

LADDERONDERBOUWING RISE

09 AUGUSTUS 2022



LADDERONDERBOUWING RISE

09 AUGUSTUS 2022

Status:

Eindrapportage

Datum:

9 augustus 2022

Een product van:

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

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Arjen van Tellingen MSc

Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS

Pim Steenbergen MSc

Voor meer informatie:

ingrid.ploegmakers@sweco.nl

Review:

Bianca Lemm MSc

Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS

In opdracht van:

Hofplein Ontwikkel B.V.

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: 52100439

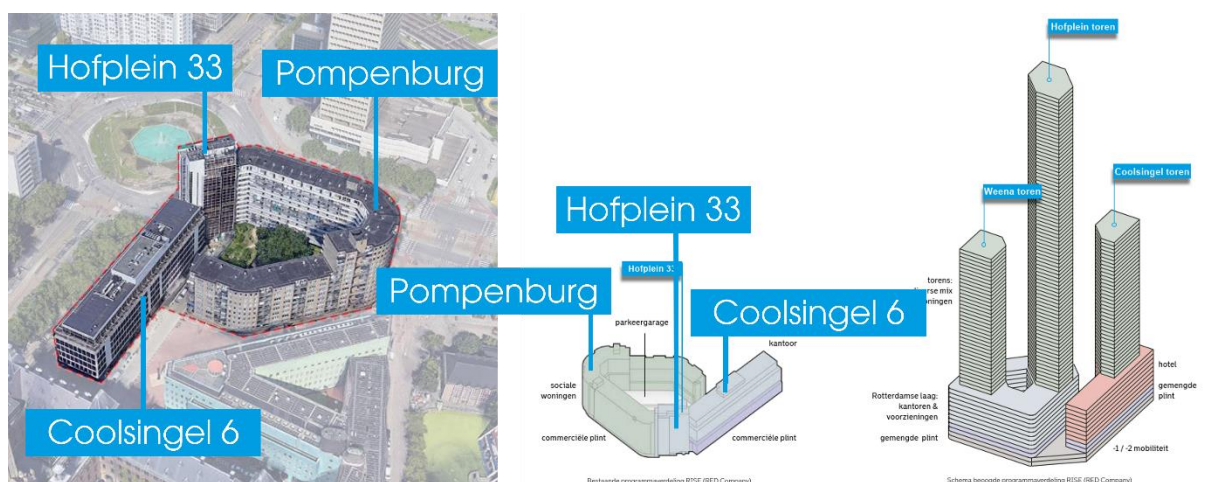
Referentie: 52100439_Ladderonderbouwing Hofplein_090822

INLEIDING	7
1 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	10
2 BEHOEFTE AAN HOTELS.....	12
2.1 BELEIDSKADER	
2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
2.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
2.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
2.5 ACTUELE BEHOEFTE	
2.6 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN	
3 BEHOEFTE AAN KANTOREN	24
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 ACTUELE BEHOEFTE	
3.6 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN	
BIJLAGE 1 HARDE PLANVOORRAAD HOTELS	
BIJLAGE 2 BEREKENING MARKTRUIMTE HOTELKAMERS	

INLEIDING

AANLEIDING >>

In het centrum van Rotterdam wordt de locatie rondom Hofplein 33 te Rotterdam (de ontwikkeling genaamd RISE) herontwikkeld door RED Company. De bestaande gebouwen aan de Coolsingel en Pompenburg, twee verouderde kantoren en een sociaal wooncomplex, worden herontwikkeld. Hier moet een plintgebouw komen met drie hoge torens (zie onderstaande figuur). Voor het gebied is een groot programmatisch aanbod voorzien met een mix van woningen, kantoren, een hotel, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Zo kan een dynamische buurt ontstaan passend bij het centrum van Rotterdam. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van de planologische procedure is Bureau Stedelijke Planning gevraagd de ladderonderzoeken uit te voeren.



FIGUUR 1 HERONTWIKKELINGSPROJECT RISE AAN HET HOFPLEIN, UITERST RECHTS DE IMPRESSIE VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE

Bron: Nota van uitgangspunten, gemeente Rotterdam (2021)

De functies hotel en kantoren zijn te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd worden met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen en meters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). Voorliggend rapport doet verslag van de ladderonderbouwingen voor hotels en kantoren.

LEESWIJZER >>

In hoofdstuk één gaan we in op de locatie en het herontwikkelp lan. Hierin komt ook de toekomstige programmering aan de orde. In hoofdstuk twee is de behoefte aan hotels in kaart gebracht en in hoofdstuk drie de behoefte aan kantoren. De behoefte bepalen we aan de hand van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve analyse. Hierbij zijn ook de ruimtelijk- economische effecten in beeld gebracht.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES >>

FUNCTIE	RUIMTEVRAAG EN BEHOEFTE		
	RUIMTEVRAAG RISE	KWANTITATIEVE BEHOEFTE ONDERZOEKSGBIED (2032)	KWALITATIEVE BEHOEFTE RISE (2032)
Hotel 	Één groot hotel van max. 240 kamers / 13.500 m2 bvo	305 – 1.238 kamers in Rotterdam (na aftrek harde planvoorraad) - Deze behoefte vindt fundament in de bovengemiddelde groei van toerisme in Rotterdam, de ambities en het achterblijvende aanbod.	- Locatie voldoet aan eisen hotelbeleid Rotterdam. Gelegen in gebied in centrum waar hotelontwikkeling mogelijk is (Coolensingel /Central business district) en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. - Met ruimte voor congresfaciliteiten draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de MICE-markt in Rotterdam. - Een hotel kan dienst doen als placemaker en brengt de gewenste dynamiek in de nieuwe wijk.
Kantoren 	30.000 m² bvo aan kantoorruimte. In de huidige bestemming is 22.000 m² kantoren mogelijk. Er komt dus 8.000 m² bij. - Omdat er sprake is van een kwalitatieve verbetering en daarmee een ander type kantoor is de ladderruimte voor de volledige 30.000 m² getoetst.	142.000 m² tot 362.000 m² aan kantoorruimte in de gemeente Rotterdam. - Deze behoefte vindt fundament in de groeiende vraag (groeiende werkgelegenheid) in Rotterdam en het terugdringen van het kantooraanbod in de gemeente.	- Behoeft e aan 153.000 m² tot 274.000 m² aan kantoorruimte in de gemeente Rotterdam in grootstedelijke centrum/station locaties. - De gemeente Rotterdam heeft de ambitie om de kantore nvoorraad in het centrum te versterken en verbreden. Het beoogde programma voorziet in de vraag van verschillende doelgroepen: starters, doorgroeiers maar ook grote (inter)nationale bedrijven. - Binnen het kantoor wordt er ruimte geboden aan markttrends op het gebied van 'het nieuwe werken', flexibele inrichting en duurzaamheid (BREEAM). Hiermee is het nieuwe pand zowel economisch als fysiek toekomstbestendig en een kwalitatieve verbetering. Ook de multifunctionaliteit (werken, wonen en verblijven)- van de ontwikkeling past bij de moderne vestigingscriteria van kantoorgebruikers.

TABEL 1 CONCLUSIE BEHOEFTE VOOR HOTEL EN WERKEN RISE HOPFLEIN

De tabel geeft de behoefte per functie aan. Opgemerkt wordt dat er veel koppelkansen liggen tussen kantoren/hotels en mogelijk nog andere functies.

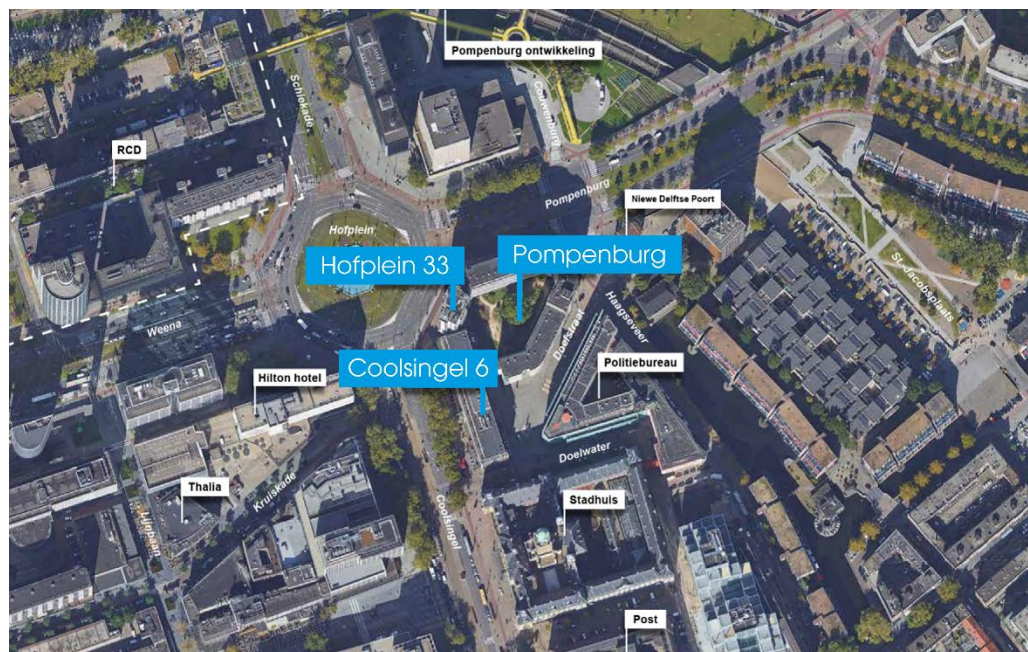
Conclusies toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling van RISE met de functies hotel (met vergader- en congresfaciliteiten) en kantoren kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan, namelijk:

- De beoogde publieke functies voorzien in een (toenemende) behoefte, kwantitatief en kwalitatief.
- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en -ambities van de gemeente.
- Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde publieksfuncties is geen sprake. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterkt de economie en het ondernemersklimaat.

1 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

RISE is een binnenstedelijke ontwikkelingslocatie rond Hofplein. Het gebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad van Rotterdam, zo'n 400 meter van Rotterdam Centraal en 150 meter van het begin van de Lijnbaan. Het gebied wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk stuk stad. In dit gebied zijn verschillende kenmerkende monumenten zoals het Hilton hotel, politiebureau en het stadhuis. In de stedenbouwkundige uitwerking wordt aangesloten op deze gebouwen.



FIGUUR 2 PLANLOCATIE, DEELLOCATIES VAN DE ONTWIKKELING RISE IN BLAUWE TEKSTKADERS WEERGEGEVEN
Bron: Nota van uitgangspunten, gemeente Rotterdam (2021)

Het gebied rondom Weena en Hofplein is volop in ontwikkeling. Zo wordt tegenover RISE het gebied Pompenburg herontwikkeld. Het Hofplein vormt vanuit het noorden en oosten de entree van de binnenstad. RISE wordt de aantrekkelijke poort voor de stad. De beoogde bouwhoogte (twee torens van circa 150 meter en één toren van circa 275 meter) is uniek en draagt bij aan de markering van het Hofplein als belangrijk stadsplein. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de verdichtingsopgave in Rotterdam en creëert een bruisend en opvallend stuk stad. Momenteel wordt de omgeving van Weena gedomineerd door kantoorgebruik. Door het toevoegen van verschillende functies ontstaat meer reuring.

Het maximale programma dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is als volgt:

- **Wonen:** 1.500 woningen
- **Kantoren:** 30.000 m² bvo
- **Hotel:** 13.500 m² bvo (maximaal 240 kamers)
- **Commerciële voorzieningen:** 5.000 m² bvo (waarvan maximaal 500 m² detailhandel en maximaal 3.000 m² horeca)
- **Maatschappelijk:** 3.000 m² bvo (kinderdagverblijf, beschermd wonen en gezondheidscentrum)

2 BEHOEFTE AAN HOTELS

In het programma voor RISE is 13.500 m² bvo opgenomen voor een 4/5-sterren hotel. Het maximale programma van het hotel bestaat uit 240 kamers. Ook is er maximaal 1.300 m² bvo voor vergaderen/congressruimte opgenomen, deze functie is ondergeschikt aan het hotel.

2.1 BELEIDSKADER

De ontwikkeling van de hotelfunctie aan het Hofplein is bekeken in het licht van de bestaande beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau:

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
PROVINCIE	
Er is geen hotel- of verblijfsaccommodatiebeleid, maar wel een studie: ZKA, Marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland (2018)	• Zuid-Holland is een topprovincie in het verblijfstoerisme; • De hotelsector is goed voor ruim 80% van bestedingen in het verblijfstoerisme. De hotelsector is daarmee stuwend voor de economie; • De hotelsector groeit sterk, vooral in de metropoolsteden Rotterdam en Den Haag; • De bouw- en ontwikkeldrift van hotels is sterk toegenomen. De provincie moet meer regie pakken en doet dit onvoldoende; • Nieuwe initiatieven moeten een heldere doelgroep-focus hebben en gericht zijn op toeristisch-recreatieve exploitatie.
METROPOOLREGIO ROTTERDAM DEN HAAG (MRDH)	
Er is geen hotel- of verblijfsaccommodatiebeleid, maar wel een Netwerk Vrijtijdseconomie	• Netwerk waar gemeenten kennis kunnen delen en gezamenlijk optrekken. • De ambitie is om de vrijetijdseconomie in de MRDH verder te ontwikkelen. Hier zijn nog geen kaders ontwikkeld.
GEMEENTE ROTTERDAM	
Visie toerisme - Te gast in Rotterdam Een nieuwe kijk op toerisme (2020)	• Nieuw hotelaanbod wordt bij voorkeur verspreid over de stad, ter ontlasting van de binnenstad en ten gunste van andere potentieel aantrekkelijke toeristische of zakelijk interessante plekken in de stad; • Het bieden van heldere regelgeving voor hotelontwikkeling is belangrijk en het publiekrechtelijk instrumentarium leidend. Hiervoor is het hotelbeleid opgesteld;

	De ontwikkeling in de hotelsector moet (beter) worden gemonitord. Doel is om het inzicht te vergroten in wie welke delen van de stad bezoekt en hoe de hotelsector zich als totaal ontwikkelt.
Hotelbeleid Rotterdam – Wakker worden in een wereldstad (2021)	Het hotelbeleid zet concreet in op: - Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. In de binnenstad nog wel mogelijk in het gedefinieerde business district (maximaal 1.500 extra kamers) en met aantal voorwaarden; - Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving; - Nieuwe hotels dragen bij aan de ambities van Rotterdam (passend bij DNA van de stad, werkgelegenheid en onderwijs en duurzaamheid); - Aan nieuwe initiatieven wordt pas medewerking verleend als aangetoond is dat er sprake is van draagvlak (economisch en maatschappelijk) en daarmee aannemelijk is dat de impact op gebieden aanvaardbaar is. Locatie en concept Het hotelbeleid onderscheid zes type hotels op basis van functie, omvang en faciliteiten. Op basis van deze specifieke kenmerken zijn deze hotels gekoppeld aan passende gebieden middels de Beleidskaart Ontwikkeling Hotelvestiging (zie Figuur 3). Op de voorziene locatie zijn de volgende type hotels mogelijk: - Type A: Kleinschalig (tot 40 kamers) en authentiek - Type B: Zakelijke en toeristische kenmerken (vanaf 100 kamers) - Type E: Short Stay en appartementenhotels - Type F: Hostels en Podhotels Het voorziene hotel valt onder het type B en is dus mogelijk op de locatie. Het is wel van belang dat de vergader en congresfaciliteiten ondergeschikt zijn aan hotelfunctie. Echte congreshotels zijn alleen mogelijk in directe nabijheid van congreslocaties Ahoy, Doelen en Van Nellefabriek. Voorwaarden nieuwe hotels Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op een aantal onderdelen (locatie, bereikbaarheid, past het in de omgeving en recreatief perspectief). In paragraaf 2.5 is voorliggend initiatief aan het Hofplein op deze criteria getoetst met een positieve uitslag. Tot slot is een nieuw hotel kansrijk als het pand en de exploitatie positief scoren op de bijdrage aan werkgelegenheid voor Rotterdammers (sociaal ondernemen) en op leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten en energielabels).



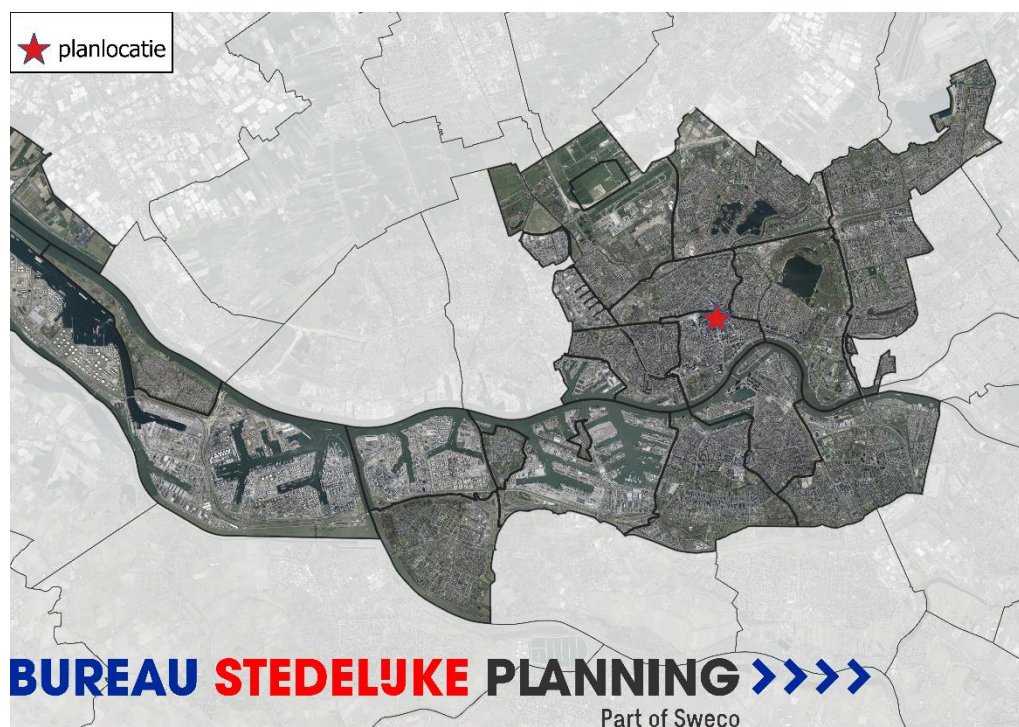
FIGUUR 3 BELEIDSKAART ONTWIKKELING HOTELVESTIGING
Bron: Gemeente Rotterdam, Hotelbele

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

De relevante beleidskaders vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van RISE. Hotelontwikkelingen zijn op de voorziene locatie mogelijk maar moeten aan een aantal voorwaarden voldoen. In Tabel 4 in paragraaf.2.5 is de locatie van RISE aan het Hofplein op deze onderdelen (positief) getoetst. De ontwikkeling voldoet zo aan de eisen en draagt bij aan de toeristische ambities van de gemeente Rotterdam.

2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand, in potentie, de gehele wereld. De gemeente Rotterdam is echter als onderzoeksgebied vastgesteld. De reden is het feit dat de gemeente met beleid actief stuurt op spreiding binnen de gemeentegrenzen en er op het gemeenteniveau betrouwbare gegevens omtrent vraag en aanbod beschikbaar zijn.



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGEBIED

Bron: Achtergrond van PDOK, bewerking door Bureau Stedelijke Planning

2.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

TRENDS VERBLIJFSACCOMMODATIES	
 Toerisme is een groeisector Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal toeristische overnachtingen nam voor de Coronacrisis, tussen 2012 en 2019, toe van ca. 93 miljoen naar 123 miljoen, een stijging van 32%.¹ Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen bij het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen dat in dezelfde periode met 73% toenam.	 Vernieuwing en blurring De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.
 Verschulvende panelen Door de hotelstop in Amsterdam en de inzet op spreiding (regionaal en nationaal) worden hotelinitiatieven gedirigeerd naar de buurtregio's. Deze buurgemeenten vormen aantrekkelijk alternatieven door de nabijheid van Amsterdam. Maar ook Rotterdam vormt een aantrekkelijk alternatief door de uitstekende verbinding met Amsterdam, maar ook als aantrekkelijke internationale stad.	 Belang voor de economie Toerisme is een belangrijke sector en draagt voor 4% bij aan ons bruto binnenlands product (CBS, 2018). In 2010 was dit nog 3%. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 791.000 banen in Nederland en kende de sector een bovengemiddelde groei. Tussen 2010-2018 steeg de totale Nederlandse werkgelegenheid met ca. 7% en specifiek in de toerismesector met ruim 23,9% (CBS, 2019).

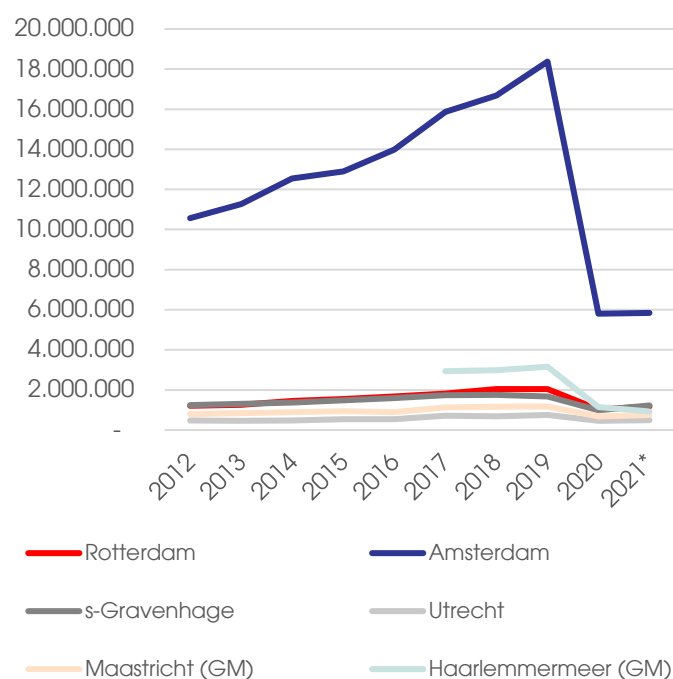
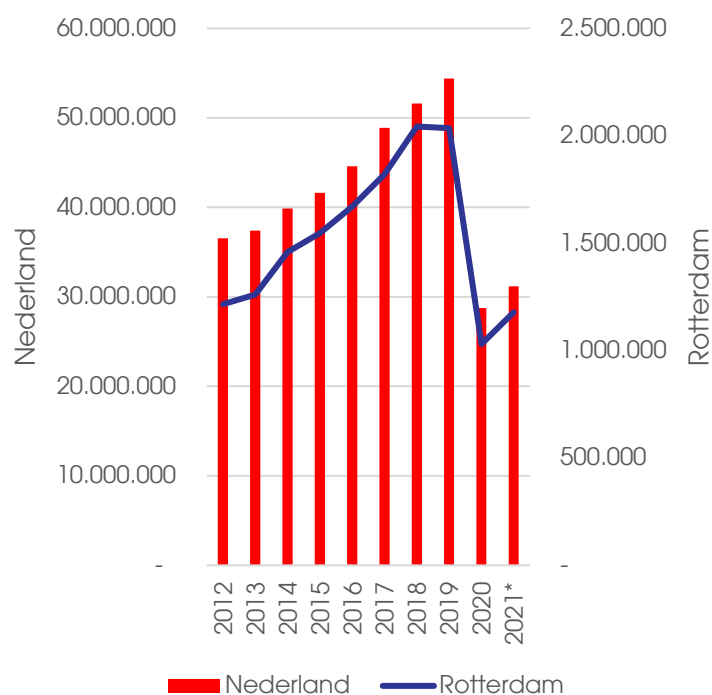
¹ CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021

Coronacrisis

De vrijetijdsector is hard geraakt door de coronacrisis en de beperkende maatregelen. Doordat nog niet zeker is wanneer de (mondiale) crisis definitief voorbij is zijn er nog veel onzekerheden rondom de gevolgen. Experts² verwachten dat de markt rond 2024 hersteld is. In deze laddertoets gaan we in de behoefteraming uit van de toeristische vraagprognoses van het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC).³

- In 2021 is het herstel van de hotelovernachtingen ingezet⁴. Dit herstel zet naar verwachting door in 2022 en 2023. Eerst groeit het binnenlands toerisme, gevolgd door het buitenlandse toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal);
- In 2024 is de hotelmarkt hersteld en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019. Na 2024 groeit de markt verder door.
- Wat betreft de meetings- en congresmarkt verwacht het NBTC⁵ (op basis de prognose van de strategische alliantie van de nationale congresbureaus van Europa)⁶, ook herstel in 2023-2024.

HOTELOVERNACHTINGEN >>



FIGUUR 5 ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN. IN ROTTERDAM, NEDERLAND EN DE OVERIGE GROOTSTE TOERISTISCHE STEDEN
Bron: CBS, 2021

² NBTC, Schiphol, McKinsey, ABN Amro, Allianz Research

³ NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, 28 januari 2022 en Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020

⁴ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, 21 januari 2022

⁵ Onderzoek naar impact coronacrisis op de Europese meetings- en congresmarkt, augustus 2020

⁶ The Impact of Coronavirus on Europe's Convention Sector, may 2020.

De vraag naar hotelkamers wordt uitgedrukt in hotelovernachtingen. In de landelijke en gemeentelijke vraagontwikkeling valt het volgende op.

- In 2019 waren er ruim 2 miljoen hotelovernachtingen in de havenstad.
- Het aantal overnachtingen in Rotterdam is de afgelopen jaren flink gegroeid. Tussen 2012 en 2019 (voor de coronacrisis) is het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam met 67,4% gestegen. Hiermee steeg het harder dan de stijging over heel Nederland gemeten (48,9%).
- De gemiddelde stijging per jaar in Rotterdam tussen 2012-2019 was 7,7%. Hiermee lag de groei boven het Nederlands gemiddelde van 5,9% per jaar.
- Amsterdam is de absolute hotelstad van Nederland. Op het hoogtepunt in 2019 waren hier ca. 18,4 miljoen overnachtingen, ruim negen keer zoveel als in Rotterdam. Rotterdam vormde de 3^{de} hotelstad, na Amsterdam en Haarlemmermeer (Schiphol).
- De coronacrisis heeft voor de grootste daling gezorgd in Amsterdam en Schiphol. Dit komt vooral omdat hier relatief veel zakelijke gasten komen en deze sector het meest hard is geraakt.
- De toeristische markt is relatief sterker gestegen dan de zakelijke markt in Rotterdam. Waar in 2012 nog 43% van de hotelgasten een toeristisch motief had is dat in 2019 52%.

Bezettingsgraden en REVPAR (opbrengst per kamer)

	BEZETTINGS- GRAAD	GEMIDDELDE KAMERPRIJS	REVPAR
Rotterdam	75,8%	€ 106	€ 80
Nederland	78,2%	€ 120	€ 94
Nederland (excl. A' dam en Schiphol)	73,5%	€ 96	€ 71

TABEL 2 FUNTIONEREN HOTELS IN ROTTERDAM IN 2019

Bron: Hotelbeleid Rotterdam, 2021 en Hosta Report van Horwath HTL, 2020

- De bezettingsgraden in Rotterdam hebben zich in de tijden voor de coronacrisis positief ontwikkeld. De gemiddelde kamerbezettingsgraad steeg van 63% in 2012 naar 76% in 2019. Dit betekent dat de vraag harder groeide dan het aanbod.
- In de periode 2012-2019 groeide de bezetting in Rotterdam gemiddeld met zo'n 2 procentpunten per jaar. Dit is de sterkste groei in bezetting van alle vier de grote steden.
- De gemiddelde kamerprijs en REVPAR⁷ (opbrengst per kamer) ligt in Rotterdam hoger dan in de rest van Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol). Er is dus sprake van een bovengemiddelde exploitatie.

⁷ Revenu per available room, oftewel opbrengst per kamer (berekening: bezettingsgraad * gemiddelde kamerprijs)

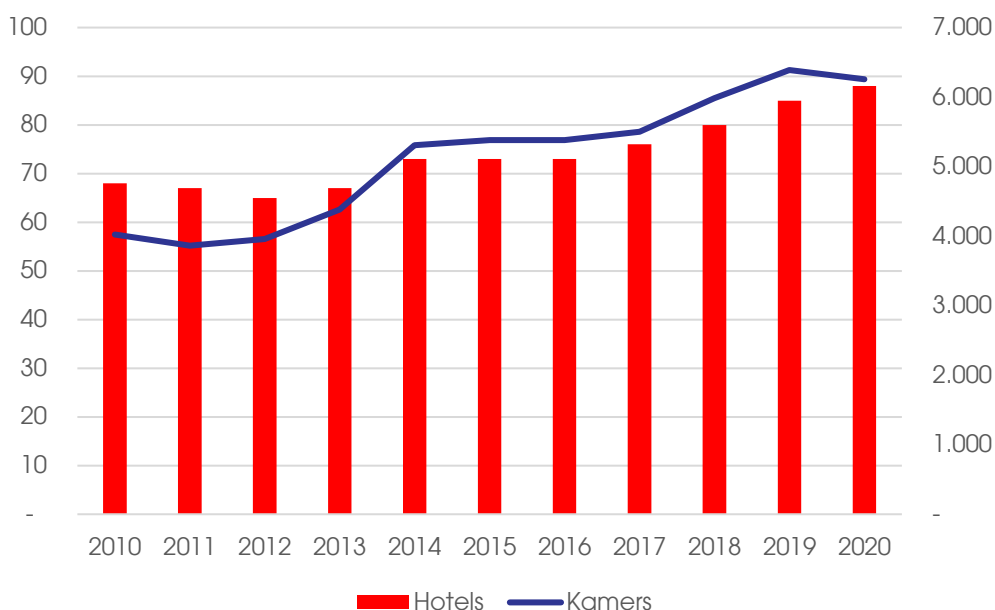
Vraagprognose

De verwachting is dat de groei na herstel van de impact van de coronacrisis in 2024 weer doorzet. Dit betekent dat het aantal overnachtingen in 2024 weer gelijk is als in 2019. Na 2024 zet de groei door. We hanteren twee prognoses op basis van de gemiddelde groei in voorgaande jaren in Rotterdam. Net als in het hotelbeleid van de gemeente gaan we uit van een afzwakking van de groei en een gelijke groei als afgelopen jaren:

- **Basisscenario.** Herstel in 2024 en daarna een gemiddeld jaarlijkse groei van 3,9% (de helft van de gemiddelde groei tussen 2012 en 2019);
- **Hoogscenario.** Herstel in 2024 en daarna een gemiddeld jaarlijkse groei van 7,7% net als tussen 2012 en 2019.

2.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Ontwikkeling en huidig aanbod



FIGUUR 6 ONTWIKKELING VAN AANTAL HOTELS EN HOTELKAMERS IN ROTTERDAM 2010-2020

Bron: HorecaDNA, 2019 en Hotelbeleid Rotterdam, 2021

- Afgelopen 10 jaar is het aantal hotelkamers in Rotterdam flink gegroeid, van 68 hotels en 4.025 kamers in 2010 naar 88 hotels en 6.256 kamers in 2020 (bron: hotelbeleid gemeente Rotterdam, 2020). Dit betekent een stijging van het aantal hotels met 29% en van het aantal kamers met 55%. De hotels worden dus steeds groter.
- De gemiddelde grootte van een hotel in Rotterdam bedraagt 71 kamers in 2020, ten opzichte van 69 in 2017. Het Nederlands gemiddelde ligt op ca. 38 kamers per hotel.

- Ongeveer 48% van het alle hotels en 51% van alle hotelkamers is gevestigd in het centrum van Rotterdam. Wanneer de Kop van Zuid bij het centrum wordt meegeteld is dit zelfs 55% van het aantal en 65% van het aantal kamers. Daarnaast bevindt 10% van alle hotels zich in Delfshaven, 7% in Charlois en 7% in Hoek van Holland. In de overige stadswijken is 5% of minder van het totale hotelaanbod gevestigd.
- Het vier- en vijfsterrensegment heeft het grootste marktaandeel (58% van het totale kameraanbod). Het driesterrensegment is het op één na grootste segment, maar het marktaandeel is aanzienlijk kleiner (27%). Het budgetsegment, één- en tweesterren hotels en de niet-geclassificeerde hotels zijn goed voor 15% van het kameraanbod.
- De grootste hotels zijn vooral in het vier- en vijfsterren segment te vinden. 29% van het alle Rotterdamse hotels behoort tot deze categorie, en gezamenlijk beschikken ze over liefst 58% van het kameraanbod.

Plancapaciteit

Voor de behoefteraming is de relevante harde plancapaciteit (nieuwbouwproject of uitbreidingsproject en mogelijk in bestemmingplan) van belang. Uit de inventarisatie blijkt dat in Rotterdam harde plannen zijn voor negen hotels met in totaal 1.555 hotelkamers. Zie Bijlage 1 voor de totale voorraad. Enkele grote plannen betreffen de ontwikkeling nabij Ahoy in Hart van Zuid (250 kamers), The One aan Blaak 22-24 (250 kamers) en het Kimpton Hotel bij het Post gebouw aan de Coolensingel (231 kamers). Van de harde planvoorraad komen 590 kamers in het Central Business District in het centrum. Dit laat nog ruimte over voor ruim 900 kamers van het maximum van 1.500 kamers die voor dit gebied zijn vastgesteld in het hotelbeleid.

Voor de ontwikkeling op het Hofplein is het ook relevant om te benoemen dat er zachte plannen bestaan voor een hotel in Pompenburg, nabij de projectlocatie. De omvang en invulling van het hotel is nog niet bekend en wordt daarom niet meegenomen in deze analyse.

2.5 ACTUELE BEHOEFTE

Kwantitatieve behoefte

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in Rotterdam is afhankelijk van:

1. **De autonome vraag naar hotelkamers**, op basis van het huidige aanbod in onderzoeksgebied (6.256 kamers), de bezettingsgraad in 2019 (75,8%, bron: gemeente Rotterdam), de bandbreedte van de groeiprognose hotelovernachtingen (herstel van corona in 2024 daarna jaarlijkse groei van 3,3 tot 7,7%) en de benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie in een stedelijke gebied (65%);
2. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld migrantenhuysvesting.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven. In Bijlage 2 is de volledige berekening opgenomen.

PARAMETER	UITKOMST BASISSCENARIO	UITKOMST HOOGSCENARIO
Benodigde extra kamercapaciteit 2030	1.235	2.167
Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit (2020-2030)	626	626
Totale behoefte extra kamercapaciteit	1.860	2.793

TABEL 3 UITKOMSTEN BEHOEFTERAMING HOTELKAMERS ROTTERDAM

Voor het bepalen van de behoefte is de relatieve plancapaciteit van belang. Deze plancapaciteit bestaat uit 1.555 kamers. Wanneer de plancapaciteit van de extra vraag naar hotelkamers wordt afgetrokken resteert een behoefte van 305 (basisscenario) tot 1.238 kamers (hoogscenario).

Totale vraag naar hotelkamers
1.860 – 2.793 kamers

Relevante plancapaciteit
1.555 kamers

Kwantitatieve behoefte
305 – 1.238 kamers

Behoeft uit hotelbeleid

In het hotelbeleid van de gemeente Rotterdam (2021) is ook de marktruimte voor hotelkamers berekend. Hierbij is uitgegaan van een herstel na corona eerder dan in 2024 en dit resulteert onder andere in een beduidend hogere marktruimte dan in dit onderzoek berekend. In Rotterdam is er tot en met 2028, op grond van het gemeentelijk hotelbeleid, marktruimte voor:

- **Basisscenario:** ca. 8.500 kamers;
- **Vlot herstel scenario:** ca. 9.500 hotelkamers;
- **Recessie scenario:** ca. 7.250 hotelkamers.

De marktruimte hierboven is exclusief de planvoorraad (deze moet er nog worden afgetrokken). Het aantal benodigde kamers is beduidend hoger dan de 1.860 – 2.793 kamers (exclusief planvoorraad) zoals berekend door Bureau Stedelijke Planning. De behoefteraming in deze ladderonderbouwing is dus voorzichtig ingeschat, op basis van vigerend beleid kan worden geconcludeerd dat de marktruimte volgens de gemeente groter is en ruim voldoende om alle harde plannen en voorliggend plan mogelijk te maken.

Binnen de bandbreedte van de marktruimte past een nieuwe hotel van 240 kamers. Daarbij hanteert de gemeente zelf een nog ruimere marktruimte waardoor het initiatief nog makkelijker past. Zoals in vorige paragraaf naar voren kwam is er ook op de locatie in het centrum van Rotterdam in het Central Business District nog voldoende ruimte voor het toevoegen van 240 kamers.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijk te worden gemaakt. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het (unieke) concept. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. In onderstaande tabel is het hotel getoetst aan de locatie eisen die gelden binnen het hotelbeleid.

VOORWAARDEN	HOTEL HOFPLEIN
1. Maakt de locatie onderdeel uit van verstedelijkingsgebieden ?	De locatie ligt nog niet op een aangewezen verstedelijkingsgebied. Wanneer de plannen doorgang vinden komt de ontwikkeling van heel Hofplein hier wel voor in aanmerking.
2. Is de locatie gelegen in een business district ?	- In het centrum van Rotterdam komen alleen het Central Business District, Coolsingel en Blaak onder voorwaarden in aanmerking voor nieuwe hotels. Dit sluit aan bij de concentratielocaties uit het kantorenbeleid. - De locatie ligt aan de Coolsingel en binnen het Central Business District (zie Figuur 3) . Op deze locatie kunnen dus hotels komen.
3. Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer ?	De locatie is zeer goed bereikbaar - De locatie ligt zo'n 400 meter van Rotterdam Centraal. Vanuit Rotterdam Centraal is Schiphol en Rotterdam The Hague Airport zeer snel te bereiken; - Daarnaast zijn een metrostation en tramhalte op nog geen 50 meter gelegen. - Specifiek voor congreshotels komt het Central Business District nabij de Doelen in aanmerking. De locatie aan het Hofplein ligt daar zeer nabij.
4. Past het hotel bij de identiteit en woonsfeer van de stadswijk?	- De projectlocatie ligt in een omgeving wat getransformeerd wordt tot een dynamisch gebied met verschillende functies waar mensen elkaar kunnen ontmoeten; - Een hotel past uitstekend bij de visie van het de toekomstige stadswijk.
5. Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief ?	De locatie ligt zeer nabij de Rotte en sluit daarmee aan op het programma Rivieroevers om de rivieren (Maas, Rotte en de Schie) levendiger, aantrekkelijker en natuurlijker te maken.

TABEL 4 LOCATIETOETS NIEUWE HOTELS IN HOTELBELEID.

Vergader en congresruimten

In het hotel kunnen ook vergaderingen en bijeenkomsten (congressen) worden gehouden. Hiervoor is 1.300 m² bvo gereserveerd. Geen sprake is van een echt congreshotel. Het hotel gaat wel bijdragen aan de MICE-markt van Rotterdam. De MICE-markt (de zakelijke en congresmarkt voor Meetings, Incentives, Conventions & Exhibitions) is in Rotterdam een belangrijk onderdeel geweest voor de economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de hotelmarkt. De verwachting van de Erasmus Universiteit is dat er tot 2035 gemiddelde 70.000 extra banen op middelbaar en hoger niveau bijkomen in de stad. Een goed hotelaanbod met zakelijke faciliteiten, zoals vergader- en congresruimten, kan bijdragen aan de economische doelstellingen om meer bedrijven en congressen aan te trekken. Het hotel in RISE kan zo bijdrage aan de economische en toeristische doelstellingen in Rotterdam.

CONCLUSIE BEHOEFTE >>

In Rotterdam bestaat genoeg kwantitatieve ruimte voor een hotel met 240 kamers in RISE aan het Hofplein. De locatie speelt ook in op de ruimtelijke en kwalitatieve eisen die gelden voor nieuwe hotelontwikkelingen in Rotterdam. Daarbij kan het hotel met haar zakelijke faciliteiten bijdragen aan de economische doelstellingen van de gemeente.

2.6 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijke en economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde hotelontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van een hotel in RISE aan het Hofplein genereert de volgende ruimtelijk-economische impuls:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke hotels die aan de moderne maatstaven voldoen en op een goede locaties gevestigd zijn, versterken het vestigingsklimaat voor bedrijven. Ook dragen hotels bij aan het (toeristisch) concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt eerder nieuwe gebruikers en investeerders aan.
- **Kwaliteitsimpuls RISE:** Met de ontwikkeling van het hotel ontstaat een divers en dynamisch aanbod aan functies in het gebied.

EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Het is nooit met zekerheid te zeggen wat de effecten zijn van de toevoeging van het nieuwe hotel op de bestaande hotels. Wel geldt dat hoe meer het hotelconcept afwijkt van het huidige aanbod (segment, concept en doelgroep), hoe kleiner de negatieve effecten van de toevoeging op het bestaande aanbod.

Daarbij geldt dat de hotelsector, anders dan bij andere commerciële voorzieningen, niet afhankelijk is van de inwonergroei van het gebied waar het in gelegen is, maar van het aantal toeristen dat de stad bezoekt en er verblijft. We zien dat het toerisme in Nederland en Rotterdam al jaren aan het toenemen is. Daarbij herstelt de markt naar verwachting in 2024 weer van de coronacrisis. Vanaf dat jaar treedt er ook weer groei op in het aantal overnachtingen ten opzichte van het niveau in het (top)jaar 2019. Ook wat betreft de werkgelegenheid wordt een groei verwacht.

Conclusie ruimtelijke effecten

Vanwege de verwachte groei van het toerisme verwachten we niet dat de toevoeging van het hotel tot grote effecten leidt op het functioneren van andere hotels in de omgeving met mogelijke leegstand tot gevolg. De effecten zijn dus niet van dien aard dat sterk oplopende leegstand ontstaat en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De ontwikkeling van het hotel zorgt dat er een belangrijke ruimtelijke impuls wordt gegeven aan RISE, waarmee het zich ontwikkelt tot een gevarieerd gebied en aantrekkelijker wordt voor nieuwe investeringen en ondernemers.

3 BEHOEFTE AAN KANTOREN

Het kantorenprogramma in RISE bestaat uit hoogwaardige, duurzame kantoren met bij voorkeur grotere vloeroppervlakten (>1.500 m²). In totaal is een programma van maximaal 30.000 m² bvo beoogd. Volgens het op dit moment vigerende bestemmingsplan is reeds 22.000 m² bvo kantoorruimte toegestaan, welke in de reeds bestaande bebouwing kan worden ondergebracht. Met de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied zal een kwalitatieve impuls aan het gebied worden gegeven, zodat mogelijk ook een ander type kantoorruimte kan worden gerealiseerd. Zo zal het bijvoorbeeld mogelijk zijn het ontwerp in te spelen om eventuele toekomstige wijzigingen en expliciet ruimte te bieden aan een grote gebruiker. Ondanks dat planologisch 'slechts' sprake is van een toename van 8.000 m² bvo wordt in voorliggend rapport de behoefte aan het totale kantoorprogramma van 30.000 m² gemotiveerd.

3.1 BELEIDSKADER

De ontwikkeling aan het Hofplein is bekeken in het licht van de bestaande beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau:

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Omgevingsbeleid / hoofdstructuur kantorenbeleid – Provincie Zuid-Holland (2021, geldig tot 2024)	- Het provinciale kantorenbeleid identificeert vier werkmilieus: - Grootstedelijke toplocaties/centrumlocaties, - OV-knooppunt- en centrum/intercity stationslocaties - Snelweg, ov-knooppunt en overige locaties - Kleinschalige kantoorruimte - De locatie aan het Hofplein grenst aan het Rotterdam Central Business District (RCBD). Dit gebied is aangewezen als een grootstedelijke toplocatie. De strategie voor dit gebied is 'Groei'.
Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)	- Nieuwe kantoren worden alleen toegelaten binnen - Locaties met een (inter)nationale reikwijdte: grootstedelijke toplocaties/centrumlocaties - Locaties met provinciale reikwijdte: OV-knooppuntlocaties en centrum/stationslocaties - Bijzondere locaties zoals opgenomen in programma ruimte - De locatie aan het hofplein bevindt zich binnen deze locaties. Daarmee is het volgens de verordening toegestaan om een bestemmingsplan op te stellen dat voorziet in nieuwe kantoren.

MRDH Strategie Werklocaties 2019- 2030 (2018)	- De concurrentiepositie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) wordt voor een groot deel bepaald door de vitaliteit van de grootstedelijke gebieden. De regio zet daarom in op de versterking van deze gebieden, inclusief de mogelijke overloopgebieden. - Er wordt ingezet op nieuwbouw op grootstedelijke toplocaties (Central Business District van Den Haag en Rotterdam) en (in mindere mate) ook centrum/ stationslocaties. Gebiedsvisies moeten nagaan of er zachte plancapaciteit is die kwalitatief kan voldoen en tijdig te ontwikkelen is. Door de grote druk op deze toplocaties, o.a. door woningbouw, uit de gemeente Rotterdam haar zorgen om hier de toekomst voldoende kwalitatief aanbod te realiseren.
Nota Kantoren Rotterdam (2019)	- Ruimte is schaars in Rotterdam. In het verleden was het aanbod en leegstand in Rotterdam groot. Dankzij een succesvolle transformatieaanpak is het aanbod verkleind. Nu stuurt de gemeente vooral op de juiste kantoren op de juiste plek. - De gemeente Rotterdam heeft het RCBD in haar kantorennota (2019) aangewezen als focusgebied. Hier is uitbreiding van de kantorenvorraad gewenst.
Kantoreenkoersen Rotterdam (2020)	Ook in de 'Kantoreenkoersen Rotterdam (2020)' is het CBD door de gemeente aangewezen als het prioritair gebied binnen Rotterdam. Tot 2030 is in dit gebied een uitbreiding gewenst van 80.000 m² ten opzichte van de situatie begin 2019. Daarnaast is ter compensatie van transformatie nog eens 100.000 m² aan nieuwe kantoren nodig. Dit komt neer op een totale gewenste uitbreiding van 180.000 m².

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

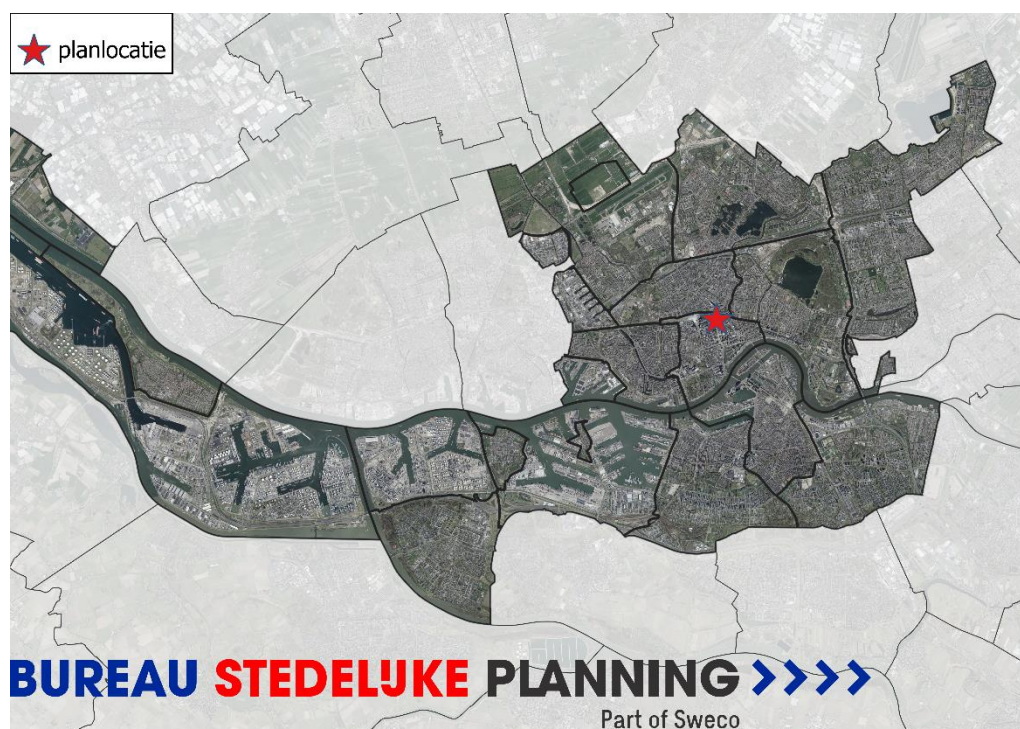
De ontwikkeling van RISE past goed binnen de relevante beleidskaders. In dit rapport wordt de uitbreiding van RISE getoetst aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling draagt bij aan de ambities van de gemeente, regio en provincie om de grootstedelijke toplocaties te versterken en de kantorenvorraad op deze locaties uit te breiden.

Naast de bestaande beleidskaders heeft de gemeente een nota van uitgangspunten voor RISE opgesteld. Hierin zijn de volgende punten opgenomen:

- De ontwikkeling speelt in op de toenemende vraag naar flexruimtes, ontmoetingsplekken en co-working.
- De ontwikkeling speelt in op de doorgroeimogelijkheden van bedrijven en de differentiatie in vloeroppervlak, kwaliteit en prijsniveau.
- De ontwikkeling wordt gekoppeld aan de onttrekking van verouderde kantoorvolumes in de omgeving.

3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van kantoren. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand.⁸ Voor de berekening van de behoefte voor kantoren richten we ons daarom op de gemeente Rotterdam. Met name omdat de kantorenmilieus hier een heel ander karakter hebben dan in omliggende gemeenten. Vooral door het hoogstedelijke karakter, de goede multimodale bereikbaarheid en het uitgebreide pakket aan voorzieningen. Hierdoor trekt RISE een ander type kantoorgebruiker aan dan kantorenlocaties in omliggende gemeenten.



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGBIED

Bron: Achtergrond van PDOK, bewerking door Bureau Stedelijke Planning

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Kwantitatieve vraag

De toekomstige vraag naar kantoren is in beeld gebracht langs drie lijnen:

1. Prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid.
2. Prognose van de ontwikkeling van de toegevoegde waarde.
3. Historische opname van kantoren.

⁸ Ruimtelijk Planbureau; Pellenburg en Van Steen

Prognose ontwikkeling werkgelegenheid⁹

- In de gemeente Rotterdam waren er in 2021 ca. 131.000 banen in kantoorhoudende sectoren¹⁰.
- In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in deze sectoren met ca. 20% gegroeid. Dit betekent een jaarlijkse groei van ca. 1,9%.
- Bij een jaarlijkse groei van 1,9% neemt de werkgelegenheid in Rotterdam toe met ca. 27.400 kantoorhoudende banen tot 2032.
- In de kantorennota stelt de gemeente dat het kantoorquotiënt in 2018 lag op 25 m² per werknemer. Zij verwachten dat dit in de toekomst daalt naar ca. 15 tot 20 m².¹¹ Het PBL gaat uit van een toekomstig ruimtegebruik van 19,5 m² per werknemer.¹² In het vervolg nemen wij dit getal ook aan.
- Dit leidt tot een uitbreidingsvraag tot 2032 van ca. 533.500 m² bij een jaarlijkse groei van 1,9%.

Prognose ontwikkeling toegevoegde waarde¹³

- De toegevoegde waarde van kantoorhoudende sectoren in de gemeente Rotterdam was in 2020 ca. € 14.277 mln.
- De toegevoegde waarde in deze sectoren is met ca. 13% gegroeid in de periode van 2010 tot 2020. Dit komt neer op een jaarlijkse groei van ca. 1,25%.
- Bij een jaarlijkse groei van 1,25% neemt de toegevoegde waarde in Rotterdam toe met ca. € 1.940 mln tot 2032.
- In 2020 was de toegevoegde waarde per vierkante meter (TW/m²) € 3.800.
- Dit leidt tot een uitbreidingsvraag tot 2032 van ca. 452.000 m² bij een jaarlijkse groei van 1,25%.

METHODE	GROEI PROGNOSE PER JAAR	RUIMTEVRAAG (M ²)
Werkgelegenheid	1,88%	533.500
Toegevoegde waarde	1,25%	451.800

TABEL 5 RUIMTEVRAAG ROTTERDAM 2022-2032 OP BASIS VAN VERSCHILLENDE ECONOMISCHE SCENARIO'S
Bron: LISA, gemeente Rotterdam, bewerking door Bureau Stedelijke Planning

Vervangingsvraag

- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderd kantoorvastgoed. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk ongeschikt voor gebruik (incourant). De verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C leidt tot een extra vervangingsvraag.

⁹ Op basis van gegevens van LISA over de periode van 2011-2021

¹⁰ Sectoren J Informatie & Communicatie, K Financiële instellingen, L Onroerend goed, M Advies & Onderzoek, N Overige zakelijke dienstverlening, O Openbaar bestuur

¹¹ Nota kantoren Rotterdam (2019)

¹² Toekomst van kantoren, Planbureau van de Leefomgeving (2017)

¹³ Op basis van gegevens van LISA over de periode van 2010 tot 2020. De cijfers over toegevoegde waarde worden jaarlijks in juni of juli gepubliceerd. Hierdoor zijn er nog geen cijfers beschikbaar over de toegevoegde waarde van 2021.

- Doordat er weinig nieuwbouw heeft plaatsgevonden in Rotterdam is de huidige voorraad relatief verouderd.¹⁴
- De gemiddelde vervanging van kantoorruimte in de provincie Zuid-Holland bedraagt iets meer dan 2% van de totale kantorenvoorraad in gebruik.¹⁵
- Met een kantorenvoorraad in gebruik¹⁶ van ca. 3.236.000 m² is er tot 2032 naar verwachting sprake van een vervangingsvraag van jaarlijks ca. 65.000 m² in Rotterdam. Een groot deel hiervan wordt opgelost door het renoveren van bestaande panden. Daarnaast vindt naar verwachting sloop van kantoren plaats op niet aantrekkelijke locaties.
- Naar verwachting ligt de werkelijke jaarlijkse vervangingsvraag lager dan 65.000 m². Het beleid stuurt op onttrekking van de voorraad op niet aantrekkelijke locaties en een groot deel van deze vraag kan worden opgevangen door de verduurzaming en renovatie van bestaande bebouwing. Daarom schatten wij dat de directe vervangingsvraag ca. 35% van het totaal bedraagt. In totaal is dit zo'n **226.000 m²**.

Historische opname

- De gemiddelde jaarlijkse historische opname van kantoorruimte in Rotterdam in de periode 2010-2020 was ca. 108.000 m².¹⁷ Dit betrof een periode met laag- en hoogconjunctuur.
- Deze opname is een combinatie van verplaatsings- en uitbreidingsvraag. Over het algemeen betreft ca. 50% van de opname uitbreidingsvraag, wat neerkomt op ca. 54.000 m² per jaar. Het doortrekken van deze opname naar de komende tien jaar resulteert in een vraag naar ca. **540.000 m²** kantoren tot 2032.
- Bij de vraagberekening van de historische opname zit geen vervangingsvraag. Wanneer een bedrijf verhuist vanwege vervanging zit deze vraag al in de opnamecijfers verwerkt.

Totale vraag

De totale vraag naar kantoren in Rotterdam bedraagt ca. 540.000 tot 760.000 m² tot 2032.

SCENARIO	UITBREIDINGS-VRAAG (M ²)	VERVANGINGS-VRAAG (M ²)	TOTALE VRAAG (M ²)
Banen	533.500	226.000	759.500
TW	452.000	226.000	677.800
Hist. opname	540.000	-	540.000

TABEL 6 TOTALE VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE IN ROTTERDAM TOT 2032

¹⁴ Nota kantoren Rotterdam (2019)

¹⁵ Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, Stec Groep aan provincie Zuid-Holland 2018

¹⁶ Bron: Economische verkenning Rotterdam (2022)

¹⁷ Economische verkenning Rotterdam (2021)

Kwalitatieve vraag

- Landelijk gezien richt de vraag naar kantoren zich in toenemende mate op multimodaal ontsloten locaties in een stedelijk woon-werkmilieu. Monofunctionele kantoorgebieden zijn niet meer van deze tijd. Het gebied rond Weena wordt momenteel gekenmerkt door veel kantoorgebruik. Met de nieuwe ontwikkelingen wordt het gebied multifunctioneler. Dit zorgt voor een levendig gebied en draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoren.
- De vraag naar kantoorruimte in Rotterdam verschillende doelgroepen. Ca. 30% van de vraag komt vanuit kleine gebruikers (<1.000 m²), 45% vanuit middelgrote gebruikers (1.000 – 5.000 m²) en 25% van grote gebruikers (>5.000 m²).¹⁸ De vraag loopt dus uiteen van het MKB tot grote internationale bedrijven.
- De sectoren met de meeste groei in de afgelopen 10 jaar waren de ICT, advisering & onderzoek en openbaar bestuur. Ook in de toekomst zijn dit de meest kansrijke sectoren.
- Het plangebied grenst aan het RCBD. In meerdere beleidsdocumenten¹⁹ is dit aangeduid als een gebied waar versterking en uitbreiding van het kantooraanbod gewenst is. De gemeente ziet hier de kans om A-kwaliteit kantoren te ontwikkelen voor verschillende doelgroepen, waaronder grote multi-tenant kantoren en hoofdkantoren voor (inter)nationale gebruikers. Ook in de provinciale behoefteeraming wordt de grootste toename in de vraag naar kantoren voorzien in het RCBD.²⁰
- De nabijheid van een (intercity)station is in toenemende mate belangrijk voor kantoorgebruikers. In het RCBD bevinden zich zowel Rotterdam Centraal (700 meter) als Station Blaak (ca 900 meter). De vuistregel is dat een locatie tot 750 meter van een intercitystation kan worden gerekend tot de categorie stationslocaties. De planlocatie voldoet hier dus aan.
- In de periode 2010-2020 vond ca. 55% van de opname van kantoren in Rotterdam plaats op grootstedelijke centrum/stationslocaties.²¹ Ook in de behoefteeraming kantoorruimte van de Provincie Zuid-Holland wordt gesteld dat ca. 55% van de vraag tot en met 2030 toegerekend kan worden aan grootstedelijke centrum/stationslocaties.
- Een aandeel van 55% van de totale vraag betekent een vraag van ca. **297.000 tot 418.000 m²** op grootstedelijke centrum/station locaties.

SCENARIO	VRAAG TOT 2032 (m ²)	VRAAG GROOTSTEDELIJKE STATION LOCATIES (55%) (m ²)
Onderste bandbreedte	540.000	297.000
Bovenste bandbreedte	760.000	418.000

TABEL 7 KWALITATIEVE VRAAG KANTOREN OP CENTRUM/STATIONSLOCATIES IN ROTTERDAM TOT 2032

¹⁸ Behoefteteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland (2018)

¹⁹ Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland (2021), Nota kantoren Rotterdam (2019)

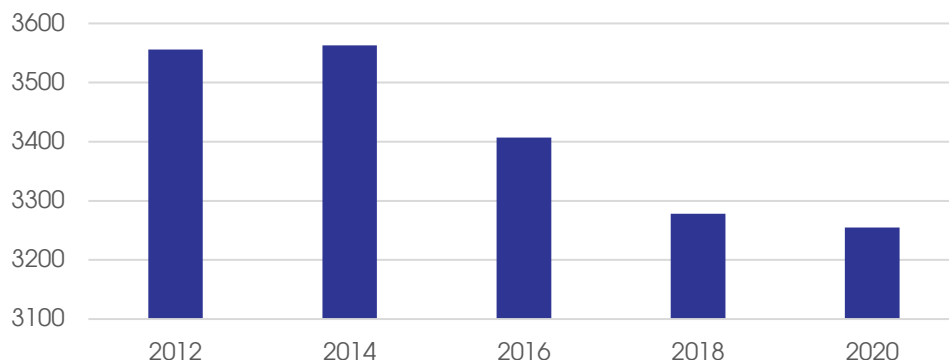
²⁰ Behoefteteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, Stec Groep aan provincie Zuid-Holland 2018

²¹ Economische verkenning 2022, gemeente Rotterdam

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

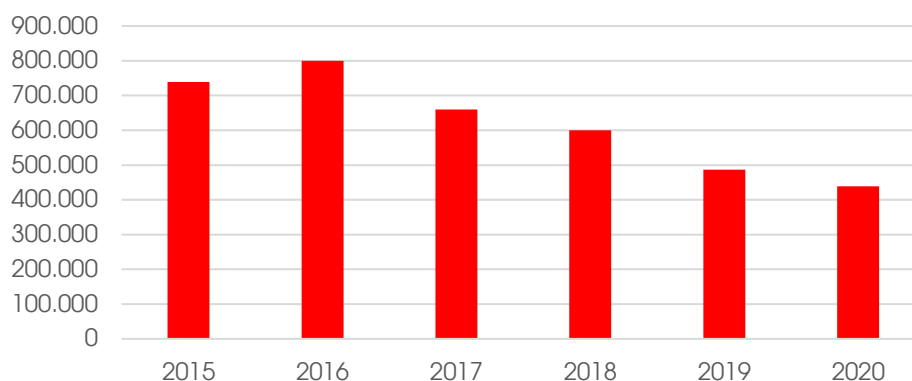
Ontwikkeling aanbod en voorraad kantoren

Afgelopen periode heeft Rotterdam sterk ingezet op de transformatie van incurante kantoorgebouwen en de reductie van het planaanbod. Zo is de kantorenvorraad, en daarmee ook de leegstand, sterk teruggebracht (Figuur 8). Door de focus op transformatie van bestaande kantoren heeft er maar weinig nieuwbouw plaats gevonden.



FIGUUR 8 ONTWIKKELING VAN DE KANTORENVOORRAAD IN VIERKANTE METERS X 1.000 IN ROTTERDAM, 2012-2020
Bron: NVM

De reductie van de kantorenvorraad heeft als bijkomend effect een vermindering van het aanbod. Sinds 2015 is het aanbod in Rotterdam gedaald van ca. 740.000 m² tot ca 439.000 m² in 2020 (Figuur 9). Rotterdam streeft naar een frictieleegstand van 8%.²² De kantorenvorraad in het centrum van Rotterdam bedraagt ca. 1.654.000 m². Hiermee bedraagt de gewenste (frictie)leegstand in dit gebied ca. 132.000 m². Momenteel is de leegstand ca. 11%. Minus de gewenste frictieleegstand van 132.000 m², bedraagt het huidig aanbod ca. 58.000 m² in het centrum van Rotterdam.²³ Dit aanbod kan worden gebruikt om in een deel van de vraag te voorzien.



FIGUUR 9 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD
Bron: Economische verkenning Rotterdam 2022

²² Nota kantoren Rotterdam (2019)

²³ Economische verkenning Rotterdam (2022), berekening aanbod – frictieleegstand = overaanbod. 190.000 – 132.000 = 58.000

Plancapaciteit

In Rotterdam is er tot 2032 341.000 m² aan plannen voor kantoren.²⁴

- Hiervan zijn 218.000 m² vastgelegd in een bestemmingsplan en is 123.000 m² nog zachte plancapaciteit.
- Van de harde plancapaciteit bevindt 86.000 m² zich op grootstedelijke centrum/stationslocaties.

3.5 ACTUELE BEHOEFTE

De actuele behoefte is berekend op basis van de volgende formule:

huidige vraag – huidige aanbod minus frictieleegstand – plancapaciteit = actuele behoefte

Kwantitatieve behoefte

De kantorenbehoefte in Rotterdam bedraagt ca. 142.000 m² tot 361.000 m² tot 2032.

SCENARIO	VRAAG (M ²)	AANBOD (M ²)	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE (M ²)
Banen	759.500	180.000	218.000	361.000
TW	730.000	180.000	218.000	332.000
Hist. opname	540.000	180.000	218.000	142.000

TABEL 8 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN KANTOORRUIMTE IN ROTTERDAM, 2022-2024

Kwalitatieve behoefte

De kantorenbehoefte op grootstedelijke centrum/stationslocaties in Rotterdam bedraagt ca. 153.000 m² tot 274.000 m² tot 2032. Met de huidige marktomstandigheden (Oekraïne, inflatie en krapte op de arbeidsmarkt) achten wij de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch.

SCENARIO	VRAAG (M ²)	AANBOD (M ²)	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE (M ²)
Banen	418.000	58.000	86.000	274.000
TW	373.000	58.000	86.000	229.000
Hist. opname	297.000	58.000	86.000	153.000

TABEL 9 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN KANTORENRUIMTE IN ROTTERDAM, 2022-2032

- De ontwikkeling sluit aan bij de vestigingscriteria van moderne kantoorgebruikers. Zij zijn op zoek naar multifunctionele locaties die multimodaal ontsloten zijn. Het Weena wordt momenteel gedomineerd door kantoorgebruik, maar met de ontwikkeling (en Pompenburg) wordt het gebied een stuk aantrekkelijker. Hiermee is de locatie aantrekkelijk voor de moderne kantoorgebruik (en meer dan in de huidige situatie).

²⁴ Gemeente Rotterdam, inventarisatie 20 juni 2022

- De vraag naar kantoorruimten in Rotterdam loopt uiteen van de ZZP' er of MKB tot grote (inter)nationale kantoren. RISE is flexibel ingericht en biedt ruimte voor al deze doelgroepen. Door de kwalitatieve impuls aan het gebied wordt het mogelijk om hoogwaardige eindgebruikers aan te trekken die een meerwaarde zijn voor het Rotterdamse vestigingsklimaat.

3.6 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN

De ontwikkeling van kantoren in RISE heeft niet tot nauwelijks effect op het functioneren van de bestaande kantoren en is daarmee planologisch acceptabel. Het voorziet in de eerste plaats in moderne, hoogwaardige kantoren die voldoen aan de vraag vanuit de markt. De vraag naar kantoren richt zich sterk op centrum/stationslocaties en het aanbod op dit type locaties neemt sterk af.

Daarnaast past de ontwikkeling bij de ambities van gemeente, regio en provincie. Om als regio en als gemeente concurrerend te zijn en te blijven is het van groot belang dat er voldoende aanbod aan kantoren beschikbaar is voor eventuele ruimtevragers. Om eindgebruikers aan te trekken die een meerwaarde zijn voor Rotterdam, is het bieden van een hoogwaardig vestigingsklimaat noodzakelijk. Dit betekent hoogwaardige kantoren in een multifunctionele omgeving met een breed voorzieningenaanbod en een uitstekende ov-bereikbaarheid. RISE voorziet hier door haar ligging, de omgeving en het aanbod van grote kantoorvloeren. Het is daarom een aantrekkelijke locatie voor kantorenontwikkeling voor verdere versterking van het vestigingsklimaat van Rotterdam.

De kantoorruimte wordt binnen de planontwikkeling zo flexibel en adaptief mogelijk ingericht. Hiermee kan de ontwikkeling inspelen op markttrends van **flexruimtes, ontmoetingsplekken en co-working**. Ook kunnen hierdoor meerdere doelgroepen (groot en klein) worden gehuisvest en biedt het de mogelijkheden aan bedrijven om door te groeien binnen het gebouw. Hiermee zorgt de ontwikkeling voor **diversificatie van het aanbod en is het toekomstbestendig**. Dit past binnen de ambities van de gemeente. Daarnaast heeft de nieuwe bebouwing ambities op het gebied van duurzaamheid. Er wordt gestreefd naar een BREAAAM Exellent - certificering van 4 sterren.

Tot slot is er in Rotterdam door transformatie schaarste ontstaan voor starters, maar ook voor grootschalige topbedrijven.²⁵ De ontwikkeling heeft deels als doel om te kunnen voorzien in de huisvesting van een of meerdere specifieke en internationale gebruikers.

De ontwikkeling van RISE een kwalitatieve versterking voor de kantorenmarkt in (het CBD van) Rotterdam t.o.v. de huidige situatie. De 30.000 nieuwe vierkante meters zijn zowel economisch (doelgroepen, marktvraag en vestigingscriteria) als fysiek

²⁵ Kantorennota (2019)

(duurzaamheid, flexibiliteit en afmetingen) toekomstbestendiger dan het oude programma.

BIJLAGE 1 HARDE PLANVOORRAAD HOTELS

HOTEL	KAMERS	LOCATIE
Hart van Zuid (Ahoy)	250	Ahoy
WestCord Hotel Chicago	182	Kop van Zuid
Sofitel Rijnhaven Rotterdam	200	Rijnhaven
The Sax MVRDV	150	Kop van Zuid
The One Blaak 20-24	250	Central Business District
Kimpton Hotel	231	Central Business District
Motto by Hilton	109	Central Business District
Kraanhotel	3	?
Design Hotel, Motel One	180	Centrum, niet Central Business District
Totaal	1.555	
<i>Totaal Central Business District</i>	<i>590</i>	

TABEL 10 HARDE PLANVOORRAAD HOTELS ROTTERDAM
Bron: Eigen inventarisatie. Google en Hotelbouwplannen.nl

BIJLAGE 2 BEREKENING MARKTRUIMTE HOTELKAMERS

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit tot 2030 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:²⁶

- **Huidig aanbod onderzoeksgebied:** 6.256 kamers.
- **Huidige bezettingsgraad.** We hanteren de bezettingsgraad voor de coronacrisis. In 2019 lag de bezettingsgraad op 75,8%
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%, afhankelijk van de stichtingskosten. In de behoeftebepaling gaan we daarom uit van 65%, aangezien de stichtingskosten in het stedelijk gebied en zeker in Rotterdam gemiddeld hoger liggen.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Voor de verwachte groei gaan wij uit van een tijdelijke dip in vraag naar hotelkamers als gevolg van de coronacrisis. Uit de laatste prognoses van het NBTC²⁷ wordt voorspeld dat de vraag in 2024 weer hersteld en het aantal overnachtingen gelijk ligt als het aantal in 2019. Daarna groeit de vraag weer geleidelijk. Voor de groeiverwachting vanaf 2024 hanteren wij een bandbreedte:
 - **Basisscenario.** gemiddeld jaarlijkse groei van 3,9%
 - **Hoogscenario.** gemiddeld jaarlijkse groei van 7,7%
- **Vervangingsvraag.** De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar hanteren. De vervangingsvraag is berekend voor de periode 2020 tot 2030 (10 jaar).
N.B.: Het is aannemelijk dat de coronacrisis tot een hoger aantal faillissementen en daarmee een hogere vervangingsvraag leidt. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%.

²⁶ Deze methodiek is door Bureau Stedelijke Planning eerder gevolgd in Ladder-onderbouwingen en Raad van State-procedures, onder meer voor de (hotel)ontwikkeling Den Haag-Spuikwartier (OCC), zie ook Uitspraak 201506639/1/R6.

²⁷ NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, 28 januari 2022 en Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, 28 september 2020

PARAMETER	2030 BASIS	2030 HOOG	BEREKENING
Aantal verkochte kamers 2019 (in feite ook 2024)	1.730.848	1.730.848	Overnachtingen / gemiddelde kamerbezetting
Aantal verkochte kamers in 2030 (groei vanaf 2024, nadat de markt is hersteld)	2.177.470	2.701.177	Overnachtingen 2024 * (1,033 of 1,077 ^ 6) / gemiddelde kamerbezetting
Extra vraag 2019-2030	446.622	970.329	Verkochte kamers 2030 – verkochte kamers 2019/2024
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	-246.612	-246.612	(Huidig kameraanbod 6.256 * bezettingsgraad 65% * 365) – verkochte kamers 2019/2024
Waarvan extra capaciteit benodigd	693.234	1.216.941	Extra vraag – bestaande capaciteit
Benodigde extra kamercapaciteit 2030	1.235	2.167	Extra benodigde capaciteit / (365 * 65%)
+ Vervangingsvraag	626	626	Kameraanbod 2020 6.256 * 1% * 10 jaar
Behoefte	1.860	2.793	Benodigde aantal kamers – plancapaciteit + vervangingsvraag

TABEL 11 BEHOEFTERAMING ROTTERDAM BIJ JAARLIJKE GROEI VAN 3,9% TOT 7,7%