125	€ 8.125
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.626	€ 9.441	€ 9.699	€ 9.943
Haalbaar aanbod in m² wvo	130.581	144.507	148.457	152.183
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	124.363	124.363	124.363	124.363
Uitbreidingsruimte in m² wvo	6.218	20.144	24.094	27.820

TABEL 15 DPO SUPERMARKTEN

DPO DAGELIJKSE VERZORGING	HUIDIGE SITUATIE	2030	2040 (LAAG)	2040 (HOOG)
Inwoners (Bevolkingsprognose Den Haag, 2021)	549.163	601.072	617.500	633.000
Bestedingen per hoofd in €	€ 226	€ 226	€ 226	€ 226
Bestedingspotentieel in € mln	€ 124	€ 136	€ 140	€ 143
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 122	€ 133	€ 137	€ 140
Koopkrachtbinding (KSO)	90%	90%	90%	90%

Gebonden bestedingen in € mln	€ 110	€ 120	€ 123	€ 126
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	6%	6%	6%	6%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 7	€ 8	€ 8	€ 8
Totale bestedingen in € mln	€ 117	€ 128	€ 131	€ 134
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 5.604	€ 5.604	€ 5.604	€ 5.604
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 4.891	€ 5.354	€ 5.500	€ 5.638
Haalbaar aanbod in m² wvo	20.814	22.782	23.405	23.992
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	23.847	23.847	23.847	23.847
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-3.033	-1.065	-442	145

TABEL 16 DPO PERSOONLIJKE VERZORGING

DPO OVERIGE LEVENSMIDDELEN	HUIDIGE SITUATIE	2030	2040 (LAAG)	2040 (HOOG)
Inwoners (Bevolkingsprognose Den Haag, 2021)	549.163	601.072	617.500	633.000
Bestedingen per hoofd in €	€ 290	€ 290	€ 290	€ 290
Bestedingspotentieel in € mln	€ 159	€ 174	€ 179	€ 184
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 156	€ 171	€ 176	€ 180
Koopkrachtbinding (KSO)	90%	90%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 141	€ 154	€ 158	€ 162
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	6%	6%	6%	6%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10
Totale bestedingen in € mln	€ 150	€ 164	€ 168	€ 173
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 6.482	€ 6.482	€ 6.482	€ 6.482
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 4.647	€ 5.087	€ 5.226	€ 5.357
Haalbaar aanbod in m² wvo	23.091	25.274	25.964	26.616
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	32.206	32.206	32.206	32.206
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-9.115	-6.932	-6.242	-5.590

TABEL 17 DPO OVERIG LEVENSMIDDELEN