

LADDERONDERBOUWING DEN HAAG SPOORZONE HS

28 JULI 2020



LADDERONDERBOUWING DEN HAAG SPOORZONE HS

28 JULI 2020

Status:

Eindrapport

Datum:

28 juli 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategiestrategie

Bianca Lemm MSc

Erik Overgaag MSc BBE

Drs. Frans Wittenberg

Ir. Joris Quaedflieg

Susanne Brugman MSc

Drs. Toine HooftToine Hooft

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Gemeente Den Haag



Den Haag

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

Projectnummer: 2019.G.112112

Referentie: 2019.G.112 Den Haag LDV Spoorzone HS 280720

Bron afbeelding voorzijde: SENS real estate (2020)

INLEIDING	7
MANAGEMENTSAMENVATTING EN CONCLUSIES	8
1 LOCATIE EN PLAN	11
1.1 LOCATIE	
1.2 DEELPROJECTEN	
2 BELEIDSCONTEXT	13
3 BEHOEFTERAMING WONEN	15
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
4 BEHOEFTERAMING KANTOREN	21
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
5 BEHOEFTERAMING BEDRIJFSRUIMTEN	29
5.1 VRAAG NAAR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN	
5.2 AANBOD AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN	
5.3 BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN	
5.4 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
5.5 CONCLUSIE	
6 BEHOEFTERAMING MAATSCHAPPELIJKE EN ONDERWIJSVOORZIENINGEN	32
6.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
6.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
6.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
6.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
7 BEHOEFTERAMING COMMERCIELE SPORT	39
7.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
7.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	

7.3	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
7.4	KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
7.5	KWALITATIEVE BEHOEFTE	
8	BEHOEFTERAMING CULTUUR	49
8.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
8.2	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
8.3	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
8.4	BEHOEFTE	
9	BEHOEFTERAMING HOTEL.....	57
9.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
9.2	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
9.3	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
9.4	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	

INLEIDING

In het Central Innovation District (CID) Den Haag is de ambitie om minimaal 18.500 woningen, 25.000 arbeidsplekken en alle benodigde ondersteunende commerciële en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Een fors deel van dit programma is voorzien in Laakhaven-Hollands Spoor. Voor het deel waar zich de meest concrete ontwikkelingen bevinden, wordt het bestemmingsplan Spoorzone Hollands Spoor opgesteld.

In dit onderzoek is de behoefte aan de ontwikkelingen in Spoorzone Hollands Spoor in beeld gebracht conform de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Dit betreft een onderbouwing voor de in het plan opgenomen woningen, kantoren, bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen, hoger onderwijs, commerciële sport, cultuur en hotel. De ontwikkelingen bevinden zich binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder vereist dan alleen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het opgenomen programma en geen afweging van alternatieve locaties.



IMPRESSIE ONTWIKKELING SPOORZONE HOLLANDS SPOOR
Bron: LifemakesSens / KCAP / WAX (2020)

MANAGEMENTSAMENVATTING EN CONCLUSIES

Dit onderzoek geeft de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het bestemmingsplan Spoorzone Hollands Spoor in Den Haag. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het programma is voor de planperiode 2020 - 2030 in beeld gebracht voor de functies wonen, kantoren, bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen, hoger onderwijs, commerciële sport, cultuur en hotel:

HOOFDFUNCTIE PROGRAMMA	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
Wonen <i>2.225 woningen</i>	- De totale kwantitatieve behoefte aan woningen in Den Haag bedraagt 34.630. - Kwalitatief is voldoende Ladderruimte in alle geplande woning- en eigendomstypen.	Programma past binnen de behoefte.
Kantoren <i>90.000 m²</i> <i>(waarvan 20.000 m² reeds opgenomen in bestaand opgebouwd bestemmingsplan)</i>	- De kwantitatieve behoefte in het onderzoeksgebied bedraagt +82.000 tot +721.000 m². - In het coronascenario is sprake van een kwantitatief overaanbod van ca. -39.000 m² tot een behoefte aan ca. +58.000 m². - De kwalitatieve behoefte aan kantoren op centrum/stationslocaties bedraagt +265.000 tot +640.000 m². - In het coronascenario bedraagt de kwalitatieve behoefte +210.000 tot +275.000 m².	Programma past binnen de behoefte.
Bedrijfsruimten <i>870 m²</i>	- De behoefte aan bedrijfsruimten in Den Haag bedraagt +250.000 tot +450.000 m² tot 2026. - De behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag bedraagt ca. +30.000 tot +115.000 m² tot en met 2026. - Op basis van historische opname bedraagt de vraag tot 2030 ca. 32.000 m². Hier tegenover staat een aanbod van ca. 6.000 m².	Programma past binnen de behoefte.
Hoger onderwijs <i>20.000 m²</i> Maatschappelijke voorzieningen <i>10.000 m²</i>	- De behoefte aan voorzieningen voor hoger onderwijs bedraagt 32.120m². - De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen bedraagt 39.450-47.950 m².	Programma past binnen de behoefte.
Commerciële sport <i>6.525 m² bvo</i>	Er is een kwantitatieve behoefte aan 2.700 tot 3.500 m² bvo commerciële, wijkgerichte (kleinschalige) sportvoorzieningen in het onderzoeksgebied.	Programma past binnen de behoefte.

HOOFDFUNCTIE PROGRAMMA	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
<i>(flexibel bestemd voor sport en/of cultuur tot maximaal 15.000 m² totaal)</i>	- In het plangebied is behoefte aan 1.350 tot 1.750 m² bvo wijkgerichte (kleinschalige) sportvoorzieningen. - Rekening houdend met de komst van grootschalige sportvoorzieningen met een wijkoverstijgende functie, ligt de totale behoefte tussen 2.700 tot 5.750 m² bvo voor het plangebied Spoorzone Hollands Spoor. - De totale bestemmingsplanruimte (inclusief bestaand aanbod Klimhal en Fit for Free) bestaat uit 6.525 m² bvo.	
Cultuur 12.000 m ² bvo <i>(flexibel bestemd voor sport en/of cultuur tot maximaal 15.000 m² totaal)</i>	- Er is een kwantitatieve behoefte aan maximaal ca. 12.000 m² bvo culturele voorzieningen in het plangebied. - In kwalitatieve zin kan deze ruimte o.a. worden ingevuld met een creatief, multifunctioneel centrum of een publiekstrekker voor het gebied (zoals een museum).	Programma past binnen de behoefte.
Hotel 10.000 m ²	- Tot 2030 is er behoefte aan 700 tot 1.500 extra hotelkamers in de gemeente Den Haag. Deze marktruimte ontstaat na 2027. - In het bestemmingsplangebied Holland Spoor is ruimte voor het toevoegen van 200 tot 300 hotelkamers (10.000 tot 15.000 m² bvo).	Programma past binnen de behoefte.

Conclusies

- Door de grote onderwijsinstellingen, de zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de strategische ligging midden in de stad kan Laakhaven-Hollands Spoor zich ontwikkelen tot een internationaal concurrerend economisch centrum met een eigen profilering binnen het CID. De ligging van het deelgebied Spoorzone Hollands Spoor nabij het station versterkt de aantrekkelijkheid voor de functies wonen en kantoren. Door een optimale programmamix met horeca, hotel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsruimten, cultuur en sport versterken de functies elkaar en het draagvlak voor de voorzieningen.
- De ontwikkeling sluit aan op de beleidskaders, waarin wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting, met name rond (intercity)stations, functiemenging en een versterking van de (inter)nationale concurrentiekracht van Den Haag en de regio.
- Het beoogde programma dat is opgenomen in het bestemmingsplan Spoorzone Hollands Spoor past binnen de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de functies wonen, kantoren, bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen, hoger onderwijs, commerciële sport, cultuur en hotel. Voor deze functies is daarmee onderbouwd dat de

ontwikkeling past binnen de eisen die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stelt.

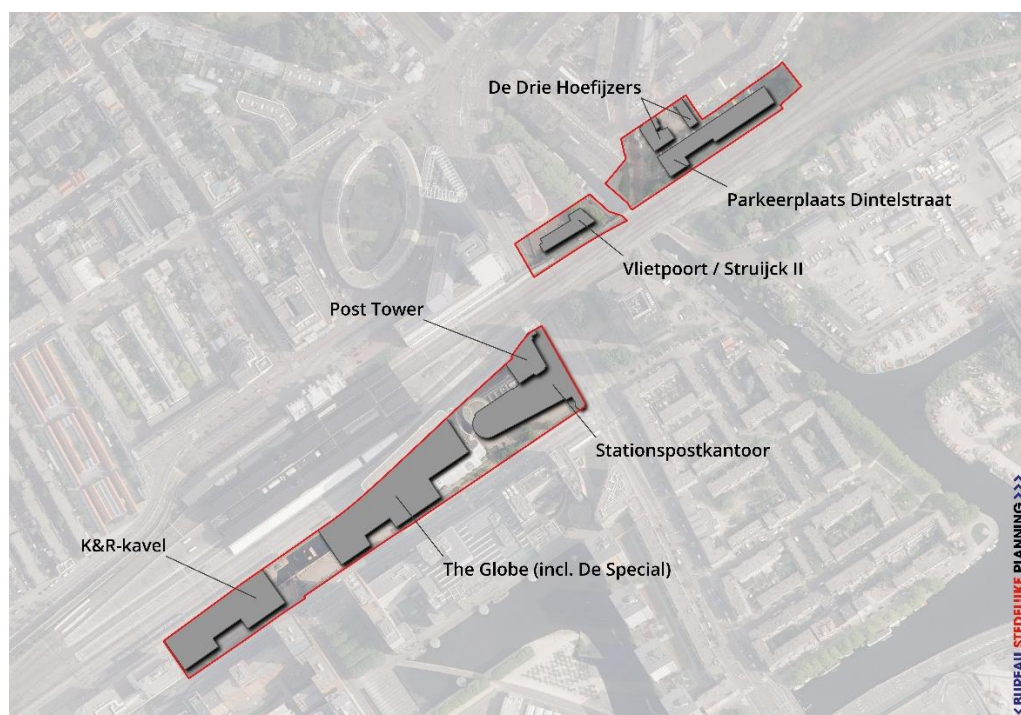
1 LOCATIE EN PLAN

1.1 LOCATIE

Spoorzone Hollands Spoor betreft de directe omgeving van station Den Haag Hollands Spoor (Figuur 1). Dit gebied grenst aan het zuiden van de Haagse binnenstad. Met de binnenstad van Den Haag en station Hollands Spoor binnen handbereik vormt Spoorzone Hollands Spoor een aantrekkelijke woon- en werklocatie.

Spoorzone Hollands Spoor maakt deel uit van een groter transformatiegebied, Laakhaven-Hollands Spoor. Dit is een van de drie deelgebieden binnen het CID. De andere deelgebieden zijn de Policy Campus rondom Den Haag Centraal en de Security Campus rondom Den Haag Laan van NOI. Binnen deze drie gebieden is verdichting en economische versterking van de stad voorzien.

Ten zuiden van Spoorzone Hollands Spoor ligt het Laakhavengebied met winkelcentrum/woonboulevard MegaStores, de Haagse Hogeschool, ROC Mondriaan, bedrijfsruimten, woningen en kantoren. Buiten Spoorzone Hollands Spoor zijn binnen Laakhaven-Hollands Spoor in de komende jaren diverse andere projecten gepland met woningen, kantoren en voorzieningen.



FIGUUR 1 OVERZICHT PROJECTEN IN SPOORZONE HOLLANDS SPOOR

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Nota's van Uitgangspunten Haagvlietpoort en HS Kwartier

1.2 DEELPROJECTEN

Het bestemmingsplan Spoorzone Hollands Spoor maakt vijf samenhangende ontwikkelingen mogelijk¹:

- Parkeerplaats Dintelstraat.
- Vlietpoort / Struijck II.
- Post Tower.
- The Globe (incl. De Special).
- K&R-kavel.

Deze projecten voorzien in het realiseren van een hoogstedelijk gebied waarin woningen, kantoren, bedrijfsruimte, hoger onderwijs, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, commerciële sport, detailhandel, horeca, hotel en commerciële dienstverlening zijn voorzien (Tabel 1). Een deel van dit programma is reeds mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan.

FUNCTIE	AANTAL
Woningen	2.225 woningen
Kantoren	90.000 m ²
Bedrijfsruimte	870 m ²
Hoger onderwijs (universiteit of HBO)	20.000 m ²
Cultuur / commerciële sportvoorzieningen	15.000 m ²
Detailhandel (regulier)	2.000 m ²
Hotel	10.000 m ²
Horeca: Restaurant bij hotel (middelzwaar)	750 m ²
Horeca: daghoreca (licht en winkelondersteunend in units van max. 250 m ²)	2.750 m ²
Commerciële dienstverlening	13.000 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	10.000 m ²

TABEL 1 PROGRAMMA SPOORZONE HOLLANDS SPOOR

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van data Gemeente Den Haag

Momenteel is al aangevangen met de transformatie van het **Stationspostkantoor** en **De Drie Hoefijzers** die ook binnen het bestemmingsplan Spoorzone Hollands Spoor vallen. Deze ontwikkelingen zijn al ruimtelijk toegestaan en zullen voor de Ladder daarom buiten beschouwing worden gelaten. Ook voor de ontwikkeling van **Laakpoort / The Grace** is al een separate planologische procedure in gang gezet voor de ontwikkeling van 3.000 m² kantoren, 2.000 m² dienstverlening en 1.450 woningen.

¹ Gemeente Den Haag (2019) Nota van Uitgangspunten Haagvlietpoort; Gemeente Den Haag (2019) Nota van Uitgangspunten HS Kwartier

2 BELEIDSCONTEXT

Omgevingsvisie 2019, Verstedelijkingsalliantie en Woondeal Zuidelijke Randstad

- Gemeente Den Haag, provincie en Rijk onderstrepen het belang van de ontwikkeling van Laakhavens als hoogstedelijke, levendige verdichtingslocatie nabij een OV-knooppunt en als onderdeel van het CID.

Nota Haagse Hoogbouw: Eyeline en Skyline (2018)

- Verbinden van de 'skyline' met belevingskwaliteit op ooghoogte.
- De nota benoemt drie verdichtingslocaties in Laakhavens: langs het spoor (de Waldorpstraat), aan het water (de Verheeskade) en aan de entrees naar de binnenstad (onder andere Leeghwaterplein).
- Grotere wooncomplexen moeten bestaan uit meerdere woningtypen die meerdere doelgroepen bedienen waarbij een woningtype maximaal 60% van het totaal aantal woningen mag beslaan.

Gebiedsagenda Hollands Spoor / Laakhavens – College Campus HS (2018)

- Binnen het CID krijgt de zone rond Den Haag Hollands Spoor het profiel van College Campus HS, Business & Startup district.
- Binnen Laakhavens zijn vooral kleine huishoudens met een stedelijke woonwens voorzien, zoals studenten, starters, kenniswerkers en doorstromers.
- Voor het gehele CID geldt: bij nieuwe ontwikkelingen behoud van bedrijfsfuncties en indien kansrijk het toevoegen van ruimte voor innovatieve maakbedrijven in de sectoren Productie, Handel en Reparatie.

Agenda Ruimte voor de stad (2016)

- Doorontwikkeling van de omgeving Haagse Hogeschool tot binnenstedelijk campusmilieu met ruimte voor startups, huisvesting voor studenten en starters.

Woonagenda 2019-2023

- Bij nieuwbouw van woningen moet minimaal 30% van het programma uit sociale huur bestaan en 20% uit middeldure huur.
- Bij nieuwbouw van woningen mag maximaal 20% een kleine woning zijn (tot 50 m²).

Kantorenstrategie 2018-2030 De gebruiker centraal 2.0 (2018)

- Den Haag wil een planvoorraad van 200.000 m² kantoren opbouwen.
- Het grootste deel van de planvoorraad is bestemd voor nieuwbouw bij intercitystations Den Haag Hollands Spoor, Centraal en Laan van NOI, en daarnaast op de Binckhorst.

Economische uitvoeringsagenda 2019-2022 Den Haag

- Ontwikkeling van het CID als economisch topmilieu van Den Haag.
- Voldoende ruimte voor start- en scale-ups, innovatie en experiment.

Strategie Toerisme 2020-2025 Den Haag (2019)

- Aantrekken van indoor-(familie)attracties.
- Bij station Den Haag Hollands Spoor zijn mogelijkheden voor horeca, hotels en onderwijs gerelateerde congresactiviteiten.

Bedrijventerreinenstrategie Den Haag

- De profilering van Laakhavens is gericht op onderwijs en kennis, en waar mogelijk intensivering met kleinschalige bedrijfsruimte.

Hotelbeleid Den Haag (2020, nog in ontwikkeling)

- Ruimte voor kwalitatief goede hotelconcepten die iets nieuws toevoegen.

Sportnota 2015-2030 Den Haag

- De ambitie is dat in 2030 100% van de Hagenaren minstens eens per maand sport. Hiervoor zijn voldoende sportvoorzieningen in de buurt nodig.
- Steeds meer inwoners vinden hun weg naar de commerciële sportaanbieders. Het Haagse beleid wil inspelen op de veranderende sportbehoeften en ruimte bieden aan commerciële sportvoorzieningen.

Beleidskader Kunst en Cultuur 2021 – 2024

- Het culturele beleid zet in op een kwalitatief hoogwaardig en veelzijdig aanbod dat aantrekkelijk is voor verschillende publieksgroepen.
- In stedelijke gebiedsontwikkelingen, zoals Laakhavens, kan cultuur doorslaggevend zijn in de verdere groei en leefbaarheid van het gebied.

Voorzieningenprogramma Central Innovation District (2020)

- De grote verdichting in het CID vraagt om verdere intensivering en combinering van publieke voorzieningen en nutsfuncties.

3 BEHOEFTERAMING WONEN

De projecten die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan voor Spoorzone Hollands Spoor omvatten in totaal 2.225 woningen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Ladderruimte voor woningen in het plangebied.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van en naar Den Haag op middellange termijn (2011-2018). Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Den Haag vindt 56% binnen de gemeente zelf plaats, komt 25% uit Nederland en 19% uit het buitenland (Tabel 2). Van het aantal nieuwgevestigde personen uit Nederland komt 35% uit de regio Haaglanden. Als onderzoekgebied hanteren we daarom Den Haag en de regio Haaglanden².

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL (2011-2018)	AANDEEL (2011-2018)
Binnen Den Haag	348.112	56%
Gemeenten Nederland	153.954	25%
<i>Uit regiogemeente</i>	<i>54.621</i>	<i>9%</i>
Leidschendam-Voorburg	12.293	2%
Zoetermeer	9.868	2%
Rijswijk	9.688	2%
Delft	9.384	2%
Westland	6.902	1%
Pijnacker-Nootdorp	3.900	0%
Wassenaar	2.166	0%
Midden-Delfland	420	0%
<i>Uit overige gemeente</i>	<i>99.333</i>	<i>16%</i>
Uit het buitenland	119.983	19%
Totaal	622.049	100%

TABEL 2 HERKOMST VERHUIZINGEN BINNEN EN NAAR DEN HAAG (2011-2018)

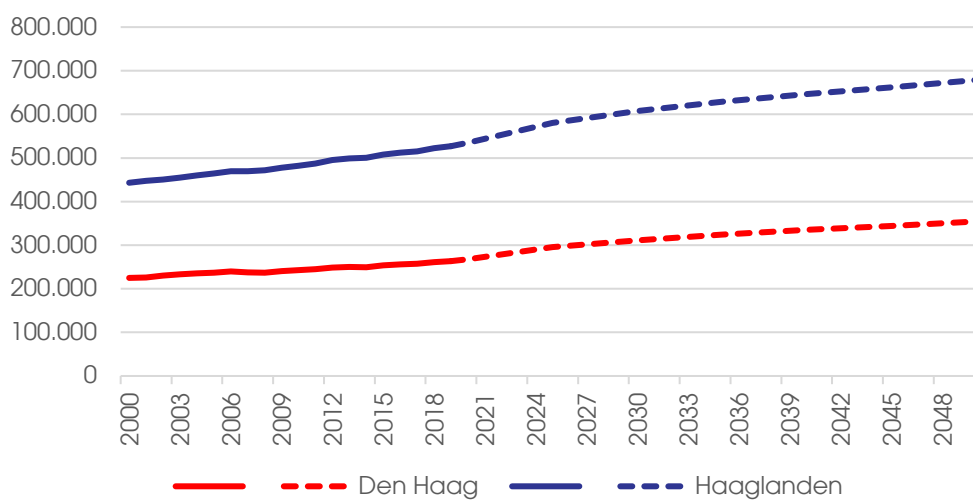
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2020)

² Haaglanden: Den Haag, Zoetermeer, Westland, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Midden Delfland

3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

KWANTITATIEVE VRAAG >>

- Het aantal huishoudens in Den Haag en Haaglanden groeit in de komende decennia stevig door (Figuur 2). In 2030 telt Den Haag 43.460 huishoudens meer dan in 2020 (Tabel 3). Haaglanden als geheel telt in 2030 72.690 huishoudens meer dan in 2020.



FIGUUR 2 ONTWIKKELING EN PROGNOSE AANTAL HUISHOUDENS 2000-2050
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en ABF Research (2020)

ONDERZOEKSGBIED	2020	2030	2040	2020-2030	2020-2040
Den Haag	267.880	311.340	334.900	+43.460 (16%)	+67.020 (25%)
Overig Haaglanden	267.110	296.340	311.430	+29.230 (10%)	+44.320 (17%)
Totaal Haaglanden	534.990	607.680	646.330	+72.690 (14%)	+111.340 (21%)

TABEL 3 PROGNOSE AANTAL HUISHOUDENS 2019-2030-2040 VOLGENS PRIMOS2020
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2020)

KWALITATIEVE VRAAG >>

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het CBS (WoOn2018) zijn de woonvoorkeuren in Den Haag en Haaglanden (excl. Den Haag) afgeleid.

- 59% van de respondenten in Den Haag heeft belangstelling voor een appartement (Tabel 4). In de regio Haaglanden (excl. Den Haag) ligt deze belangstelling lager met 53%.

- 46% van de respondenten in Den Haag heeft een voorkeur voor een koopwoning (Tabel 5). In Haaglanden (excl. Den Haag) ligt deze voorkeur hoger met 56%.

WONINGTYPE	VOORKEUR DEN HAAG	VOORKEUR OVERIG HAAGLANDEN	HUISHOUDENS DEN HAAG	HUISHOUDENS OVERIG HAAGLANDEN
Grondgebonden	41%	47%	17.820	13.740
Appartementen	59%	53%	25.640	15.490

TABEL 4 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van BZK en CBS (2019)

WONING- SEGMENT	VOORKEUR DEN HAAG	VOORKEUR OVERIG HAAGLANDEN	HUISHOUDENS DEN HAAG	HUISHOUDENS OVERIG HAAGLANDEN
Koop	46%	56%	19.990	16.370
Huur	54%	44%	23.470	12.860

TABEL 5 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van BZK en CBS (2019)

3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

KWANTITATIEF AANBOD >>

- In Den Haag bestaat het harde planaanbod uit 8.830 woningen tot 2030 (Tabel 6). Deze plancapaciteit bestaat uit bouwlocaties waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld. In de hele regio Haaglanden zijn 19.220 woningen tot de harde plancapaciteit te rekenen.
- Naast het harde planaanbod zijn er in totaal circa 48.050 zachte plannen in de regio Haaglanden (Tabel 6). Van zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoeftebepaling.

ONDERZOEKSGBIED	HARDE PLANNEN 2020 - 2030	ZACHTE PLANNEN 2020 - 2030
Den Haag	8.830	13.710
Overig Haaglanden	10.390	34.350
Totaal Haaglanden	19.220	48.050

TABEL 6 AANTAL WONINGEN OPGENOMEN IN HARDE EN ZACHTE PLANNEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Den Haag (2020)

KWALITATIEF AANBOD >>

- Het overgrote deel van de harde plancapaciteit in Den Haag bestaat uit appartementen. In de regio Haaglanden is het aantal grondgebonden woningen in de harde plancapaciteit een fractie hoger dan het aantal appartementen (Tabel 7).
- De harde plancapaciteit bestaat in de hele regio Haaglanden uit 9.430 koopwoningen tegenover 6.210 huurwoningen (Tabel 8). De overige 3.580 woningen zijn nog nader te bepalen.

WONINGTYPE	HARDE PLANNEN 2020 - 2030		
	Den Haag	Overig Haaglanden	Totaal
Grondgebonden woningen	1.260	5.890	7.150
Appartementen	7.570	4.500	12.070

TABEL 7 KWALITATIEF AANBOD

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Den Haag (2020)

EIGENDOMS- VERHOUDING	HARDE PLANNEN 2020 - 2030		
	Den Haag	Overig Haaglanden	Totaal
Koopwoningen	2.060	7.370	9.430
Huurwoningen	3.400	2.810	6.210
N.t.b.	3.370	210	3.580

TABEL 8 KWALITATIEF AANBOD

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Den Haag (2020)

3.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- De vraag naar woningen bedraagt in Haaglanden 72.690, waarvan 43.460 in Den Haag. De harde plancapaciteit in Haaglanden bedraagt 19.220 waarvan 8.830 in Den Haag (Tabel 9).
- De geplande 2.225 woningen in het plan Spoorzone Hollands Spoor passen binnen de behoefte van 53.470 woningen in het onderzoeksgebied en de behoefte van 34.630 woningen in Den Haag over de periode 2020-2030.

ONDERZOEKSGBIED	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Den Haag	43.460	8.830	+34.630
Overig Haaglanden	29.230	10.390	+18.840
Totaal Haaglanden	72.690	19.220	+53.470

TABEL 9 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE WONINGEN 2020-2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in Spoorzone Hollands Spoor berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar enerzijds appartementen en grondgebonden woningen en anderzijds koopwoningen en huurwoningen. De kolom vraag is ontleend aan Tabel 4 en Tabel 5. De kolom harde plancapaciteit aan Tabel 7 en Tabel 8. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de vraag minus de harde plancapaciteit.

- Er is voldoende Ladderruimte om de geplande 2.225 woningen in Spoorzone Holland Spoor te ontwikkelen.
- Voor zowel koop- als huurwoningen is meer dan voldoende Ladderruimte.
- Voor appartementen is meer dan voldoende Ladderruimte.
- Dit betekent dat alle geplande woningen- en eigendomstypen in Spoorzone Hollands Spoor binnen de geconstateerde behoefte gerealiseerd kunnen worden.

DEN HAAG		VRAAG		HARDE PLANCAPACITEIT		KWALITATIEVE BEHOEFTE	
		Den Haag	Overig Haag-landen	Den Haag	Overig Haag-landen	Den Haag	Overig Haag-landen
Type	Grondgebonden woningen	17.820	13.740	1.260	5.890	+16.560	+7.850
	Appartementen	25.640	15.490	7.570	4.500	+18.070	+10.990
Segment	Koopwoningen	19.990	16.370	3.400	7.370	+14.905³	+9.000
	Huurwoningen	23.470	12.860	2.060	2.810	+19.725	+9.945
	N.t.b.			3.370	210		

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED 2020-2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE >>

- De geplande 2.225 woningen in het plan Spoorzone Hollands Spoor passen binnen de behoefte van 53.470 woningen in het onderzoeksgebied en de behoefte van 34.630 woningen in Den Haag over de periode 2020-2030.
- Kwalitatief is voldoende Ladderruimte in alle geplande woning- en eigendomstypen.
- Op basis van de vereisten van de Ladder die in het Bro worden gesteld is daarmee voldoende behoefte aangetoond voor de geplande ontwikkeling van 2.225 woningen. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

³ De nog nader te bepalen woningen in het type segment zijn gelijkmatig verdeeld onder de koop- en huurwoningen

Effect van Corona op de woningmarkt

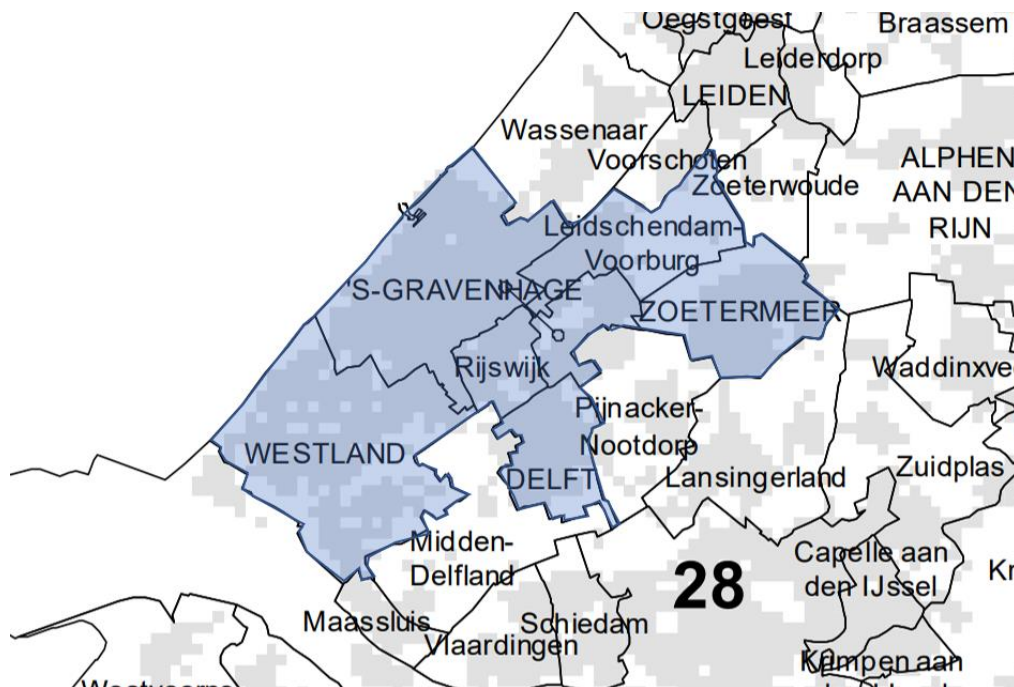
De economische impact van de coronacrisis, evenals de effecten op de vraag naar woningen in de komende jaren, zijn op dit moment nog onzeker. Marktinformatie van de NVM laat zien dat de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2020 met 8,8% steeg ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen nam licht af met 4% ten opzichte van een jaar eerder. Vooralsnog lijkt de coronacrisis (nog) geen effect te hebben op de woningmarkt. Het structurele woningtekort blijft groot en dat betekent dat de druk op de woningmarkt blijft. Vanuit de Rijksoverheid wordt ingezet op het doorbouwen en zorgen dat de woningproductie op peil blijft.

4 BEHOEFTERAMING KANTOREN

In het plangebied Spoorzone Hollands Spoor is een metrage van 90.000 m² aan kantoren voorzien. In dit hoofdstuk brengen wij de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan kantoren in beeld.

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het migratiepatroon van bedrijven in de regio Den Haag. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand.⁴ Ook in Den Haag verhuisde in de periode 2011-2020 het merendeel van de kantoren binnen de eigen gemeente (Vastgoeddata, 2020). Verder kent Den Haag een sterke verhuisrelatie met Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Westland, Zoetermeer en Delft. In deze zes gemeenten vindt ca. driekwart van alle verhuisbewegingen van kantoren plaats. Het onderzoeksgebied voor kantoren bestaat daarom uit de gemeenten Den Haag, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Westland, Zoetermeer en Delft (Figuur 3).



FIGUUR 3: ONDERZOEKSGBIED KANTOREN

⁴ Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenbarg en Van Steen, 2003

4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Prognose werkgelegenheidsgroei

- In het onderzoeksgebied was in 2019 sprake van ca. 186.050 banen in kantoorhoudende sectoren.⁵
- Het EIB⁶ raamt een jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in West-Nederland van 0,5% in het behoedzame tot 0,9% in het hoge scenario voor de periode tot 2030.
- Een jaarlijkse groei van 0,5 tot 0,9% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 9.600 tot 17.600 banen tot 2030.
- Het ruimtegebruik per werknemer in kantoorhoudende sectoren bedroeg in 2016 in Haaglanden ca. 26,6 m².⁷ Uitgaande van een kleine daling tot 2030, gaan wij uit van een kantoorquotiënt van 25 m².
- Dit leidt tot een uitbreidingsvraag van ca. **239.000 tot 440.000 m²** tot 2030.

Impact van de Corona-crisis

- Het Corona-virus heeft mogelijk gevolgen voor de economische ontwikkeling in de komende periode en we hanteren daarom ook een Corona-scenario. De impact hiervan is afhankelijk van het verloop en de duur van de maatregelen (zie kader).
- In het Corona-scenario hanteren wij een groei die de komende tien jaar de helft lager uitvalt. Dit betekent een jaarlijkse groei van ca. 0,25 tot 0,45% en een toename van de werkgelegenheid met ca. 4.700 tot 8.600 banen.
- Met een gemiddeld ruimtegebruik van 25 m² bedraagt de behoefte in het Corona-scenario tot 2030 ca. **118.000 tot 215.000 m²**.

Economische scenario's Bureau Stedelijke Planning 2020-2030

Voor de prognose van de economische groei voor de komende tien jaar hanteert Bureau Stedelijke Planning twee scenario's die zijn gebaseerd op een combinatie van de door het CPB, ECB en BCI berekende lange termijnscenario's uit 2015 en 2018 en de korte termijnscenario's van het CPB uit 2020. Beide scenario's gaan uit van een forse impact van het Corona-virus op de economische ontwikkeling van Nederland. Het verschil in de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie.

⁵ Stichting Lisa (2019): Informatie & communicatie, Financiële instellingen, Onroerend goed, Advies & onderzoek, Overige zakelijke dienstverlening en Openbaar bestuur

⁶ EIB (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030

⁷ Provincie Zuid-Holland (2018), Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland

Scenario 1 Kortdurende recessie als gevolg Corona-crisis

Het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel vanaf 2021. In dit scenario wordt de Nederlandse economie hard geraakt in 2020, met een krimp van 5% van het Bruto Nationaal Product. Dat is vergelijkbaar met het slechtste jaar van de financieel-economische crisis (2009). Ook de werkloosheid neemt toe als gevolg van vraaguitval en onzekerheid bij werkgevers. Anders dan in de vorige crisis is nu echter sprake van een externe oorzaak. Destijds waren structurele problemen in de financiële sector de oorzaak van de economische recessie en vervolgens de vastgoedmarktcrisis. Nu is door ingrijpen van de overheid, met het doel om de Coronapandemie in te dammen, een deel van het bedrijfsleven stilgelegd of aan banden gelegd. De overheid en de banken staan er (in Nederland en een aantal andere landen) echter veel beter voor dan in 2009. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) helpt om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen. Hiermee volgt naar verwachting in 2021 herstel. Over de periode 2020-2030 gaat dit scenario uit van een gemiddelde groei van de economie van 1%.

Scenario 2 Langdurige recessie als gevolg Corona-crisis

Het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario is sprake van een domino-effect waardoor de malaise van de ene sector de andere zwaar raakt. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de 'intelligente lock down' tot het najaar van 2020 of langer voortduurt. In dat geval zal de overheid mogelijk niet meer in staat zijn om het bedrijfsleven optimaal te steunen en zal ook de financiële sector averij oplopen. Daarnaast zal in dit scenario de economie van lidstaten in het zuiden en oosten van de EU extra zwaar geraakt worden. Dit zal een extra financiële inspanning vragen van de noordelijke staten wat in eerste instantie een remmend effect zal hebben op het economisch herstel. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van economische groei. Het tweede scenario gaat voor de periode 2020-2030 uit van een gemiddelde groei van de economie van 0,5%.

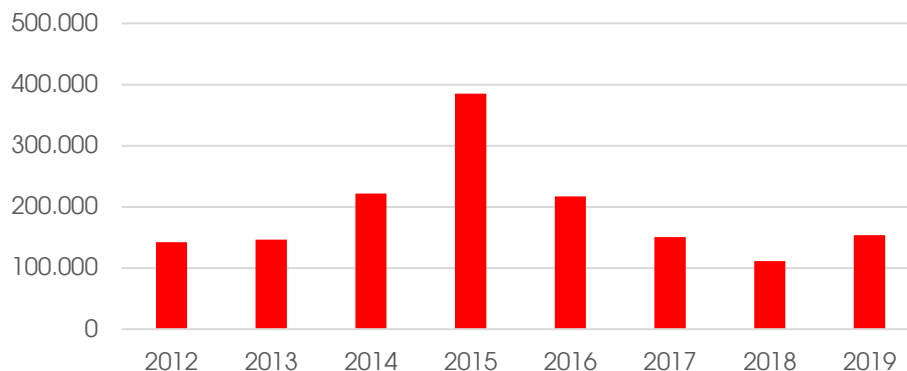
Eerdere prognoses uit 2018 gingen uit van een groei van de economie in de periode tot 2030 van 1,3% (laag) tot 2,3% (hoog).

Bron: Bureau Stedelijke Planning, mede op basis van CPB, ECB en BCI

Historische opname

- In de periode 2012-2019 was de gemiddelde opname van kantoorruimte in het onderzoeksgebied ca. 191.000 m² per jaar (Figuur 4). Dit betrof een periode met laag- en hoogconjunctuur. Indien we dit extrapoleren naar de komende periode betekent dit een vraag naar kantoren van ca. 1.910.000 m².

- Deze opname is een combinatie van verplaatsings- en uitbreidingsvraag. Naar verwachting bedraagt in de komende periode ca. 46% van de opname uitbreidingsvraag.
- Tot 2030 betekent dit een uitbreidingsvraag naar kantoren van ca. **878.000 m²**.



FIGUUR 4: HISTORISCHE OPNAME KANTOREN IN ONDERZOEKSGBIED 2012-2019

Bron: Vastgoeddata (2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Conclusie kwantitatieve vraag

De kwantitatieve vraag is gebaseerd op de prognose van de kantoorhoudende werkgelegenheid en de historische opname van kantoren. Ook is een Corona-scenario gehanteerd. De kwantitatieve vraag is als volgt:

SCENARIO	VRAAG TOT 2030
Prognose werkgelegenheid	239.000 tot 440.000 m²
Historische opname	878.000 m²
Corona-scenario	118.000 tot 215.000 m²

TABEL 11: KWANTITATIEVE VRAAG ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

KWALITATIEVE VRAAG >>

Op de kantorenmarkt is een duidelijke trend zichtbaar waarbij kantoorhoudende bedrijven zich bij voorkeur vestigen in het centrum van de stad, nabij een divers voorzieningenaanbod en nabij belangrijke openbaarvervoersknooppunten. Dit zorgt voor een trek van eindgebruikers van de randgemeenten en stadsranden naar centrumgebieden. Het gevolg van deze ontwikkeling is een duidelijke scheiding tussen commercieel succesvolle locaties en locaties met substantiële leegstand.

Het plangebied Spoorzone Hollands Spoor is een centrum/(intercity)stationslocatie en ligt binnen het Central Business District van Den Haag. Ca. 45 tot 55% van de

vraag in de provincie Zuid-Holland richt zich op grootstedelijke toplocaties (het CBD van Den Haag) en op centrum/(intercity)stationslocaties.⁸

- Op basis van de prognose van de werkgelegenheid leidt dit tot een kwalitatieve vraag van 108.000 tot 242.000 m² op centrum/stationslocaties tot 2030.
- Op basis van de historische opname bedraagt deze kwalitatieve vraag 395.000 tot 483.000 m² tot 2030.
- In het Corona-scenario bedraagt deze kwalitatieve vraag 53.000 tot 118.000 m² tot 2030 (Tabel 12).

SCENARIO	VRAAG TOT 2030	VRAAG CENTRUM / STATION (45-55%)
Prognose werkgelegenheid	239.000 tot 440.000 m ²	108.000 tot 242.000 m ²
Historische opname	878.000 m ²	395.000 tot 483.000 m ²
Corona-scenario	118.000 tot 215.000 m ²	53.000 tot 118.000 m ²

TABEL 12: KWALITATIEVE VRAAG CENTRUM/STATIONSLOCATIES TOT 2030

4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Plancapaciteit

- In totaal betreft de harde plancapaciteit aan kantoren tot 2030 in het onderzoeksgebied ca. 317.000 m², exclusief Spoorzone Hollands Spoor. Station Delft Campus is met 102.000 m² de grootste planlocatie (Tabel 13).
- Daarnaast heeft de gemeente Den Haag de ambitie om continu een strategische reservering van 200.000 m² te hanteren. In het Urgentieprogramma Kantoren (2019) is momenteel 130.000 m² aan planvoorraad opgenomen voor de periode tot 2025. Naast de harde plannen in Tabel 13 betreffen dit zachte plannen.
- Op (grootstedelijke) centrum/(intercity)stationslocaties bestaat in het onderzoeksgebied een plancapaciteit van ca. 61.000 m². Hiervan is Spoorzone Delft Centraal de grootste planlocatie (26.000 m²).

GEMEENTE	LOCATIE	HARDE PLANCAPACITEIT (M ²)
Den Haag	Beatrixkwartier Monarch	20.000
Den Haag	Koningin Julianaplein	5.000
Den Haag	Spuikwartier	10.000
Delft	Spoorzone Delft Centraal	26.000
Delft	Station Delft Campus	102.000
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	21.000
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	5.000

⁸ Provincie Zuid-Holland (2018), Behoefteraming kantooruimte provincie Zuid-Holland

Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	6.000
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	94.000
Zoetermeer	Rokkeveen Campus	28.000
Totaal onderzoeksgebied		317.000
Totaal centrum/stationslocaties		61.000

TABEL 13: PLANCAPACITEIT KANTOREN ONDERZOEKSGBIED

Bron: Gemeente Den Haag (2020) en Provincie Zuid-Holland (2018), Behoefteraming kantoorruimte Zuid-Holland
Groen gearceerd: centrum/stationslocaties

Huidig aanbod

- In het onderzoeksgebied wordt ca. 855.000 m² kantoren op de markt aangeboden.⁹ Hiervan wordt ca. de helft (426.000 m²) aangeboden in Den Haag. Daarnaast bestaat in Rijswijk relatief veel aanbod (215.000 m²). Minus 5% van de kantorenvorraad als gewenste frictieleegstand om dynamiek op de kantorenmarkt te faciliteren, bedraagt het aanbod ca. 516.000 m².¹⁰
- Op centrum/(intercity)stationslocaties bestaat een kantorenaanbod van ca. 92.000 m² (exclusief Spoorzone Hollands Spoor). Dit aanbod ligt onder de gewenste frictieleegstand van 5%.¹¹

Transformatieplannen

- Voor de komende periode bestaan in de gemeente Den Haag transformatieplannen voor kantoren van in totaal ca. 503.000 m².¹²
- In de andere gemeenten binnen het onderzoeksgebied bestaat ca. 173.000 m² aan transformatieplannen.¹³
- In totaal bestaat er hiermee ca. 676.000 m² aan transformatieplannen in het onderzoeksgebied.
- Op centrum/(intercity)stationslocaties in het onderzoeksgebied bestaan transformatieplannen voor ca. 218.000 m² kantoren. Dit bestaat geheel uit locaties in Den Haag.

⁹ Funda in Business, meetmoment 12 mei 2020.

¹⁰ Frictieleegstand van 5% op basis van een kantorenvorraad in het onderzoeksgebied van ca. 5,9 mln (bronnen: Cushman & Wakefield, 2018; NVM, 2018)

¹¹ Ca. 50% van de kantorenvorraad van Den Haag staat in het CID (bron: Kantorenstrategie Den Haag 2018-2025, bijlage I), hiermee bedraagt de leegstand ca. 4,5%.

¹² Gemeente Den Haag (2018), Kantorenstrategie Den Haag 2018-2025

¹³ MRDH (2018), Strategie Werklocaties 2019-2030

4.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- De vraag naar kantoren bedraagt in het reguliere scenario ca. 239.000 tot 878.000 m² in de periode tot 2030. In het corona-scenario bedraagt dit ca. 118.000 tot 215.000 m².
- In het onderzoeksgebied bestaan er transformatieplannen voor ca. 676.000 m² kantoren.
- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 317.000 m² en het huidig beschikbaar aanbod 516.000 m².
- In het onderzoeksgebied bestaat tot 2030 **een behoefte aan kantoren van ca. 82.000 m² tot 721.000 m²**. In het corona-scenario bestaat een overaanbod van ca. 39.000 m² tot een behoefte aan 58.000 m² (Tabel 14)

	VRAAG (M ²)	TRANS- FORMATIE (M ²)	HUIDIG AANBOD (M ²)	HARDE PLANCAPACITEIT (M ²)	BEHOEFTE (M ²)
Regulier scenario	239.000 tot 878.000	676.000	516.000	317.000	+82.000 tot +721.000
Corona- scenario	118.000 tot 215.000	676.000	516.000	317.000	-39.000 tot +58.000

TABEL 14: KWANTITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

- De kwalitatieve vraag naar kantoren op centrum/stationslocaties bedraagt in het reguliere scenario ca. 108.000 tot 483.000 m² tot 2030. In het corona-scenario bedraagt dit ca. 53.000 tot 118.000 m².
- Op centrum/stationslocaties in het onderzoeksgebied bestaan transformatieplannen voor ca. 218.000 m² kantoren.
- Minus de benodigde frictieleegstand bestaat er geen aanbod op centrum/stationslocaties. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 61.000 m².
- In het onderzoeksgebied bestaat tot 2030 **een behoefte aan kantoren op centrum/stationslocaties van ca. 265.000 tot 640.000 m²**. In het corona-scenario bestaat een behoefte aan 210.000 tot 275.000 m² tot 2030 (Tabel 15).

	VRAAG (M ²)	TRANS- FORMATIE (M ²)	HUIDIG AANBOD (M ²)	HARDE PLANCAPACITEIT (M ²)	BEHOEFTE (M ²)
Regulier scenario	108.000 tot 483.000	218.000	0	61.000	+265.000 tot +640.000
Corona- scenario	53.000 tot 118.000	218.000	0	61.000	+210.000 tot +275.000

TABEL 15: KWALITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

CONCLUSIES >>

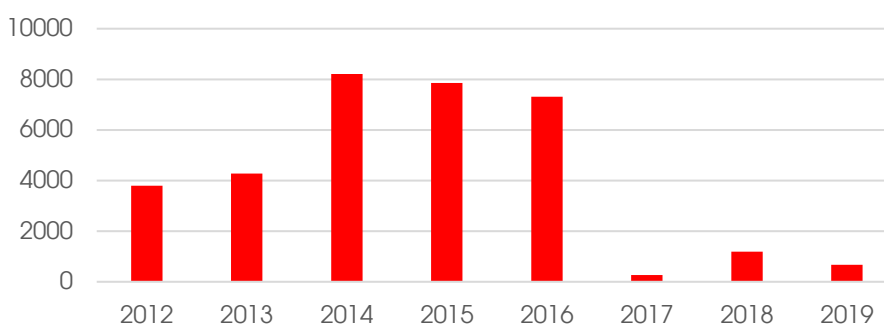
- In het plangebied is de ontwikkeling van 90.000 m² kantoren voorzien. Hiervan is 20.000 m² al mogelijk binnen het bestemmingsplan. Daarmee gaat het om een toevoeging van 70.000 m² kantoren.
- In kwantitatief opzicht voorziet de behoefte in het reguliere scenario aan de bovenkant van de bandbreedte ruim in het voorziene kantorenprogramma. In de onderkant van de bandbreedte en het corona-scenario bestaat onvoldoende behoefte.
- In kwalitatief opzicht is echter sprake van een substantiële behoefte aan kantoren op centrum/stationslocaties. Ook in het Corona-scenario bestaat er voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van 70.000 m² kantoren.
- Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders, waarin Den Haag onder meer inzet op de ontwikkeling van het CID als economisch topmilieu en op het opbouwen van een planvoorraad kantoren rond de intercitystations van de stad.
- Hiermee past de beoogde ontwikkeling van 70.000 m² kantoren in de Spoorzone Hollands Spoor binnen de vastgestelde behoefte in het onderzoeksgebied, en voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

5 BEHOEFTERAMING BEDRIJFSRUIMTEN

In het plangebied Spoorzone Hollands Spoor is een metrage van 870 m² aan bedrijfsruimten voorzien. Dit is gericht op het kleinschalige segment. Aangezien deze ontwikkeling iets meer dan 500 m² bedraagt, is een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist. In dit hoofdstuk brengen wij de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in beeld.

5.1 VRAAG NAAR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN

- In de periode 2012-2019 bedroeg de jaarlijkse opname van kleinschalige bedrijfsruimten (met een bedrijfsoppervlak < 500 m²) gemiddeld 4.200 m² per jaar. Dit is een combinatie van uitbreidings- en verplaatsingsvraag.
- De opname is sinds 2016 echter drastisch teruggelopen (Figuur 5) door een tekort aan aanbod (zie paragraaf 5.2). Hierdoor is de opname vanaf 2017 niet representatief voor de daadwerkelijke vraag.
- De gemiddelde jaarlijkse opname in de periode 2012-2016 bedroeg ca. 6.300 m². Minus 50% verplaatsingsvraag betreft de uitbreidingsvraag ca. 3.200 m² per jaar. Tot 2030 betekent dit een vraag naar ca. 32.000 m² kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag.



FIGUUR 5: OPNAME KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN DEN HAAG 2012-2019

Bron: Vastgoeddata 2020

5.2 AANBOD AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN

- Sinds 2014 is het aanbod aan bedrijfsruimten in Den Haag fors gedaald (Figuur 6). In Den Haag is het aanbod het afgelopen jaar met 34,0% afgenomen en bedraagt inmiddels ca. 27.000 m².
- De forse afname in het aanbod gedurende de afgelopen jaren leidt inmiddels tot schaarste in de bedrijfsruimten in Den Haag. Begin 2020 bedroeg het

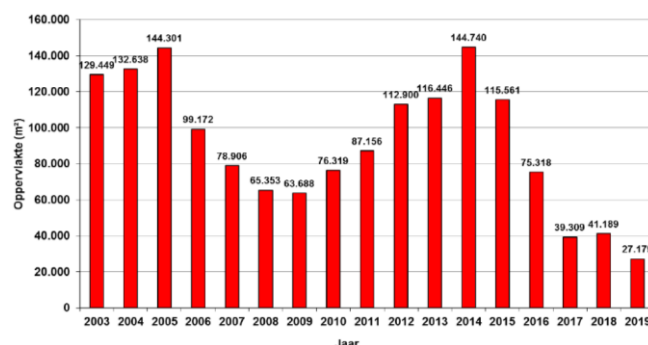
aanbodpercentage 1,5%. Dat is fors lager dan de gewenste frictieleegestand van 5 à 6%. Dit betekent dat de schuifruimte om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken niet aanwezig is en dit drukt de opname. Voor een frictieleegestand van 5% is ca. 91.000 m² aanbod aan bedrijfsruimten nodig.

- Ca. tweederde van het aanbod in Den Haag heeft een omvang van 1.000 tot 5.000 m². Er is geen aanbod groter dan 5.000 m² en ook het kleinschalige aanbod is zeer beperkt. Begin 2020 bedroeg het aanbod kleinschalige bedrijfsruimten slechts ca. 6.100 m² (Tabel 16).
- Ook in de regio Haaglanden is het aanbod de laatste jaren flink gedaald. Sinds 2015 is het aanbod aan bedrijfsruimten teruggelopen met 62%.¹⁴

M ²	AANTAL	M ²	AANDEEL
0-200	33	2.941	11%
201-500	10	3.184	12%
501-1.000	6	4.239	16%
1.001-5.000	7	16.815	62%
> 5.000	0	0	0%
Totaal	56	27.179	100%

TABEL 16 AANBOD DEN HAAG NAAR
OPPERVLAKTECATEGORIE OP 1 JANUARI 2020

Bron: Steenworp, 2020



FIGUUR 6 BEDRIJFSRUIMTE AANBOD IN DEN HAAG

Bron: Steenworp, 2020

5.3 BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN

- In de Bedrijventerreinenstrategie van de Gemeente Den Haag¹⁵, is een behoefte aan 250.000 tot 450.000 m² bedrijfsruimten voor de periode 2016-2026 geconstateerd. Circa een derde van deze behoefte heeft betrekking op kleinschalige bedrijfsruimten: ca. 80.000 tot 115.000 m².
- In het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimten¹⁶ is een behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag geconstateerd van ca. 30.000 tot 50.000 m² in de periode tot en met 2026. Circa 60% van de ruimtevraag betreft units met een oppervlak tussen 201 en 500 m².
- Ook uit de gerealiseerde opname en het huidig aanbod blijkt een substantieel tekort aan kleinschalige bedrijfsruimten. Tot 2030 is een vraag te verwachten van ca. 32.000 m², terwijl het aanbod ca. 6.000 m² bedraagt. Hiermee kan het huidig aanbod niet voorzien in de toekomstige vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten. Het aanbod ligt tot slot ver onder frictieniveau en belemmert hiermee de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt.

¹⁴ Steenworp Monitor bedrijfsomroerendgoed Haaglanden 2019 (april 2020)

¹⁵ Bureau Stedelijke Planning (2017)

¹⁶ Gemeente Den Haag (2016)

5.4 KWALITATIEVE BEHOEFTE

De locatie sluit aan op de vestigingscriteria van kleinschalige bedrijfsruimten. Veel zzp'ers en kleine bedrijven hebben een stadsverzorgende functie en bewoners zijn belangrijke afnemers van deze bedrijven. Voorbeelden zijn schoonmaakbedrijven, loodgieters en andere bouwbedrijven. Ook werkt een deel van de startende ondernemers en zzp'ers uit huis en huurt bij de groei van het bedrijf veelal opslagruimte in de directe omgeving. Een vestiging in of nabij de stad en een substantiële omvang van de bevolking zijn daarom van groot belang. Het plangebied voldoet met een binnenstedelijke ligging in Den Haag aan deze vestigingscriteria.

5.5 CONCLUSIE

Zowel uit eerder uitgevoerde behoefteramingen naar kleinschalige bedrijfsruimten als uit een inventarisatie van opname en aanbod komt een substantiële vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten in de gemeente Den Haag naar voren. De beoogde ontwikkeling van 870 m² in Spoorzone Hollands Spoor past binnen de geconstateerde behoefte. Ook sluit deze locatie aan op de vestigingscriteria van kleinschalige bedrijven. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

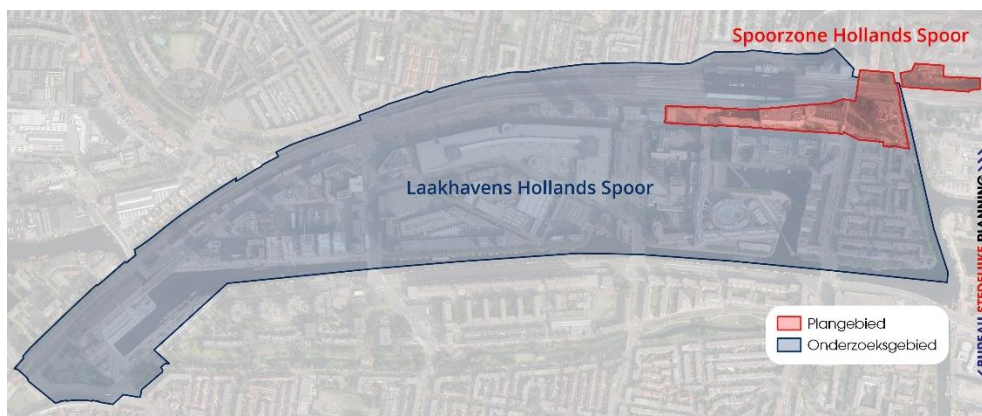
6 BEHOEFTERAMING MAATSCHAPPELIJKE EN ONDERWIJSVOORZIENINGEN

In het programma voor Spoorzone Hollands Spoor is 10.000 m² opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen en 20.000 m² specifiek voor hoger onderwijs. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en hoger onderwijs.

6.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

In het gebied Laakhaven-Hollands Spoor, waar Spoorzone Hollands Spoor deel van uitmaakt, zijn grote woningontwikkelingen voorzien. Hierdoor neemt het aantal inwoners in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied sterk toe. Deze nieuwe inwoners van Den Haag hebben voldoende toegang tot maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen en onderwijs) in de directe omgeving nodig. Hiermee is Laakhaven-Hollands Spoor als onderzoeksgebied afgebakend.

Voor het hoger onderwijs geldt een uitzondering, omdat deze voorzieningen een grotere reikwijdte hebben. Vraag en aanbod aan hoger onderwijs worden in beeld gebracht voor de hele gemeente Den Haag.



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGBIED MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (MET UITZONDERING VAN HOGER ONDERWIJS)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

6.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

In totaal worden er in het onderzoeksgebied Laakhaven-Hollands Spoor 11.000 woningen toegevoegd. De projecten die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan voor Spoorzone Hollands Spoor omvatten in totaal 2.225

woningen. De toevoeging van 11.000 woningen in het onderzoeksgebied Laakhaven-Hollands Spoor zorgt voor een hogere bevolkingsdichtheid in het gebied. Rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,7 tot 1,9 personen per huishouden zal Laakhaven-Hollands Spoor 18.700-20.900 nieuwe inwoners gaan tellen. Aan de hand van kengetallen is de aanvullende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in beeld gebracht (Tabel 17).

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	KENGETAL BEHOEFTERAMING		BEHOEFTE LAAKHAVEN- HOLLANDS SPOOR	
	Aantal	BVO m² per eenheid	Aantal	BVO m² totaal
Eerstelijns zorgvoorzieningen				
Huisarts	1 per 2.095 inwoners	120	8,9 - 10	1.070 - 1.200
Fysio	1 per 660 inwoners	120	28,3 - 31,7	3.395 - 3.805
Tandarts	1 per 2.160 inwoners	120	8,6 - 9,7	1.030 - 1.165
Apotheek	1 per 2.700 inwoners	120	6,9 - 7,7	830 - 925
Welzijnsvoorzieningen				
Wijk- en buurtcentrum	500 m² per 1.000 woningen			5.500
Centrum voor jeugd en gezin	50 m² per 1.000 woningen			550
Bibliotheek	45 m² per 1.000 woningen			495
Sportvoorzieningen (niet-commercieel)				
Sporthal	1 per 5.000 woningen	2.800	2,2	6.160
Voorzieningen voor primair en voortgezet onderwijs				
Kindcentrum (basisschool, kinderopvang en gymzaal)	1 kindcentrum per 425 leerlingen	4.400	2,6 - 3,5	11.390 - 15.530
Voortgezet onderwijs	1 school per 500 leerlingen	6.410	1,5 - 2,1	9.870 - 13.460
BVO m² totaal primaire maatschappelijke voorzieningen				40.290 - 48.785

TABEL 17 BEHOEFTE AAN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN VOOR NIEUWE INWONERS VAN LAAKHAVEN-HOLLANDS SPOOR

Bron: Bureau Stedelijke Planning Kengetallen Den Haag en voorzieningenkaart CID (2020)

EERSTELIJNS ZORGVOORZIENINGEN >>

De wens van kabinet en zorgpartijen is dat dure zorg uit ziekenhuizen verdwijnt en vanuit goedkopere huisartsenpraktijken wordt geleverd. Gemeenten hebben extra verantwoordelijkheden gekregen voor jongeren (jeugdzorg) en ouderen die vaker en langer thuis wonen. Omdat men langer thuis woont, is zorg en ondersteuning in de buurt van groot belang. Eerstelijns zorgvoorzieningen (huisarts, fysio, tandarts en apotheek) moeten in ieder geval aanwezig zijn. De totale behoefte is ca. 6.300 tot 7.100 m².

WELZIJNSVOORZIENINGEN >>

Om de ondersteuning in de buurt te kunnen bieden zijn in wijk- en buurtcentra welzijnsvoorzieningen ingericht. Zo zijn Servicepunten XL ingericht voor Hagenaars in een kwetsbare positie. Ook is sinds 2012 in elk stadsdeel een CJG te vinden. Hier zijn onder meer het consultatiebureau, schoolartsen en gezinscoaches geclusterd zodat inwoners op één adres terecht kunnen voor vragen over en hulp bij het opgroeien, opvoeden en de gezondheid van kinderen. De behoefte aan CJG's is groter in wijken met veel jongeren en kinderen. Ook bibliotheken zijn belangrijke voorzieningen in de buurt. Digitalisering zorgt ervoor dat openbare bibliotheken hun publieke taken ook in het digitale domein kunnen vervullen. Bibliotheken worden tegenwoordig ook op een andere manier gebruikt en vervullen nog steeds een belangrijke maatschappelijke functie. Daarom verwachten wij op dit moment geen sterke daling van de ruimtebehoefte.

SPORTVOORZIENINGEN (NIET-COMMERCIEEL) >>

De ambitie is dat in 2030 100% van de inwoners van Den Haag minimaal één keer per maand sport. Onder maatschappelijke sportvoorzieningen vallen een zwembad, sporthal, buitensport, bijzondere sportcomplexen (zoals een voetbalstadion) en sport in de openbare ruimte. Voor dit onderzoek zijn alleen sporthallen (waaronder ook in combinatie met zwembaden) in beeld gebracht. Voor Laakhaven-Hollands Spoor is behoefte aan ca. 2 sporthallen van in totaal ca. 6.000 m². De overige voorzieningen betreffen geen functies die in de voorziene projecten inpasbaar zijn. De behoefte aan commerciële sportvoorzieningen (zoals fitness) is in een aparte behoefteraming in beeld gebracht (Behoefteraming commerciële sport, hoofdstuk 7).

VOORZIENINGEN VOOR PRIMAIR EN VOORTGEZET ONDERWIJS >>

Het woningbouwprogramma in Laakhavens Hollands Spoor voorziet ook in woningen voor stedelijke gezinnen en expats. Naar verwachting heeft ca. 15% van de huishoudens één of meerdere kinderen. Voor deze gezinswoningen is een bandbreedte van 1,5 tot 2 kinderen per woning gehanteerd. Dit leidt in totaal tot een toename van ca. 2.400 tot 3.300 kinderen.

Primair onderwijs

Den Haag zet in op de ontwikkeling van kindcentra, integrale voorzieningen voor kinderen tot 13 jaar. Onderwijs, kinderopvang, zorg en welzijn komen hier bij elkaar. In een kindcentrum wordt primair onderwijs gecombineerd met een gymzaal en kinderopvang. Per 425 leerlingen is 1 kindcentrum nodig. Het benodigde metrage voor een kindcentrum betreft 4.400 m². Dit is inclusief gymzalen, kinderopvang en buitenruimte.

Ca. 46% van alle kinderen in centrumstedelijke wijken in Den Haag valt in de leeftijdscategorie van 4 tot 13 jaar. Onder de toekomstige bewoners van Laakhavens Hollands Spoor leidt dit naar verwachting tot ca. 1.100 tot 1.500 leerlingen in deze leeftijdscategorie, waardoor er behoefte is aan ca. 3 kindcentra.

Voortgezet onderwijs

Per 500 leerlingen is een school in het voortgezet onderwijs nodig. Het benodigde metrage voor een middelbare school is ca. 6.410 m² bvo, inclusief gymzalen en buitenruimte. Het huidige aandeel van kinderen van 13 tot 19 jaar in centrumstedelijke wijken in Den Haag is ca. 32% van alle kinderen. Naar verwachting zal dit aandeel nagenoeg gelijk zijn voor de toekomstige bewoners in het onderzoeksgebied. Het aantal kinderen in deze leeftijdscategorie is daarmee ca. 770 tot 1.050. Dit leidt tot een behoefte aan ca. 2 scholen in het voortgezet onderwijs.

VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS >>

In het plangebied Spoorzone Hollands Spoor is 20.000 m² voor hoger onderwijs (HBO en WO) voorzien. De vraag naar voorzieningen voor hoger onderwijs betreft een groter schaalniveau dan de andere maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling van het totaal aantal studenten aan een HBO- of WO-instelling in Den Haag is in beeld gebracht (Tabel 18)¹⁷.

	2018-2019	2026-2027	ONTWIKKELING
Totaal aantal studenten (HBO/WO)	30.770	31.385	+615

TABEL 18 ONTWIKKELING AANTAL STUDENTEN AAN EEN HBO- OF WO-INSTELLING

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kences (2019)

In 2018 bedroeg volgens de NFC Index het gemiddelde vloeroppervlak per student aan HBO- instellingen 5,3 m² bvo. In het WO ligt het gemiddelde op 15,7 m² bvo per student. Circa 87% van de Haagse studenten, studeert aan een HBO-instelling en 13% aan een WO-instelling. Naar verwachting blijft het aantal HBO-studenten gelijk en neemt het aantal WO-studenten toe¹⁸.

¹⁷ Bron: Kences Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2019)¹⁸ Bron: Kences Lokale Monitor Studentenhuisvesting Den Haag (2017)

Aan de hand van de studentenomvang over 2018-2019 zou het totaal oppervlak aan hoger onderwijsvoorzieningen in Den Haag 204.680 m² bedragen. Rekening houdend met de toename tot het studiejaar 2026-2027 van het aantal studenten is sprake van een extra behoefte van 9.660 m² bvo (in totaal 214.340 m²).

	TOTAAL AANTAL STUDENTEN (HBO/WO)	VRAAG
Studiejaar 2018-2019	30.770	204.680 m ²
Studiejaar 2026-2027	31.385	214.340 m ²

TABEL 19 VRAAG NAAR HBO- OF WO-INSTELLING IN 2026-2027

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kences (2019), NFC Index (2019)

6.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In Laakhaven-Hollands Spoor is het aanbod maatschappelijke voorzieningen beperkt. De bewoners zijn traditioneel georiënteerd op omliggende wijken. In Laakhaven-Hollands Spoor zijn momenteel geen voorzieningen op het gebied van primair en voortgezet onderwijs of sport, met uitzondering van de sporthal in de Haagse Hogeschool.

ZORGVOORZIENINGEN >>

Diverse zorgvoorzieningen zijn geclusterd in het westelijk deel van Laakhavens Hollands Spoor, met name in het Gezondheidscentrum Calandria, te weten:

- 3 huisartspraktijken
- 2 fysiotherapiepraktijken
- 1 tandartspraktijk
- 1 apotheek

Uitgaande van 120 m² bvo per praktijk of apotheek, is het totaal aanwezige oppervlak aan zorgvoorzieningen in het gebied ingeschat op 840 m² bvo.

VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS >>

Het aanbod hoger onderwijs in Den Haag is breed. Zo zijn er vier HBO-instellingen met eigen onderwijsvoorzieningen (de Haagse Hogeschool, Hogeschool Inholland, Hotelschool Den Haag en de Hogeschool der Kunsten) ook beschikken de Universiteit Leiden en Erasmus Universiteit Rotterdam over een Campus in Den Haag. Vanuit deze voorzieningen worden ook opleidingen gegeven voor studenten van Hogeschool Utrecht en TU Delft. De onderwijsvoorzieningen van alle HBO- en WO-instellingen samen bedraagt circa 182.220 m². Hierin zijn ook locaties meegeteld waarvan feitelijk maar een deel gebruikt kan worden voor onderwijs.

INSTELLING	OPPERVLAKTE
Universiteit Leiden Mede gebruikt door TU Delft	25.370 m ²
Haagse Hogeschool Mede gebruikt door Hogeschool Utrecht	95.100 m ²
Erasmus Universiteit	12.860 m ²
Hogeschool Inholland	10.300 m ²
Hotelschool Den Haag	9.440 m ²
Hogeschool der Kunsten	29.150 m ²
Totaal	182.220 m²

TABEL 20 OPPERVLAKTE PER ONDERWIJSVOORZIENING
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster (2020)

6.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>

De huidige voorzieningen in Laakhaven-Hollands Spoor zijn gericht op bestaande inwoners en omwonenden van het gebied. Laakhaven-Hollands Spoor telt momenteel circa 5.000 inwoners die een behoefte hebben aan 2,4 huisartsen, 7,6 fysiotherapeuten, 2,3 tandartsen en 1,9 apotheken. Hierdoor is het aantal medische voorzieningen momenteel al vrij gering. Zodoende kan slechts een minimaal deel van de additionele behoefte in bestaande voorzieningen worden opgevangen.

De forse verwachte groei van het aantal inwoners in Laakhaven-Hollands Spoor betekent dat de druk op de bestaande voorzieningen zeer sterk toeneemt. Realisatie van 10.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen in Spoorzone Hollands Spoor past ruimschoots binnen de behoefte aan 39.450-47.950 m² maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling zal dan ook geen negatief effect hebben op de bestaande voorzieningen. Bovendien is het voor veel maatschappelijke voorzieningen van belang dat deze voor alle inwoners dichtbij zijn.

VOORZIENINGEN	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Eerstelijns zorgvoorzieningen	6.325-7.095 m ² bvo	840 m ²	5.485-6.255 m ²
Welzijnsvoorzieningen	6.545 m ² bvo	0 m ²	6.545 m ²
Sportvoorzieningen (niet-commercieel)	6.160 m ² bvo	0 m ²	6.160 m ²

Voorzieningen voor primair en voortgezet onderwijs	21.260-28.990 m ² bvo	0 m ²	21.260-28.990 m ²
--	----------------------------------	------------------	------------------------------

TABEL 21 BEHOEFTE AAN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN LAAKHAVENS HOLLANDS SPOOR

HOGER ONDERWIJS >>

Het aantal studenten in het hoger onderwijs in Den Haag is de laatste jaren fors toegenomen. Het aantal verwachte studenten in 2026-2027 vertaalt zich in een vraag naar 214.340 m² aan voorzieningen voor hoger onderwijs. Momenteel is 182.220 m² aan voorzieningen voor hoger onderwijs beschikbaar. De toevoeging van 20.000 m² past binnen de behoefte van 32.120 m². De goede verbindingen van Spoorzone Hollands Spoor met instellingen en bedrijven binnen en buiten het CID en de nabijheid van de bestaande campus maakt het plangebied de ideale plek voor uitbreiding van hoger onderwijsvoorzieningen.

VOORZIENINGEN	VRAAG 2026-2027	AANBOD	BEHOEFTE
Voorzieningen voor hoger onderwijs	214.340 m ²	182.220 m ²	32.120 m ²

TABEL 22 BEHOEFTE AAN VOORZIENINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS IN DEN HAAG

CONCLUSIE >>

- De geplande 10.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen past binnen de behoefte van 39.450-47.950 m² in het onderzoeksgebied Laakhaven-Hollands Spoor over de periode 2020-2030.
- De geplande 20.000 m² aan voorzieningen voor hoger onderwijs past binnen de behoefte van 32.120 m² in gemeente Den Haag.
- Voor de 10.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en 20.000 m² aan hoger onderwijs voorzieningen is op basis van de vereisten van de Ladder die in het Bro worden gesteld voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

7 BEHOEFTERAMING COMMERCIËLE SPORT

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan commerciële sportvoorzieningen. In het bestemmingsplan Spoorzone Holland Spoor is voor commerciële sportvoorzieningen en cultuur (zie Hoofdstuk 8) samen 15.000 m² bvo opgenomen. Daarbinnen zijn de commerciële sportvoorzieningen gelimiteerd op 6.525 m² bvo (inclusief bestaand aanbod fitnesscentrum Fit for Free en Kimhal Den Haag), zijnde de maximale behoefte zoals door Bureau Stedelijke Planning geraamd.

DEFINIËRING COMMERCIËLE SPORTVOORZIENINGEN >>

Voor de in de planregels opgenomen bestemming ‘commerciële sportvoorzieningen’ geldt de definitie: *een al of niet gebouwde voorziening, geheel of gedeeltelijk ingericht en in gebruik voor het beoefenen van sport al dan niet met de mogelijkheid tot het gebruiken van consumpties. Meerdere van de hier genoemde functies komen in de praktijk voor in combinatie met een horeca-inrichting in een van de categorieën zoals elders in dit artikel gedefinieerd.*

In deze behoeftebepaling gaan we in op commerciële sportvoorzieningen¹⁹, zijnde sportaanbieders met een winstoogmerk, te weten:²⁰

- Fitnesscentra
- Andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen, zoals spinning, yoga en Crossfit²¹
- Commerciële zwembaden
- Klimhallen (boulderen of klimmen)
- Squashcentra

7.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Het verzorgingsgebied van een commerciële sportvoorziening verschilt per type. Sportvoorzieningen hebben overwegend een buurt- of wijkverzorgende functie. Daarbij gaat het om voorzieningen als fitnesscentra en andersoortige kleinschalige sporten. Echter kunnen sommige sportvoorzieningen ook een functie vervullen voor een groter gebied, bijvoorbeeld voor de gehele stad of een stadsdeel.

¹⁹ Hieronder vallen bijvoorbeeld de meeste zwembaden, sporthallen en sportcomplexen niet, omdat dit type voorzieningen vaak door de overheid worden gesubsidieerd of zelfs ontwikkeld, en daardoor geen commerciële sportvoorzieningen zijn.

²⁰ Indeling gebaseerd op <https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=7295&m=1475158489&action=file.download>. In dit onderzoek nemen we schaatsbanen, kartbanen en skihallen niet mee, gezien deze voorzieningen ruimtelijk niet inpasbaar zijn binnen het gebied. Daarnaast laten we voorzieningen die op het snijvlak liggen van sport en leisure, zoals trampolineparken en kinderspeelparadijzen, buiten beschouwing.

²¹ Dit zijn voorzieningen die inspelen op een specifiek segment. Omdat ze vaak buiten de indelingen vallen, maar wel relevant zijn voor het plangebied, nemen we deze wel mee in de behoeftebepaling.

Onderstaande tabel geeft per onderzochte sportvoorziening in het plangebied Spoorzone Hollands Spoor de verzorgingsfunctie weer.

VOORZIENING	VERZORGINGSFUNCTIE
Fitness	Direct omliggende wijk ²²
Overige kleinschalige sportvoorzieningen (o.a. spinning, yoga en Crossfit)	Direct omliggende wijk
Commerciële zwembaden	Stad(sdeel)
Klimhallen (boulderen of klimmen)	Stad(sdeel)
Squashcentra	Stad(sdeel)

TABEL 23 VOORZIENINGEN EN VERSCHILLENDE VERZORGINGSFUNCTIES

7.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Trends en ontwikkelingen

- Door de toenemende aandacht voor gezond leven is de sportdeelname gestegen.
- Zo is fitness uitgegroeid tot één van de meest beoefende takken van sport onder de (volwassen) bevolking. In 2016 deed zo'n 21% van alle Nederlanders tussen de 12 en 79 jaar aan fitness, in 2001 was dit nog maar 12%. Fitnessdeelnemers zijn in deze periode ook vaker gaan trainen, in 2001 trainde 23% meer dan twee keer per week, momenteel is dit 33%.
- De fitnessdeelname is voor hoogopgeleiden bijna twee keer zo hoog als voor lager opgeleiden. Echter stijgt de deelname onder laagopgeleiden sterk.²³

Sport in Den Haag

- Fitness is een van de meest beoefende sporten in Den Haag. 43% van de sporters doet aan individuele fitness, 17% doet (ook) aan groepsfitness.²⁴
- Door de demografische samenstelling van de wijken Laakkwartier en Spoorwijk en Stationsbuurt (veel migranten, laagopgeleiden en lage inkomens) ligt het percentage van het aantal sporadische sporters (minimaal één keer per maand) aanzienlijk lager (resp. 52,9% en 50,6%) dan het Haagse gemiddelde (70%).²⁵

De bevolking in het primair onderzoeksgebied (de omliggende wijken) zal door de woningbouw in Laakhavens fors toenemen en veranderen van samenstelling

²² De afbakening van de fitnesscentra en overige kleinschalige sportvoorzieningen is gebaseerd op de gemiddelde afstand tot een fitnesscentrum (volgens het Mulier Instituut wonen inwoners van Nederland gemiddeld binnen 1,5 kilometer van een fitnesscentrum. In een hoog-stedelijke omgeving zal de gemiddelde afstand kleiner zijn dan in een landelijke omgeving.), fysieke barrières en de wijkindeling van het CBS. Tot de wijk rekenen we de CBS wijken: Laakkwartier en Spoorwijk en Stationsbuurt.

²³ 'Fitnessbranche in Nederland, 2018', Mulier Instituut

²⁴ Buurtmonitor Den Haag, cijfers RSO.

²⁵ Sportnota 2015-2030, Den Haag. Het gaat hierbij om de deelname aan alle diverse sportvoorzieningen, dus ook verenigingen en clubs.

(Tabel 24). De wijkgerichte commerciële sportvoorzieningen zullen zich met name focussen op de nieuwe bewoners van Laakhavens, zoals de Young professionals en singles/stellen tussen 35-55 jaar (beiden belangrijke doelgroepen), maar ook empty nesters en de gevestigde bewoners van de wijken. Voor de sportvoorzieningen met een stadsverzorgende functie, zoals klimhallen en sommige zwembaden, geldt de gemeente Den Haag als het secundair onderzoeksgebied.

INWONERAANTAL	HUIDIG	2030 MIN	2030 MAX
Onderzoeksgebied (wijkverzorgende sport)	55.090	69.100	78.181
<i>Laakkwartier en Spoorwijk</i>	<i>42.459</i>	<i>53.721</i>	<i>62.802</i>
<i>Stationsbuurt</i>	<i>12.631</i>	<i>15.379</i>	<i>15.379</i>
Gemeente Den Haag (stads(deel)verzorgende sport)	539.040	595.858	604.939

TABEL 24 HUIDIG EN TOEKOMSTIG INWONERAANTAL VOOR COMMERCIELE SPORTVOORZIENINGEN
Bron: Buurtmonitor Den Haag, prognose Bureau Stedelijke Planning

7.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Landelijke ontwikkelingen in het aanbod

- Naast de traditionele sportverenigingen en -clubs zit de vernieuwing van de sport de laatste twintig jaar met name in de opkomst van de commerciële sportaanbieders (zoals fitnesscentra en klimhallen) en sport in de openbare ruimte (bootcamps, hardlopen, etc)²⁶.
- Dat de populariteit van fitness is toegenomen, blijkt uit cijfers van het CBS. In de periode 2007-2020 is het aantal vestigingen van fitnesscentra toegenomen met 90%, bijna een verdubbeling van het aanbod. De groei vond met name plaats aan het begin van de periode en vakt daarna af.
- Een (fors) deel van het aanbod bestaat uit (landelijke) fitnessketens, als Basic Fit (180 clubs), Fit for Free (95 clubs) en Anytime Fitness (65 clubs).
- De fitnessbranche is de laatste jaren diverser geworden. Niet langer is het alleen de reguliere sportschool, maar kent fitness vele stromingen, zoals bootcamp, Crossfit, bodypump en Zumba. Deze sportvoorzieningen zijn over het algemeen kleinschaliger, hebben geen open trainingsuren, maar bieden vooral lessen en personal training aan.
- Naast diversiteit in type sport richt het aanbod zich ook steeds vaker op specifieke doelgroepen, zoals ouderen of vrouwen. Ook komen er steeds meer kleinschalige luxe sportvoorzieningen bij die zich richten op het hogere segment, denk aan Rocycle.
- Er is een sterke opkomst in het aantal klimcentra in Nederland. De groei zit met name in het aantal bouldercentra.
- De traditionele zwemsport is de laatste jaren in populariteit afgenomen. Wel komen er naast aquarobics en banenzwemmen steeds meer varianten

²⁶ Sportaccommodaties in Nederland, Mulier Instituut, 2016

op bewegen in het water, denk aan Floatfit, een high intensity workout op drijvende platen. Ook initiatieven als SwimGym, een trainingszwembad met slechts twee banen, duiken op.

- De populariteit van squash blijft stabiel. Wel is padel, een populaire mix tussen tennis en squash, bezig met een opmars. Met name op buitenlocaties schieten de banen uit de grond.

Door de huidige coronacrisis moesten alle indoor sportvoorzieningen hun deuren tot 1 juli gesloten houden. Veel sportvoorzieningen zijn hierdoor in zwaar weer gekomen; in sommige gevallen met faillissement tot gevolg. We verwachten evenwel dat de sector – in het bijzonder de kleinschalige indoor sportvoorzieningen – relatief snel zal opveren door de onverminderde populariteit van binnensporten als fitness.

Aanbod onderzoeksgebied

- Binnen het onderzoeksgebied zijn in totaal 12 commerciële sportgelegenheden aanwezig, bestaande uit fitness, vechtsport, yoga, een klimhal en een squashcentrum. Er zijn zes fitnesscentra, waarvan drie landelijke ketens: Basic Fit, Fit For Free en SportCity.
- Twee van de voorzieningen binnen de wijk hebben een wijkoverstijgende, stads(deel)verzorgende functie, namelijk de klimhal en het squashcentrum. Omdat deze laatste onderdeel uitmaakt van fitnesscentrum SportCity is er mogelijk nog behoefte aan een centrum specifiek gericht op squash.
- Het fitnessaanbod clustert zich vooral rondom station Holland Spoor en langs belangrijke wegen.
- Fitnesscentrum Fit For Free (775 m² bvo) en de Klimmuur Den Haag (607 m² bvo, let wel: hoogte) zijn reeds binnen het plangebied (pand The Globe) gelegen. Deze voorzieningen verdwijnen bij herontwikkeling van The Globe, maar kunnen terugkeren in het gebied.
- Opvallend is dat er, naast een yogastudio en twee vechtsporten, nagenoeg geen overige (kleinschalige) wijkgerichte sportconcepten (zoals Crossfit of spinning) gelegen zijn binnen het primair onderzoeksgebied.

FUNCTIE	VOORZIENING	AANBOD WIJKNIVEAU ²⁷
Wijkverzorgend	Fitness	6
	Overige kleinschalige sportvoorzieningen	3
	Totaal	12

TABEL 25 INVENTARISATIE AANBOD SPORTVOORZIENINGEN WIJKVERZORGEND

Bron: op basis van Databestand SportAccommodaties en eigen inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

²⁷ Hiertoe rekenen we de wijken Laakkwartier en Spoorwijk en Stationsbuurt.

FUNCTIE	VOORZIENING	AANBOD DEN HAAG	WV AANBOD WIJKNIVEAU ²⁸
<i>Stadsverzorgend</i>	Zwembaden	10	0
	Klimhallen	3	1
	Squashcentra	7	1
	Totaal	20	2

TABEL 26 INVENTARISATIE AANBOD SPORTVOORZIENINGEN STADSVERZORGEND

Bron: op basis van Databestand SportAccommodaties en eigen inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Planaanbod

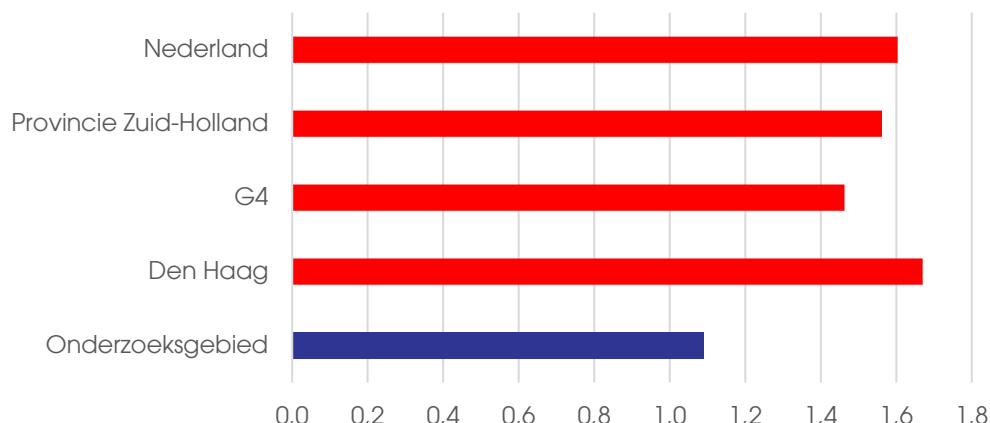
Vanaf 1 juli is in de voormalige RAC-hallen de Boulderhal Walhalla geopend. In het nieuwe centrum kan alleen worden geboulerd en niet (gezekerd) worden geklommen. Hiervoor kan men momenteel nog terecht bij de klimhal in de Globe. Maar omdat deze zal verdwijnen, is er mogelijk nog behoefte aan een klimhal ter aanvulling op de Boulderhal Walhalla. Dit is de enige ontwikkeling op het gebied van sport binnen het onderzoeksgebied.

7.4 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Van fitnesscentra zijn zeer goede data beschikbaar op verschillende schaalniveaus, in tegenstelling tot andere (kleinschalige) sportaanbieders. Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte is daarom fitnesscentra als vertrekpunt genomen en op basis van verhoudingsgetallen een doorvertaling gemaakt naar de andersoortige kleinschalige sportaanbieders. De behoefte aan de overige sportvoorzieningen met een wijkoverstijgend karakter (squash, klimhal en zwembad) onderbouwen we in de volgende paragraaf.

De dichtheid van fitnesscentra in het onderzoeksgebied (wijken Laakkwartier en Spoorwijk en Stationsbuurt) is in Figuur 8 afgezet tegen de dichtheden van verschillende vergelijkingsgebieden. Het valt op dat de dichtheid van fitnesscentra in het onderzoeksgebied in de huidige situatie al achterblijft bij alle vergelijkingsgebieden.

²⁸ Hiertoe rekenen we de wijken Laakkwartier en Spoorwijk en Stationsbuurt.



FIGUUR 8 DICHTHEDEANALYSE FITNESSCENTRA PER 10.000 INWONERS

Bron: Analyse op basis van Database SportAanbod (DSA) van Mulier Instituut en een eigen inventarisatie

Om de behoefte in beeld te brengen is het huidige en toekomstige inwonertal afgezet tegen fitnessdichtheden. We rekenen voorzichtigheidshalve met twee dichtheden, een ondergrens (dichtheid G4) en een bovengrens (dichtheid Den Haag). Dit resulteert in een **uitbreidingsruimte voor fitnesscentra van 1.000 tot 1.750 m² bvo in 2030.**²⁹

PARAMETER	HUDIGE SITUATIE	2030 MIN	2030 MAX
Inwoners	55.090	69.100	78.181
Potentieel ³⁰	8,1 – 9,1	10,1 – 11,5	11,4 – 13,1
Huidig aanbod	6	6	6
Uitbreidingsruimte (in vkp)	2,1 – 3,2	4,1 – 5,5	5,4 – 7,1
Uitbreidingsruimte (in bvo)³¹	500 – 800	1.000 – 1.400	1.350 – 1.750

TABEL 27 UITBREIDINGSRUIMTE FITNESSCENTRA IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Behoeftte overige kleinschalige sportvoorzieningen

Bovengenoemde onderbouwing betreft enkel de uitbreidingsruimte voor fitnesscentra. Echter bestaan er ook andersoortige commerciële sportvoorzieningen met een wijkverzorgend karakter, denk aan yoga, Crossfit, spinning of personal training. De behoefte hieraan is lastiger te duiden, daar betrouwbare data op andere schaalniveaus dan het onderzoeksgebied ontbreken. Wel weten we dat de vraag naar deze kleinschalige, vernieuwende sportvoorzieningen fors toeneemt. We veronderstellen dat vanuit de nieuwe doelgroepen in het onderzoeksgebied, maar ook de huidige bewoners, een

²⁹ De huidige Fit For Free in The Globe is als bestaand aanbod meegenomen in de behoeftebaming. Bij herontwikkeling van The Globe zal het fitnesscentrum aldaar verdwijnen, maar deze terugkeren in het gebied. De uiteindelijke bestemmingsplanruimte dient te worden aangevuld met het metrage van het huidige fitnesscentrum (ca. 775 m² bvo).

³⁰ Berekening: inwoners / 10.000 * dichtheid (1,46 G4 of 1,67 Den Haag)

³¹ Uit het databestand van Locatus weten we dat de fitnesscentra in Den Haag een gemiddelde omvang van 200 m² wvo (250 m² bvo) hebben.

toenemende behoefte zal zijn aan dit soort andere, kleinschalige (vernieuwende) sportvoorzieningen.

Omdat momenteel al de helft van de commerciële sportvoorzieningen in het onderzoeksgebied niet-reguliere fitness betreft, adviseren we dan ook om in het primair onderzoeksgebied ten minste evenveel ruimte te reserveren voor deze andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen als voor reguliere fitness. Dit komt neer op nog eens 1.350 tot 1.750 m² bvo.

Conclusie kwantitatieve behoefte

In het (primair) onderzoeksgebied is er behoefte aan 1.350 tot 1.750 m² bvo aan reguliere fitness en nog eens hetzelfde metrage aan andersoortige kleinschalige commerciële sportvoorzieningen (Crossfit, spinning, etc). **Dit brengt de totale behoefte aan commerciële (kleinschalige) sportvoorzieningen op 2.700 tot 3.500 m² bvo.**

7.5 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Toebedeling uitbreidingsruimte fitness en (andersoortige) kleinschalige sportvoorzieningen aan plangebied

Van de uitbreidingsruimte voor (kleinschalige) commerciële sportvoorzieningen binnen het onderzoeksgebied kan een deel worden toebedeeld aan het plangebied Spoorzone Hollands Spoor (Tabel 28):

- Nagenoeg alle geprognoseerde bevolkingsgroei in het onderzoeksgebied komt terecht in het gebied Laakhaven-Hollands Spoor. De ambitie is om dit gebied uit te laten groeien tot nieuw centrum met ca. 11.000 woningen en een fors voorzieningenaanbod. We achten het realistisch dat de marktruimte daarom volledig in dit gebied kan landen.
- Ongeveer een derde van de voorziene woningen in Laakhaven-Hollands Spoor wordt in het plangebied gerealiseerd. We achten het gebied rondom het station Hollands Spoor bovengemiddeld kansrijk voor sportvoorzieningen, omdat het een high-traffic locatie betreft met een grote diversiteit aan commerciële functies als kantoren, onderwijs en horeca. Sportvoorzieningen laten zich hier goed mee mengen, met name in de vorm van een combinatiebezoek.
- De gehele behoefte in het onderzoeksgebied zou in feite planologisch kunnen worden toebedeeld aan het plangebied Hollands Spoor. Echter resteert er dan geen behoefte meer elders in Laakhavens, waar net als in Hollands Spoor ook een groot deel van de ontwikkelingen plaatsvindt. Daarom is onze suggestie dat **in het plangebied Hollands Spoor de helft van de ruimte voor sportvoorzieningen kan landen**. N.B.: Dit is iets meer dan fair share (zijnde een derde), maar verantwoord daar Hollands Spoor bovengemiddeld kansrijk is voor sportvoorzieningen (zie ook vorige bullet).

PARAMETER	M² BVO
Uitbreidingsruimte onderzoeksgebied (in m² bvo)	2.700 – 3.500
Toebedeling Laakhaven-Hollands Spoor	100%
Toebedeling plangebied Spoorzone Hollands Spoor	50%
Uitbreidingsruimte plangebied (in m² bvo)	1.350 – 1.750

TABEL 28 TOEBEDELING MARKTRUIMTE AAN PLANGEBIED HOLLAND SPOOR

Behoeftesportvoorzieningen met een wijkoverstijgend karakter

De behoefte aan sportvoorzieningen met een wijkoverstijgend karakter (squash, commercieel zwembad en klimhal) is vanwege het ontbreken van data lastig te kwantificeren. Om toch de marktkansen in beeld te brengen en te kwantificeren is een **kwalitatieve beoordeling** gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- Landelijke trends en ontwikkelingen. In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor de betreffende functie gunstig of ongunstig? Past de functie binnen het beleid en de ambities van de gemeente Den Haag?
- Past de voorziening in het centrumstedelijke profiel van Spoorzone Hollands Spoor en is er fysiek ruimte?
- Past de functie bij de doelgroepen van Spoorzone Hollands Spoor (kleine huishoudens, bovengemiddeld inkomen, starters, empty-nesters)?
- Is de voorziening complementair aan het huidige aanbod?
- In hoeverre draagt de functie bij aan de ambities van een aantrekkelijk nieuw centrum, zonder direct voor een grote verkeerstoename te zorgen?

VOORZIENING	TRENDS	BELEID EN AMBITIES	FYSIEKE MOGELIJKHEDEN	PASSEND BIJ DOELGROEPEN HS	COMPLEMENTAIR HUIDIG AANBOD	PASSEND BIJ AMBITIE NIEUW CENTRUM	BEHOEFTE	GEMIDDELD METRAGIE (BVO) ³²
Commerciële zwembaden	+/-	+	+	+	++	+	++	150 – 450
Klimhallen	++	+	+/-	+	++	+	++	300 – 900 ³³
Squashbanen	+/-	+	+/-	+	+/-	+	+	900 – 2.600
Totaal								1.350 – 3.950

TABEL 29 MULTI-CRITERIA ANALYSE VOOR SPORTVOORZIENINGEN MET EEN BOVENWIJKSE FUNCTIE

Op basis van de multi-criteria analyse zijn er mogelijkheden voor alle verschillende functies. Kijkend naar de vraag en het aanbod in Den Haag kunnen per voorziening de volgende conclusies worden getrokken voor de behoefte en daarmee de mogelijkheden:

³² Op basis van een referentieanalyse en metrages uit BAG

³³ Dit betreft het metrage voor klimhallen. Bouldercentra zijn overwegend groter in omvang (tot wel 2.000 m² bvo).

- **Commerciële zwembaden.** De deelname aan zwembaden neemt af. Wel zijn er steeds meer creatieve vormen van bewegen op of in het water. Een vernieuwd concept zoals de SwimGym, of een zwembad als onderdeel van een fitnesscentrum, zien wij goed landen in het plangebied.
- **Klimhallen.** Een bouldercentrum zien wij op de locatie niet landen, gezien er in de RAC-hallen binnenkort een nieuw centrum zal openen. Het terugkeren van de klimhal (gezekerd klimmen) die zal moeten wijken bij sloop van The Globe zien wij als kansrijk voor het onderzoeksgebied c.q. plangebied Hollands Spoor. Wanneer deze niet terugkeert is de klimhal bij de Uithof de enige in Den Haag.
- **Squashcentra.** Een squashcentrum wordt vaak gerealiseerd in combinatie met fitness. De behoefte aan squashbanen blijft relatief stabiel. De populariteit van padel, een combinatie van squash en tennis, groeit sterk. We zien mogelijkheden voor een squashcentrum in het plangebied, maar dan in combinatie met fitness, padel, of andere sporten en wellicht ondersteunende horecafaciliteiten.

Dit brengt het totaal op 1.350 tot maximaal 4.000 m² bvo aan ruimte dat in het plangebied kan worden gereserveerd voor sportvoorzieningen met een wijkoverstijgende functie.

Conclusies en adviezen

PARAMETER	M ² BVO
Fitness + overig kleinschalig – wijkverzorgend	1.350 – 1.750
Zwembaden, klimhallen, squashcentra – stads(deel)verzorgend	1.350 – 4.000
Totaal	2.700 – 5.750

TABEL 30 BEHOEFTE COMMERCIELE SPORTVOORZIENINGEN PLANGEBIED HOLLAND SPOOR

- In kwantitatieve zin is er tot 2030 een uitbreidingsruimte van 2.700 tot 3.500 m² bvo aan fitnesscentra en andere kleinschalige commerciële sportvoorzieningen met een wijkverzorgende functie. Daarvan kan de helft worden toebedeeld aan het plangebied Spoorzone Hollands Spoor, oftewel 1.350 tot 1.700 m² bvo.
- Ook is er behoefte aan sportvoorzieningen met een meer wijkoverstijgende functie. Hiervoor kan nog eens 1.350 tot maximaal 4.000 m² bvo aan ruimte worden gereserveerd in het plangebied.
- **Dit brengt de totale behoefte aan commerciële sportvoorzieningen op 2.700 tot 5.750 m² bvo.**
- De Fit For Free (775 m² bvo) en de Klimhal Den Haag (607 m² bvo) bevinden zich in het bestemmingsplangebied (The Globe) en kunnen in principe terugkeren in de toekomstige situatie. De Klimhal is al in de behoefteaming meegenomen, voor het fitnesscentrum dient nog 775 m² bvo te worden opgenomen, bovenop de geraamde 2.700 tot 5.750 m² bvo.

De totale bestemmingsplanruimte (inclusief bestaand aanbod/bestemming) komt daarmee uit op maximaal 6.525 m² bvo (5.750 + 775 m² bvo).

- Sportruimtes worden steeds vaker multifunctioneel en flexibel ingericht, waardoor ze door meerdere sporten (tegelijk) kunnen worden gebruikt en te combineren zijn met allerlei andere functies als fysiotherapie, diëtik, cultuur/optredens, presentaties en onderwijs. Door het multifunctioneel gebruik van sportruimten kan de capaciteit ervan maximaal worden benut.

8 BEHOEFTERAMING CULTUUR

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan culturele voorzieningen in het plangebied Spoorzone Hollands Spoor in beeld. In het nieuwe bestemmingsplan is voor cultuur en commerciële sportvoorzieningen (zie Hoofdstuk 7) samen 15.000 m² bvo opgenomen. De culturele voorzieningen zijn hierbinnen gelimiteerd op 12.000 m² bvo (op basis van de uitkomst van de behoeftebepaling).

DEFINITIE CULTURELE VOORZIENINGEN >>

In de planregels voor het bestemmingsplan wordt voor cultuur onderscheid gemaakt tussen twee bestemmingen, te weten:

- Cultuur en ontspanning: aangewezen gronden zijn bestemd voor atelier, vergaderfaciliteiten, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater;
- Culturele voorzieningen: voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, zoals theaters, schouwburgen, concertzalen, ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstuitingen, bioscopen, filmhuizen en musea met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, en ook tentoonstellingsruimten en werk- en presentatieruimten ten behoeve van kunstenaars. Binnen culturele voorzieningen is aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca toegestaan.

Onder mogelijke culturele voorzieningen vallen daarmee:

- Musea/tentoonstellingsruimten
- (Muziek)theaters/schouwburgen/concertzalen
- Bioscopen/filmhuizen
- Galeriers
- Vergaderfaciliteiten
- Creativiteitscentra/ruimtes voor het beoefenen van muziek of andere kunstuitingen
- Ateliers/werk- en presentatieruimten kunstenaars.
- Muziekscholen
- Dansscholen

8.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Het verzorgingsgebied van een culturele voorziening verschilt per type. Culturele voorzieningen hebben overwegend een stadsverzorgende of zelfs (inter)nationale functie. Een bijzonder museum trekt mensen uit het hele land (en daarbuiten), denk aan het Stedelijk Museum, Madurodam of het Omniversum. Andere culturele

voorzieningen, zoals dans- en muziekscholen, trekken vooral bezoekers vanuit de omliggende wijken. Onderstaande tabel geeft per culturele voorziening in het plangebied Spoorzone Hollands Spoor de verzorgingsfunctie weer.

VOORZIENING	VERZORGINGSFUNCTIE
Musea/tentoonstellingsruimten	(Inter)nationaal
(Muziek)theaters/schouwburgen/concertzalen	Regionaal
Bioscopen/filmhuizen	Stad
Galleries	Stad
Vergaderfaciliteiten	Stad
Creativiteitscentra/ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstvormen	Direct omliggende wijk ³⁴
Ateliers/werk- en presentatieruimten kunstenaars	Direct omliggende wijk
Muziekscholen	Direct omliggende wijk
Dansscholen	Direct omliggende wijk

TABEL 31 ONDERZOEKSGBIED PER CULTURELE VOORZIENING

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, 2020

8.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Trends en ontwikkelingen

De culturele sector zit in de lift. In de meeste sectoren is het bezoek aan culturele voorzieningen sinds 2009 toegenomen³⁵:

- In de museale wereld is de groei van het aantal bezoeken zeer sterk. De toename is het grootst voor de beeldende kunst musea (+89% tussen 2009 en 2016), maar ook de door het Rijk gesubsidieerde musea hebben een forse toename in het aantal bezoeken gerealiseerd (+81% tussen 2009 en 2016 procent);
- Negen op de tien Nederlanders van zes jaar en ouder bezoekt jaarlijks ten minste één keer een culturele voorstelling, tentoonstelling, evenement of instelling.
- In de filmsector neemt zowel het bezoek aan de door het Rijk gesubsidieerde filmfestivals als aan bioscopen toe;
- Het aantal uitvoeringen op podia is in 2016 nagenoeg gelijk aan het aantal in 2009. Het aantal bezoeken aan poppodia neemt wel toe.
- Naast het bekijken of beluisteren van cultuur beoefent een groot deel van de Nederlandse bevolking ook zelf cultuur. Zes op de tien Nederlanders van twaalf jaar of ouder doen aan een vorm van cultuurbeoefening in de vrije tijd.

³⁴ Tot de wijk rekenen we de CBS wijken: Laakkwartier en Spoorwijk en Stationsbuurt

³⁵ Cultuur in Beeld, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2017

- Er is een toenemende vraag naar thuisfilms en VOD-diensten (zoals Netflix).

Cultuur in Den Haag

- De toeristische sector in Den Haag groeit. Het college wil dat er meer bezoekers komen die meer gaan besteden. Cultuur heeft een positief effect op het aantrekken van bezoekers uit zowel het binnen- als buitenland.
- Samen met The Hague Partners worden de eerste stappen gezet voor een (inter)nationale campagne "Cultuur aan Zee" waarin Haagse trekpleisters als het Gemeentemuseum, Mauritshuis en het Nederlands Dans Theater worden meegenomen. Als spin-off van deze campagne wordt het brede en diverse culturele aanbod van de stad onder de aandacht gebracht, waardoor Den Haag interessant wordt voor meerdere doelgroepen.

De bevolking in Den Haag en omstreken neemt de komende jaren toe. Dat betekent meer draagvlak voor de culturele voorzieningen.

INWONERAANTAL	HUIDIG	2030 MINIMAAL	2030 MAXIMAAL
Regio Haaglanden	1,14 miljoen	1,27 miljoen	1,27 miljoen
Gemeente Den Haag	539.040	595.860	604.940
Wijk (Laakkwartier, Spoorwijk en Stationsgebied)	55.090	69.100	78.181

TABEL 32 HUIDIG EN TOEKOMSTIG INWONERAANTAL ONDERZOEKSGEBIED CULTURELE VOORZIENINGEN

Bron: Huidig en 2030 minimaal afkomstig uit Den Haag Buurtmonitor, 2019 (heeft niet alle woningbouwplannen meegenomen in de prognose); maximaal scenario voor 2030 op basis van opgave woningbouwplannen door ontwikkelaars in Laakhavens en gemiddelde huishoudensgrootte van 1,8.

8.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Trends en ontwikkelingen

Sinds 2009 is het aanbod aan culturele voorzieningen in Nederland gestegen.

- Een groot deel van de culturele instellingen wordt gesubsidieerd. De overheid heeft de subsidies de afgelopen jaren flink naar beneden bijgesteld. Daardoor staat de culturele sector sterk onder druk. Als gevolg van de coronacrisis is deze druk alleen maar toegenomen. Musea, podia, filmhuizen en andere culturele instellingen hebben hun deuren moeten sluiten en evenementen moeten afgelasten. De effecten op de culturele sector van de Coronacrisis zijn dan ook groot.
- Musea in Nederland hebben het zwaar, vooral de middelgrote en kleine musea. Zuid-Holland staat met 117 musea op de tweede plek in Nederland wat betreft het aantal musea. Noord-Holland staat met 126 musea op nummer 1.
- Het aantal nieuwe films in bioscopen en filmtheaters en het aantal uitvoeringen zijn sterk toegenomen. Het aantal bioscopen en filmtheaters, het aantal stoelen en zalen per bioscoop zijn ook toegenomen, ondanks de thuismarkt voor films en VOD-diensten (zoals Netflix) ook toeneemt.

- De door het Rijk gesubsidieerde gezelschappen zetten meer uitvoeringen op de planken, met name in de genres dans, muziek en theater. Bij de Basis Infrastructuur (BIS)-gefinancierde gezelschappen en de door het Fonds Podiumkunsten gesubsidieerde gezelschappen is sprake van een lichte afname. Het aanbod van de vrije theaterproducenten neemt daarentegen toe.
- Het aantal tijdelijke tentoonstellingen van musea ligt in 2016 net onder het niveau van 2009. Bij de musea die onderdeel uitmaken van de BIS is sprake van groei; het aantal tijdelijke tentoonstellingen neemt met 26 procent toe. Beeldende kunstmusea volgen de ontwikkeling van de totale museumpopulatie.

Aanbod onderzoeksgebied

Den Haag is een kunst- en cultuurstad van betekenis. De gemeente beschikt over een aanbod van internationale allure. Op diverse disciplines, zoals muziek, dans, theater en beeldende kunst is de hele keten van basis tot topinstellingen aanwezig, namelijk:

- Een groot deel van het aantal musea in de provincie Zuid-Holland ligt in Den Haag, te weten 36 musea. Een concentratie van musea ligt in het Museumkwartier met onder andere het Mauritshuis, Eschermuseum, Haags Historisch Museum, Gevangenpoort en Bredius. Daarnaast zijn Panorama Mesdag, het Gemeentemuseum (inter)nationaal gerichte musea.
- Het Popdistrict huisvest poptempel het Paard, een Haags Overleg Popmuziek, veel podia en oefenplekken in popcentra en kroegen;
- Op film- en theatergebied zijn er het Haags Filmhuis, Theater aan het Spui, de Nieuwe Kerk en de Centrale bibliotheek en het Nationale Theater.
- Den Haag heeft verschillende kunstinstituten die internationale bekendheid genieten, zoals de Koninklijke Academie voor Beeldende Kunsten, presentatie-instellingen als Stroom, West, Nest en 1646, vele galeries en de Haagse Rondgang.
- Vergaderruimtes zijn er in Den Haag in overvloed. Daarbij gaat het zowel om locaties die alleen vergaderfaciliteiten aanbieden, evenementenlocaties als hotels en overige aanbieders. Het aanbod is zo divers dat het totale aanbod niet gemakkelijk in beeld kan worden gebracht.
- Voor kunstenaars zijn betaalbare atelierruimtes aanwezig.
- Den Haag heeft verschillende dans- en muziekaccommodaties, zoals het NDT, Korzo, het Internationaal Koninklijk Conservatorium, het NMI en studio Loos. Het Onderwijs en Cultuur Complex (OCC), een podium voor en door de stad met internationale topinstellingen (DMC, KC, NDT en RO)
- In alle stadsdelen zijn wijkcultuurankers gecreëerd. Deze ankerpunten flankeren de basisinfrastructuur in de stad, en bieden een laagdrempelige toegang tot cultuur en tot publiek.

Op basis van de opgenomen cultuurfuncties in de planregels is het aanbod van een select aantal culturele voorzieningen geanalyseerd (Tabel 33).³⁶

FUNCTIE	VOORZIENING	AANBOD DEN HAAG (GEM.)	AANBOD WIJKNIVEAU
<i>Stadsverzorgend</i>	Musea/tentoonstellingsruimten	24	0
	(Muziek)theaters/schouwburgen/concertzalen	23	1
	Bioscopen / filmhuizen	6	0
	Galeries	31	0
	Vergaderfaciliteiten ³⁷	-	-
<i>Wijkverzorgend</i>	Creativiteitscentra / ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstvormen ³⁸	-	-
	Ateliers/ werk- en presentatieruimten kunstenaars ³⁹	-	-
	Muziekscholen	16	1
	Dansscholen	27	2
	Totaal	131	4

TABEL 33 AANBOD CULTURELE VOORZIENINGEN GEMEENTE DEN HAAG EN LAAKHAVEN
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, 2020

8.4 BEHOEFTE

De behoefte aan culturele voorzieningen is sterk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek. Om toch de marktkansen voor culturele voorzieningen in beeld te brengen en te kwantificeren is eerst een **kwalitatieve beoordeling** gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- Landelijke trends en ontwikkelingen. In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor de betreffende functie gunstig of ongunstig? Past de functie binnen het beleid en de ambities van de gemeente Den Haag?
- Past de voorziening in het centrumstedelijke profiel van Spoorzone Hollands Spoor en is er fysiek ruimte?
- Past de functie bij de doelgroepen van Spoorzone Hollands Spoor (kleine huishoudens, bovengemiddeld inkomen, starters, empty-nesters)?
- Is de voorziening complementair aan het huidige aanbod?

³⁶ Niet opgenomen zijn:

- Vergaderfaciliteiten: in feite kan op heel veel plekken vergaderd worden, zoals horeca, onderwijsinstellingen en buurthuizen;
- Ateliers: er is grote diversiteit in ateliers in verschillende sectoren (kleding, sierraden, schilderijen)
- Creativiteitscentrum: definiëring van een dergelijk centrum is niet eenduidig.

³⁷ Het aantal vergaderlocaties is zo ruim en maakt veelal onderdeel uit van een andere hoofdactiviteit, zoals hotels of restaurants dat het niet in beeld te brengen is.

³⁸ In Den Haag bevinden zich allerlei locaties voor muziek en cultuur. In sommige gevallen vinden deze activiteiten plaats onder de noemer 'creativiteitscentra', maar vaker vinden deze activiteiten plaats in buurthuizen, muziekscholen en/of dansscholen. Het aantal kan daardoor niet uitputtend in kaart worden gebracht.

³⁹ Een groot deel van de ateliers en werk- en presentatieruimten voor kunstenaars zijn slecht geregistreerd. Op basis daarvan kan geen uitputtend totaalbeeld worden verkregen van het aantal van deze voorzieningen.

- In hoeverre draagt de functie bij aan de ambities van een aantrekkelijk nieuw centrum, zonder direct voor een grote verkeerstoename te zorgen?

FUNCTIE	VOORZIENING	TRENDS	BELEID EN AMBITIES	FYSIEKE MOGELIJKHEDEN	PASSEND BIJ DOELGROEPEN HS	COMPLEMENTAIR HUIDIG AANBOD	PASSEND BIJ AMBITIE NIEUW	BEHOEFTE
STADSVERZORGEND	Museum/tentoonstellingsruimte	+/-	+	+	+	+/-	++	+
	(Muziek)theaters/schouwburgen/concertzalen	+	+/-	-	++	--	++	+/-
	Bioscopen en filmhuizen	+	+/-	+/-	++	+/-	++	+
	Galeries	+/-	+	+/-	+	+	+	+
	Vergaderfaciliteiten	+/-	+	+	++	+	++	++
WIJKVERZORGEND	Creativiteitscentra/ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstvormen	+	+	+	+	+	+	++
	Ateliers/werk- en presentatieruimten kunstenaars	+/-	+	+/-	+	+	+	+
	Muziekscholen	+/-	+	+/-	+	+	+	+
	Dansscholen	+/-	+	+/-	+	+	+	+

TABEL 34 MULTI-CRITERIA ANALYSE CULTURELE VOORZIENINGEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de multi-criteria analyse zijn er mogelijkheden voor alle verschillende functies. Kijkend naar de vraag en het aanbod in de wijk en Den Haag als geheel kunnen per voorziening de volgende conclusies worden getrokken voor de behoefte en daarmee de mogelijkheden:

- **Musea.** Het bezoek aan musea neemt toe. Desondanks hebben de middelgrote en kleine musea het erg zwaar. Omdat Den Haag al een ruim aanbod aan musea heeft en verschillende van de musea het economisch zwaar hebben worden alleen mogelijkheden gezien voor een museum op Hollands Spoor indien het museum zich sterk onderscheidt van de al bestaande musea in Den Haag en in Nederland. Sprake moet zijn van een uniek museum dat zelfstandig voldoende aantrekkingskracht genereert.
- **(Muziek)theaters/schouwburgen.** Den Haag kent een ruim aanbod aan theaters voor muziek, toneel en andere kunstvormen. Met het Laaktheater binnen de wijk, en het centrum in de nabijheid, zien wij geen ruimte om nog een theater toe te voegen.
- **Bioscopen en filmhuizen.** In vergelijking met de andere drie grootste steden in Nederland ligt het aantal bioscoopstoelen per hoofd van de bevolking in Den Haag laag. Ook heeft Den Haag slechts één volwaardig filmhuis. We zien kansen voor de ontwikkeling van een reguliere bioscoop, maar zien

deze vanwege de ruimte en overig type aanbod (leisure)voorzieningen eerder landen nabij de Megastores. Een (kleinschaliger) filmhuis zou echter wel passen in het gebied HS, bijvoorbeeld in combinatie met een creatief centrum.

- **Galleries:** Galerries zijn voorzieningen die vooral in het verlengde passen van een recreatief retailgebied. Op basis daarvan worden geen mogelijkheden gezien in Spoorzone Hollands Spoor.
- **Vergaderfaciliteiten.** Het aanbod aan vergaderfaciliteiten in Den Haag is behoorlijk. Daarbij is er keus uit allerlei verschillende typen locaties van verschillende kwaliteit en mogelijkheden. De vraag naar vergaderfaciliteiten staat momenteel door de Coronacrisis onder druk. Mogelijk dat mensen in de toekomst meer online gaan vergaderen. Blijft echter staan dat er altijd behoefte is aan locaties waar mensen elkaar kunnen treffen. Met dat aspect in het achterhoofd is de stationslocatie Holland Spoor een gunstige locatie als vergaderlocatie. De bereikbaarheid is zeer gunstig, wat in het kader van duurzaamheid alleen maar belangrijker wordt. Daarnaast kan een vergaderfaciliteit inspelen op onderwijsinstellingen en het toekomstige kantooraanbod. Mogelijkheden worden dan ook gezien voor een aantrekkelijke vergaderlocatie direct bij het station waar ingespeeld wordt op alle benodigde faciliteiten.
- **Ateliers.** Voorheen werden van ruimten die geen functie meer hebben, zoals oude scholen of een bedrijfspand ateliers gecreëerd. Vaak gaat het daarbij om goedkope locaties aan de rand van de stad die aan de vooravond staan van een transformatie of in karakteristieke (cultuurhistorische) gebouwen. Steeds vaker worden ateliers ook planmatig ontwikkeld vanuit nieuwbouw waarbij combinaties plaatsvinden met woningen of bedrijfslocaties. Vanuit het feit dat ateliers een bijdrage kunnen leveren in positieve zin aan de placemaking van een gebied zien wij een behoefte aan deze functie in het plangebied.
- **Creativiteitscentrum/muziek- en dansscholen.** We zien muziek- en dansscholen, en mogelijk ook andere culturele voorzieningen, goed samengaan in een cultureel/creatief centrum. Door clustering van functies in een dergelijk centrum kan flexibel en efficiënter worden omgegaan met de (multifunctionele) ruimtes, en kunnen crossovers makkelijker ontstaan. Mogelijk kan in het centrum ook plaats worden gemaakt voor een galerie, filmhuis, vergaderfaciliteiten, maar ook workshop- en cursusruimtes, of een stadspodium (à la Pakhuis de Zwijger).

In totaal gaat het om 6.500 – 12.000 m² aan culturele voorzieningen, zie voor de specificatie de tabel op de volgende pagina.

Tot slot:

- Het toevoegen van cultuur sluit aan bij de beleidsambities, waar cultuur in gebiedsontwikkelingen belangrijk wordt geacht voor de groei en leefbaarheid van het gebied.

- Cultuur kan daarnaast als economische aanjager fungeren en een kettingreactie teweegbrengen.

Onderstaand een overzicht van de mogelijke omvang van de verschillende haalbare culturele voorzieningen.

HAALBARE CULTURELE VOORZIENINGEN NAAR HOOFDGROUP	HAALBARE SPECIEKE VOORZIENING	AANTAL VESTIGINGEN	METRAGE IN M² BVO
Museum/ tentoonstellingsruimte	Uniek museum	1	700 – 3.000
(Muziek)theaters/ schouwburgen/ concertgebouw	-	0	0
Bioscopen en filmhuizen	Filmhuis	1	500 - 1.000
Galeries	-	0	0
Vergaderfaciliteiten	Vergaderlocatie	1 – 2 (150 – 1.000 m² per locatie, afhankelijk van het concept)	300 – 2.000
Creativiteitscentra/ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstvormen	Creativiteitscentrum inclusief muziek- en dansschool	1	3.000
Ateliers/werk- en presentatieruimten kunstenaars	1 of 2 atelierlocatie met per locatie 10 tot 15 ateliers, eventueel in combinatie met de woonfunctie of bedrijfsfunctie dan wel aansluitend of in combinatie met het creativiteitscentrum en of museum	2 (10 – 15 ruimtes per locatie)	2.000 – 3.000
Muziekscholen	Eventueel ipv creativiteitscentrum losse muziekschool van 600 m²	-	-
Dansscholen	Eventueel ipv creativiteitscentrum, losse dansschool van 1.200 m²	-	-
Totaal		4	6.500 – 12.000

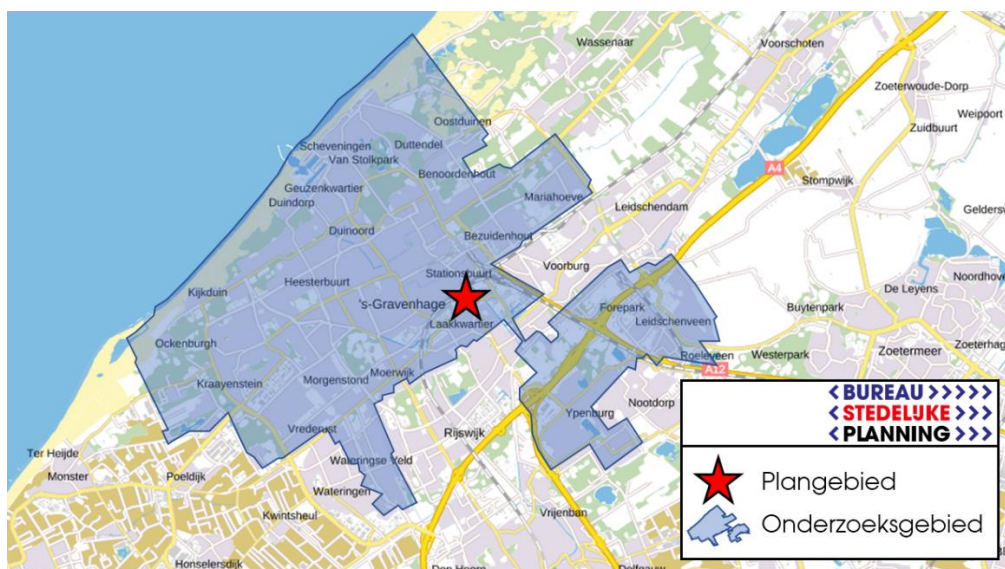
9 BEHOEFTERAMING HOTEL

In het bestemmingsplan Spoorzone Hollands Spoor is 10.000 m² bvo (ca. 200 kamers⁴⁰) aan hotel voorzien. Voor de in de planregels opgenomen bestemming ‘hotel en/of pension’ geldt de volgende definitie: *elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, terrassen, tuinen, zwembaden, tennisbanen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging.*

In dit hoofdstuk onderbouwen we de behoefte aan hotels.

9.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Als afbakening van het onderzoeksgebied hanteren we de gemeentegrens van Den Haag. Deze afbakening komt het dichtst in de buurt bij de feitelijke marktsituatie, waarin bezoekers van Den Haag niet snel buiten de stad een hotel zouden zoeken. Daarbij is voor deze afbakening data beschikbaar over de huidige en toekomstige vraag- en aanbodsituatie en de marktruimte van hotels⁴¹.



FIGUUR 9 ONDERZOEKSGBIED HOTELS

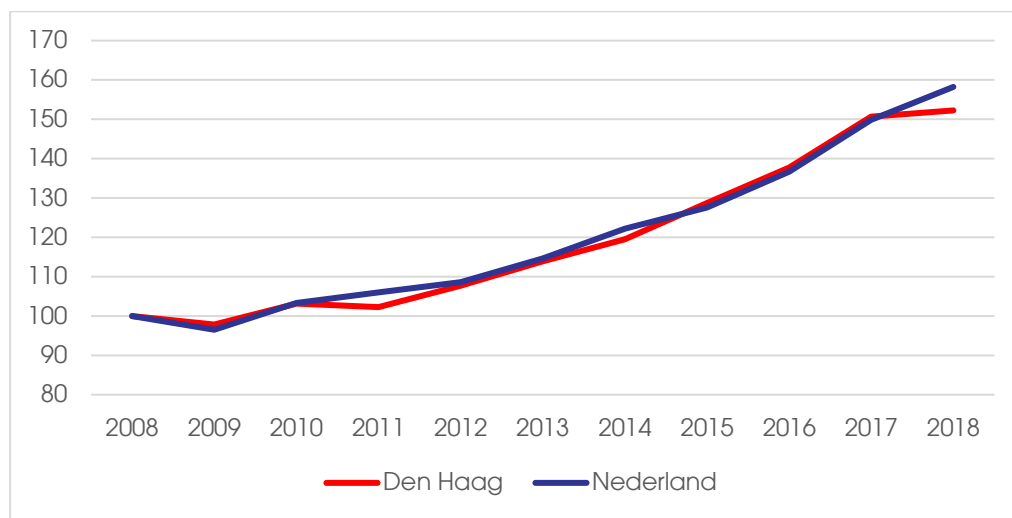
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT achtergrondkaart

⁴⁰ Uitgaande van 50 m² bvo per kamer

⁴¹ Stec, Ruimte geven aan bedrijven, juni 2019; ZKA, Eindrapportage Hotelbeleid Den Haag, oktober 2019

9.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

- Nederland zit wat betreft toerisme flink in de lift. In de periode 2008-2018 is het aantal hotelovernachtingen met bijna 60% toegenomen. Dit heeft met name te maken met de grote populariteit van Amsterdam. Samen met de gemeente Haarlemmermeer heeft de regio 38% van de hotelovernachtingen in Nederland.
- Maar ook andere steden en regio's in Nederland profiteren van de groei van het toerisme. Zo bezoeken ook steeds meer toeristen de stad Den Haag. In de periode 2008-2018 is het aantal overnachtingen gegroeid van 1,15 miljoen naar 1,75 miljoen, een groei van maar liefst 52%. De groei van de hotelovernachtingen in Den Haag loopt parallel aan de landelijke groei (Figuur 10).
- De hotels kennen een forse piek wat betreft overnachtingen in de zomermaanden. In het laagseizoen hebben met name de hotels in Scheveningen een grote afname in overnachtingen, meer dan het centrum.
- De hotels in Den Haag trekken traditioneel meer bezoekers vanuit de zakelijke (60%) dan de toeristische markt (40%). De verhouding verschuift echter: de toeristische vraag groeit snel, de zakelijke vraag staat onder druk.



FIGUUR 10 ONTWIKKELING VAN DE GROEI VAN OVERNACHTINGEN IN DEN HAAG EN NEDERLAND (GEINDEXEERD)
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van CBS Statline

9.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Hotelaanbod onderzoeksgebied

- Volgens de laatste cijfers telde de gemeente Den Haag in 2019 74 hotels en 4.996 hotelkamers. Het aantal hotels is in de periode 2010 – 2019 toegenomen met 10 (groei 16%), het aantal hotelkamers met 1.445 (groei 41%). Den Haag kent met name hotels in het drie- en vier-sterren segment.⁴²

⁴² HorecaDNA, 2019

- De hotels zijn nagenoeg allemaal gelegen in het centrum/museumkwartier, Scheveningen (strand) of daar tussenin (Internationale zone).
- De gemiddelde bezettingsgraad ligt in Den Haag op een gezond niveau van 74,4%⁴³. Er zijn echter grote verschillen: de binnenstadhotels functioneren zeer goed, in Scheveningen hebben ze het lastiger, zeker buiten het seizoen.



FIGUUR 11 HOTELAANBOD ONDERZOEKSGBIED DEN HAAG IN KAART

Bron: ZKA Den Haag hotelbeleid, 2019

Hotelaanbod nabij plangebied

Nabij het plangebied zijn er drie hotels gevestigd, namelijk The Student Hotel (310 kamers, drie-sterren segment), Hotel Astoria (8 kamers, drie-sterren segment) en het Stayokay Den Haag (49 kamers, twee-sterren segment).

Planaanbod hotels Den Haag

- Het planaanbod in Den Haag is groot. Tot 2030 is er een harde plancapaciteit van circa 1.500 kamers.
- Veel plannen zijn reeds begonnen met de bouw, zullen binnenkort starten, zijn inmiddels afgerond of zullen binnen korte termijn worden afgerond. Hierdoor zal er de eerste helft van de planperiode geen additionele marktruimte zijn.
- Nabij het plangebied zijn geen hotelplannen bij ons bekend.

⁴³ Stec, rapport 'Ruimte geven aan bedrijven', juni 2019

9.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De recente onderzoeken naar de hotelmarkt dateren beide van voor de coronacrisis. We zullen in de kwantitatieve behoefte nader ingaan op de effecten hiervan voor de marktruimte.

De bestaande ramingen hanteren de volgende uitgangspunten.

- Als planperiode wordt het jaar 2029/2030 aangehouden. Wij hanteren dezelfde planperiode.
- Wenselijke (minimale) bezettingsgraad van 67,5%. Dit is een aannemelijke en rendabele bezettingsgraad voor een hotelexploitant.
- Toename van het aantal hotelovernachtingen, variërend van gemiddeld 1,78% per jaar (op basis van gemiddeld economisch groeipercentage van de regio) tot 3,2% per jaar (op basis van historische groei). N.B.: Wij hanteerden 2,7% als landelijk gemiddeld groeiverwachting per jaar (bron: NBTC⁴⁴), waarbij grote steden/hotemarkten hoger uitkomen. De 2,7%-groei zien we dan als onderkant van de bandbreedte voor de Haagse hotelmarkt. Echter, al deze prognoses waren van voor de uitbraak van het coronavirus en staan nu in een ander daglicht.
- Een planaanbod van ca. 1.500 tot 1.870 kamers, waarvan een groot deel reeds in ontwikkeling is of de komende jaren ontwikkeld wordt.
- De marktruimte ontstaat pas vanaf ca. 2025, gezien het forse (harde) planaanbod dat zal worden gerealiseerd in de eerste vijf jaar.

Coronacrisis en de hotelmarkt

Door de huidige Coronacrisis is het aantal overnachtingen sterk afgenomen en wordt de ontwikkeling van sommige nieuwe hotels uitgesteld of vertraagd. De bovenstaande behoefteramingen zijn gebaseerd op de situatie voor de Coronacrisis. Het is onduidelijk wat de lange termijn impact van de Coronacrisis op de hotelmarkt is.

Onderstaand kader schetst ons beeld van de herstelperiode van de hotelmarkt op basis van verschillende onderzoeken. Op basis hiervan verwachten wij dat het aantal hotelovernachtingen pas in 2022/2023 weer op het niveau zal liggen van voor de crisis begin maart 2020. Vanaf dan kan ook de groei ervan weer worden ingezet. De ontwikkeling van de (harde) hotelplannen zal de komende jaren wel doorzetten.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten kon in 2019 (voor de Coronacrisis) een marktruimte worden geconstateerd van **700 tot 1.500 kamers tot 2030**. We achten de uitgangspunten redelijk en onderschrijven daarom deze uitkomsten, zij het wel dat deze enige vertraging zullen oplopen. We verwachten dat de

⁴⁴ Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

voorspelde marktruimte door de Coronacrisis namelijk pas 2-3 jaar later ontstaat dan de behoefteramingen aangaven. Hierdoor zal in plaats van in 2025 **pas in 2027 of 2028 weer marktruimte ontstaan** om hotels toe te voegen.

Herstel van de hotelmarkt

Op basis van verwachtingen van het NBTC en de Rabobank⁴⁵ gaan wij uit van een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020, gevolgd door een herstelperiode van ca. 2-3 jaar:

- Voor 2020 gaan wij er vanuit dat het aantal overnachtingen met 40% zal dalen.⁴⁶
- In 2021 en 2022 zal de markt zich herstellen. Eerst zal het binnenlands toerisme weer groeien, gevolgd door het buitenlandse toerisme.⁴⁷
- In 2023 zal het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019 liggen.

Vanaf 2023 gaan wij ervanuit dat het aantal toeristische overnachtingen zich weer verder positief zal ontwikkelen. Toch spelen er ontwikkelingen mee die ervoor kunnen zorgen dat de reiswereld na corona nooit meer hetzelfde zal zijn. Met populaire onderwerpen die spelen zoals duurzaamheid en de vraag of vliegen nog wel een must is, zal men deze periode misschien gebruiken om na te denken over hun reisgedrag en of reizen op dezelfde manier nog wel belangrijk is. Daarnaast wordt momenteel veel digitaal gewerkt, omdat face-to-face contact niet mogelijk is. Wanneer dit goed bevalt kan dit leiden tot een afname in de behoefte van zakelijk reizen. Ook bestaat de mogelijkheid dat een nieuwe pandemie uitbreekt, al zullen de landen daar nu wel beter op voorbereid zijn waardoor langdurige lockdowns kunnen worden vermeden.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Toebedeling marktruimte aan plangebied

Een deel van de marktruimte van 700 tot 1.500 hotelkamers in Den Haag kan worden toegewezen aan het plangebied Hollands Spoor, om de volgende redenen:

- Het is aantrekkelijk voor hotels om zich te vestigen op dergelijke **goed bereikbare locaties in stationsgebieden**, op een half uur reisafstand van Schiphol. Niet alleen voor de internationale toerist, maar ook voor zakelijke bezoekers aan de Haagse regio.
- Het plangebied is **gelegen in een van de toeristische concentratiegebieden van Den Haag**, het Central Innovation District (CID). Dit concentratiegebied is aangemerkt als een van de belangrijkste ontwikkelgebieden van Den Haag wat op termijn zal uitgroeien tot een gemengd en hoogstedelijk

⁴⁵ NBTC, De impact van crisissituaties op de toeristische sector (30 april 2020); Rabobank, Corona virus leidt tot forse omzetsdaling (april 2020)

⁴⁶ Tourism Economics, 1 april 2020: https://s3.amazonaws.com/tourism-economics/craft/Latest-Research-Docs/Europe-Tourism-RB-April_SUMMARY_tewebsite.pdf

⁴⁷ NBTC; Tourism Economics; UNWTO; Rabobank

centrumgebied van de stad. Hier zijn hotels, horeca en onderwijs gerelateerde congresactiviteiten zeer wenselijk.⁴⁸

- Het plangebied is gelegen in **het gebied waar grote dynamiek plaatsvindt**. Tot 2030 worden er in Laakhavens ca. 11.000 woningen gerealiseerd en komen er ca. 20.000 nieuwe inwoners bij (19% tot 30% van de totale inwonergroei Den Haag).
- Ook wordt het gebied ontwikkeld naar werkgebied, onderwijsgebied en campus. Daardoor is er een divers en **groeiend potentieel aan bezoekers en verblijvers** in en rondom het plangebied (ontwikkeling Laakhavens). Voor de bedrijven, internationale onderzoekers en studenten, (gast)docenten en stagiairs is het wenselijk om over hotels, en mogelijk extended-stay accommodaties, op korte afstand te beschikken.

Voor de toedeling van de marktruimte hanteren we een fair share benadering. Hierbij gaan we er vanuit dat de totale marktruimte kan worden verdeeld naar rato van waar de grootste dynamiek in Den Haag plaatsvindt (inwonergroei). In Laakhavens (waar het plangebied in gelegen is) vindt 19% tot 30% van de totale groei van de gemeente Den Haag plaats. Omgerekend gaat het om 135 tot 450 kamers.

Daar een deel van de vraag al wordt gefaciliteerd aan de centrumzijde van Hollands Spoor gaan we vooralsnog uit van **maximaal 200 tot 300 kamers**. In totaal komt dit neer op 10.000 tot 15.000 m² bvo (uitgaande van 50 m² per kamer). N.B.: extended stay is niet inbegrepen bij de 200 tot 300 kamers.

CONCLUSIE >>

- **Kwantitatieve behoefte.** Tot 2030 is er marktruimte om 700 tot 1.500 hotelkamers toe te voegen in het onderzoeksgebied. Hierbij geldt dat er pas na 2027 marktruimte ontstaat, door het forse planaanbod dat de komende jaren wordt ontwikkeld en de effecten van de Coronacrisis.
- **Kwalitatieve behoefte.** Specifiek in het plangebied Spoorzone Hollands Spoor is er ruimte voor het toevoegen van 200 tot 300 hotelkamers (10.000 tot 15.000 m² bvo). De locatie nabij station Holland Spoor achten wij zeer geschikt voor een hotel gezien de gunstige bereikbaarheid (nabij Schiphol, maar ook binnenstad) en de grote dynamiek die hier plaatsvindt (in termen van inwonergroei en toevoeging andersoortige functies).

⁴⁸ Strategie Toerisme 2020-2025, gemeente Den Haag