

LADDERONDERBOUWING FUNCTIES POMPENBURG TE ROTTERDAM

7 SEPTEMBER 2022



Status:

Eindrapport

Datum:

7 september 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

Arjen van Tellingen MSc

Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS

Voor meer informatie: Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS, ip@stedplan.nl

Review:

Drs. Toine Hooft

In opdracht van:

J.P. van Eesteren B.V. i.s.m. DuraVermeer/Synchroon

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: 52100335

Referentie: ER_52100335 Ladderonderbouwing functies Pompenburg Rotterdam_070922

MANAGEMENTSAMENVATTING	4
1 POSITIONERING EN PROGRAMMERING POMPENBURG	7
1.1 POSITIONERING POMPENBURG	
1.2 PROGRAMMERING POMPENBURG	
1.3 SWOT-ANALYSE EN CONFRONTATIE POMPENBURG	
2 DOELGROEPEN EN AFBAKENING ONDERZOEKSGBIEDEN.....	11
2.1 DOELGROEPEN POMPENBURG	
2.2 ONDERZOEKSGBIEDEN BEOOGDE FUNCTIES	
3 BEHOEFTE HOTEL.....	15
4 BEHOEFTE DETAILHANDEL.....	23
5 BEHOEFTE HORECA.....	31
6 BEHOEFTE WONEN EN KANTOREN	38
6.1 BEHOEFTE WONEN	
6.2 BEHOEFTE KANTOREN	
BIJLAGE 1 BEREKENING MARKTRUIMTE HOTELKAMERS	

MANAGEMENTSAMENVATTING

AANLEIDING >>

Pompenburg is het gebied rond Station Hofplein dat wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied voor Rotterdammers en bezoekers van buiten. Het wordt een gezonde, duurzame en groene wijk met een netwerk van fiets- en wandelroutes waar auto's te gast zijn. Extra aandacht wordt besteed aan groene pleinen, een buurtpark en groene waterbufferende daken. Het plan is om drie deellocaties te ontwikkelen die ieder hun eigen identiteit krijgen wat uiteenloopt van een hoog stedelijk, 'stads' – naar een 'buurt' -karakter. De invulling richt zich op woningen, kantoren of hotel, winkels/horeca, een filmtheater en parkeerplaatsen voor deze voorzieningen.

De beoogde functies 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). De functies wonen en kantoren zijn onderworpen aan een lichte Laddertoets. Voor wonen is de behoefte namelijk evident, waarbij de behoefte in Rotterdam net als voor kantoren al in verschillende onderzoeken is uitgewerkt. Het hotel, het filmtheater, de detailhandelsinvulling en horeca vragen vanuit hun beoogde omvangsclaim en mogelijke effecten op de omgeving om een uitgebreide Ladderonderbouwing. Voorliggend rapport doet verslag de ladderonderbouwingen voor alle functies, met uitzondering van de onderbouwing van het filmtheater. Die onderbouwing is in een separaat rapport uitgewerkt.

BEHOEFTE AAN FUNCTIES IN EEN NOTENDOP >>

FUNCTIE	BEHOEFTE TOT 2032		
	KWANTITATIEVE BEHOEFTE ONDERZOEKSGEBIED ROTTERDAM (2032)	KWALITATIEVE BEHOEFTE POMPENBURG (2032)	RUIMTEVRAAG POMPENBURG
Hotel 	547 – 1.660 kamers in Rotterdam (na aftrek harde planvoorraad)	- Locatie valt binnen aangewezen gebied voor hotelontwikkeling (business district). - De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer.	Één groot hotel van ca. 150 kamers / 7.500 m² bvo

		Een hotel kan dienst doen als placemaker en brengt de gewenste dynamiek in de nieuwe wijk.	
Detailhandel 	15.330 m² bvo aan supermarktruimte 92.750 m² bvo aan in-en-om-het-huis	Mogelijkheden worden gezien voor een gemakswinkel en twee in-en-om-het-huis winkels, bijvoorbeeld een doe-het-zelf city concept en/of hippe fietsenwinkel. Voorwaarde is dat de winkels niet concurrerend zijn met het kernwinkelgebied en bijdragen aan de gewenste uitstraling voor Pompenburg (dubbelhoge plint).	3 vestigingen van maximaal 200 m² bvo en een totaal detailhandelsmetrage van 600 m² bvo
Horeca 	484 – 639 vestigingen in Rotterdam, 121.000 tot 159.670 m² bvo	- Horeca draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige locatie. - Horeca is een geschikte ondersteunende functie voor leisurevoorzieningen, zoals het beoogde filmtheater en kantoren. - We raden aan om in te zetten op clustering/concentratie van horecavoorzieningen in combinatie met het filmtheater en detailhandel. - Horeca kan dienst doen als placemaker en brengt de gewenste dynamiek in de nieuwe wijk.	12 tot 21 vestigingen, 3.025 tot 5.320 m² bvo
Wonen 	38.200 woningen in Rotterdam.	- Behoeftte opgedeeld in 10.300 huurwoningen en 27.900 koopwoningen. - In Rotterdam is behoefte aan woningen in een stedelijk woon-werkmilieu; ca. 5.970 tot 8.230 woningen tot 2035.	900 – 1.650 woningen
Kantoren 	33.000 m² tot 472.000 m² in de provincie Zuid-Holland.	- Kwalitatief vertaalt vindt een groot deel van deze vraag plaats op centrumlocaties. Dit is ca. 20.000 m² tot 283.000 m². - Vooraf in het centrum heeft in de afgelopen jaren veel transformatie plaats gevonden van kantoren naar wonen, terwijl hier juist de meeste vraag is naar kantoren.	5.000 – 10.000 m² bvo aan kantoorruimte

TABEL 1 CONCLUSIE BEHOEFTE PER (LEISURE)FUNCTIE POMPENBURG

De tabel geeft de behoefte per functie aan. Opgemerkt wordt dat er veel koppelkansen liggen tussen detailhandel/horeca en kantoren/hotels.

Conclusies toets Ladder voor duurzame verstedelijking

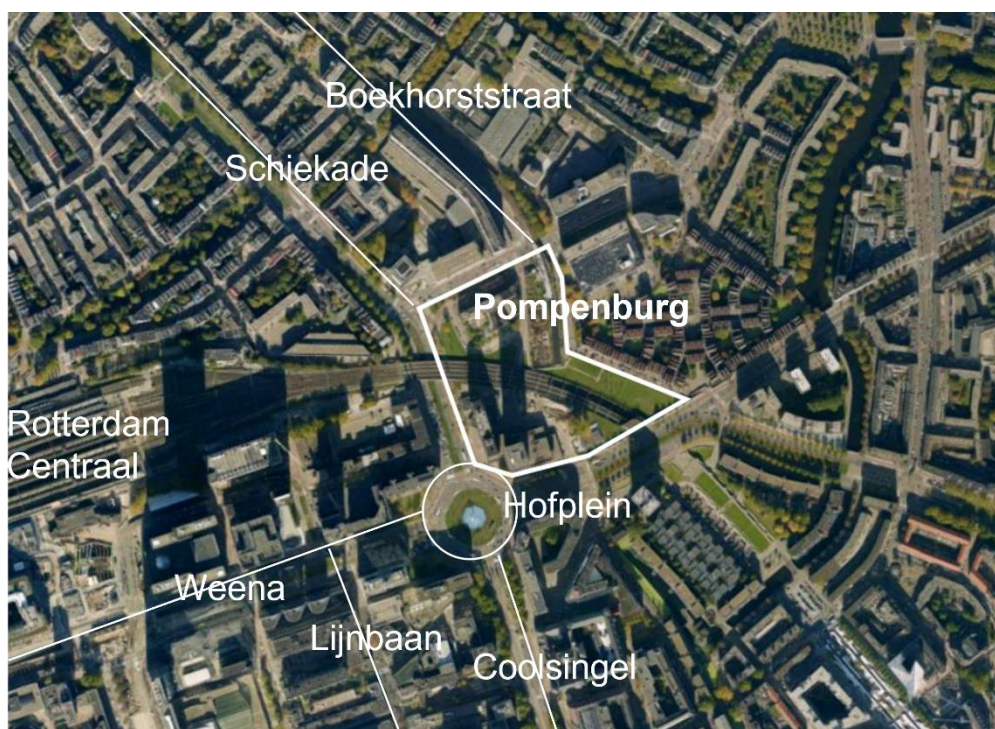
De behoefte aan de beoogde ontwikkeling van Pompenburg met de functies, hotel, horeca, wonen en kantoren kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan:

- De beoogde publieke functies voorzien in een (toenemende) behoefte, kwantitatief en/of 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 zal geen sprake zijn. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterken de economie en het ondernemersklimaat.

1 POSITIONERING EN PROGRAMMERING POMPENBURG

Dit hoofdstuk gaat in op de positionering (paragraaf 1.1) en de programmering (paragraaf 1.2) van de beoogde ontwikkeling in Pompenburg. Dit vormt het uitgangspunt voor de behoefteraming van de verschillende functies. We hebben ons gebaseerd op bestaand onderzoeksmateriaal. De bevindingen zijn in de laatste paragraaf uiteengezet in een sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen (SWOT)-analyse. Vanuit onze kennis en ervaring geven we op basis van de SWOT-analyse een reflectie op de positionering en programmering.

1.1 POSITIONERING POMPENBURG



FIGUUR 1 DE LOCATIE VAN POMPENBURG

Bron: Presentatie informatie-avond Pompenburg 28-11-2018, bewerkt door BSP by SWECO 2022

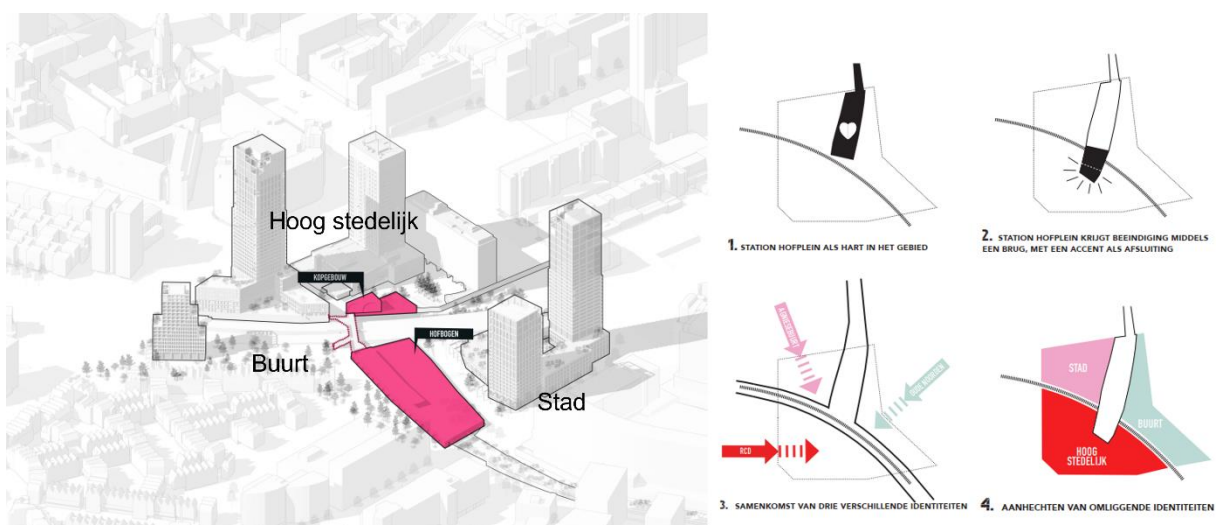
Pompenburg is een binnenstedelijke ontwikkelingslocatie rond Station Hofplein. Het gebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad van Rotterdam, zo'n 400 meter van Rotterdam Centraal en 150 meter van het begin van de Lijnbaan. Het gebied wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk stuk stad. Hiervoor is een visie ontwikkeld door de Ontwikkelcombinatie Synchron, J.P. van Eesteren en Dura Vermeer.



FIGUUR 2 IMPRESSIE OVERZICHTSFOTO TOEKOMSTIGE POMPENBURG

Bron: Ontwikkelcombinatie J.P. van Eesteren, Synchroon, Dura Vermeer

Het gebied wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied met een Rotterdams karakter, namelijk ongepolijst en lokaal georiënteerd. Naast een aantrekkelijk woongebied, wordt Pompenburg ook een interessante verblijfsplek, ingevuld door lokale ondernemers. Het wordt een plek waar zowel Rotterdammers graag komen als mensen van buiten de stad, juist door het verblijfskarakter. Het gebied krijgt een gezond, duurzaam en groen karakter. Vanuit die ambitie maken groene pleinen, een buurtpark en groene waterbufferende daken onderdeel uit van het plan.



FIGUUR 3 DE DRIE DEELGEBIEDEN VAN POMPENBURG

Bron: Ontwikkelcombinatie J.P. van Eesteren, Synchroon, Dura Vermeer

Pompenburg wordt de scharnierfunctie tussen de Binnenstad en Rotterdam Noord. Dit komt tot stand door drie openbare ruimten rond Station Hofplein die met hun programma aansluiten op de omgeving. Ieder deel krijgt zijn eigen identiteit: hoog stedelijk, 'stads' en een 'buurt'-karakter. De scharnierfunctie wordt ook tot stand gebracht door het netwerk van fiets- en wandelroutes. Auto's zijn in het gebied slechts te gast.

1.2 PROGRAMMERING POMPENBURG

De bedoeling is dat het grootste deel van het programma in Pompenburg (75%) komt te bestaan uit woningen, waarvan 50% sociaal en middensegment. Daarnaast komen er commerciële functies zoals winkels, horeca en filmtheater. Ook is ruimte gereserveerd voor parkeren.

1.3 SWOT-ANALYSE EN CONFRONTATIE POMPENBURG

SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een gebied. Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke kenmerken. Invloeden die van 'buiten' komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen. Een voorbeeld hiervan is bevolkingsgroei.

In onderstaande SWOT-analyse zijn de onzes inziens de drie belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen geformuleerd.

+ STERKTEN	— ZWAKTEN
1. Ontwikkeling van een stedelijke multi- in plaats van monofunctionele wijk 2. Beleving, vermaak en duurzaamheid als belangrijke thema's van de ontwikkeling 3. De ligging tegen de binnenstad van Rotterdam	1. Het oude spoor / hoogteverschillen vormt een barrière om functies aan elkaar te verbinden 2. De drukke verkeersas Pompenburg vormt een barrière in de verbinding met de binnenstad 3. Aanwezigheid bestaande gebouwen
★ KANSEN	⚡ BEDREIGINGEN
1. Enorme vraag naar stedelijk wonen en binnenstedelijke kantoren 2. Focus van de gemeente om dergelijke locaties te herontwikkelen / transformeren – medewerking 3. Sterke interesse van partijen van buiten	1. De oplopende bouw- en energiekosten zetten nieuwe ontwikkelingen op scherp 2. De Coronacrisis en Oorlog in Oekraïne zorgen voor onzekerheden

TABEL 2 KORTE SWOT ANALYSE CONCEPT POMPENBURG

De SWOT geeft weer dat het concept overwegend positief kan worden beoordeeld. Op verschillende fronten is sprake van een bedreiging. De toenemende bouw- en energiekosten, Covid 19 en de oorlog in Oekraïne vormen een serieuze bedreiging voor de ontwikkeling. De ontwikkeling kan aan kracht winnen wanneer de hoogteverschillen binnen het concept en de afgrenzing van de binnenstad omgezet worden als krachten die Pompenburg uniek maakt in zijn soort en een sterk aantrekkingspunt vormen.

2 DOELGROEPEN EN AFBAKENING ONDERZOEKSGBIEDEN

De verschillende beoogde functies in Pompenburg hebben verschillende verzorgingsgebieden en daarmee doelgroepen:

- (Toekomstige) inwoners van de gemeente Rotterdam;
- Metropool Regio Rotterdam Den Haag (MRDH);
- Provincie Zuid-Holland;
- Bezoekers van buiten de provincie.

In dit hoofdstuk zijn de algemene kenmerken van de onderzoeksgebieden beschreven (paragraaf 2.1). Paragraaf 2.2 geeft het onderzoeksgebied per functie weer.

2.1 DOELGROEPEN POMPENBURG

INWONERS ROTTERDAM >>

In de eerste plaats gaat het om de toekomstige inwoners van Pompenburg. De 1.100 woningen zijn bedoeld voor zowel lage, midden als hoge inkomensgroepen. Pompenburg wordt zo ingestoken dat het niet alleen de eigen inwoners trekt, maar inwoners vanuit heel Rotterdam. Zij vormen de belangrijkste doelgroep voor een groot deel van de geplande functies. De bevolking van Rotterdam heeft de volgende kenmerken:

- De gemeente Rotterdam heeft op dit moment 588.360 inwoners¹. De komende jaren groeit het inwonertal uit tot 721.300 inwoners in 2032². Dit is een toename van 8%;
- De leeftijdsopbouw binnen de gemeente wijkt wat af van het landelijke beeld. Rotterdam heeft een wat jongere bevolking dan landelijk. Het aandeel inwoners in de leeftijdscategorie 15 – 30 en 30 – 45 is hoger dan gemiddeld, terwijl de leeftijdscategorieën boven de 45 jaar lager zijn;
- 41% van het aantal inwoners heeft een niet-westerse achtergrond. Dat ligt vele malen hoger dan het Nederlands gemiddelde dat op 2,4% ligt;
- Het aantal eenpersoonshuishoudens in Rotterdam ligt 9% hoger dan het landelijk gemiddelde. Het aantal huishoudens met kinderen ligt 3% lager dan het Nederlands gemiddelde;
- De gemiddelde huishoudensgrootte in Rotterdam bedraagt 1,8. Dat is lager dan het landelijk gemiddelde (2,1);

¹ Bron: gemeente Rotterdam, 2022.

² Bron: Statline, CBS, 2022

- Het gemiddelde inkomen per inwoner in Rotterdam (€ 32.600) ligt 4,7% lager dan het Nederlands gemiddelde.

METROPOOL REGIO ROTTERDAM DEN HAAG (MRDH) >>



FIGUUR 4 GEMEENTEN BINNEN DE METROPOOLREGIO ROTTERDAM DEN HAAG

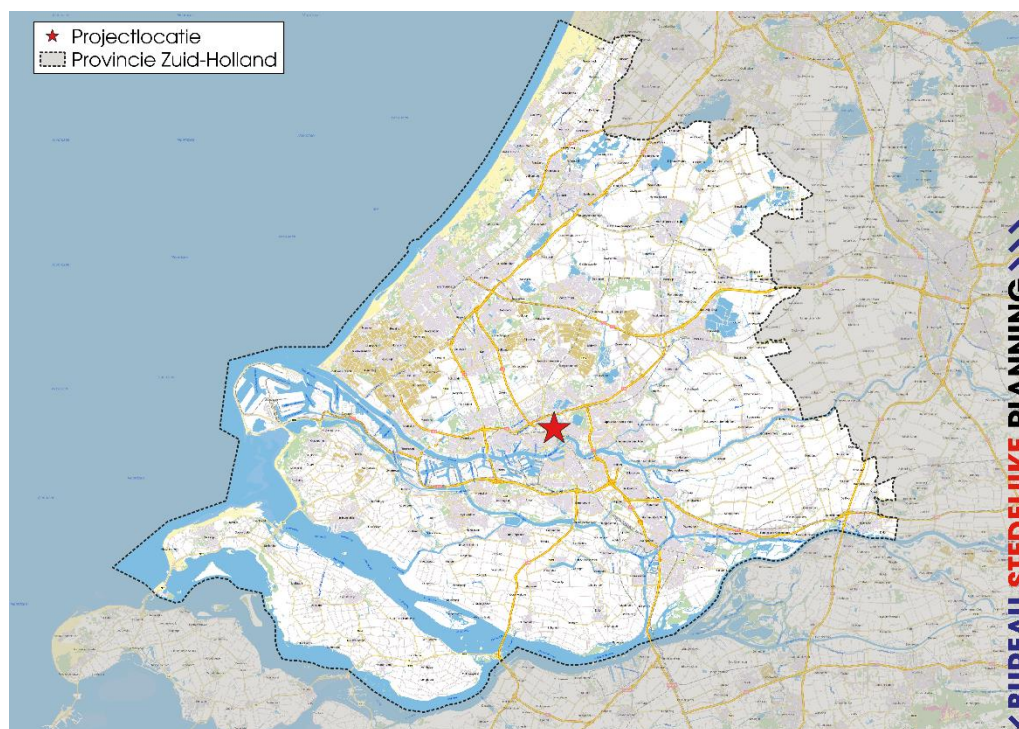
Bron: Wikipedia.org, bewerkt door Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), beslaat het meest verstedelijkte deel van de provincie Zuid-Holland. Rotterdam en Den Haag zijn de twee hoofdkernen. De MRDH is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen de betrokken gemeenten op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen. Het is een samenvoeging van Stadsregio Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden. In het gebied wonen ruim 2,4 miljoen mensen.

Een doel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is om de economische concurrentiepositie en het vestigingsklimaat van het gebied te verbeteren. Wel moet het een regio blijven waar mensen willen wonen en waar voldoende ruimte is voor buitenrecreatie en natuurbeleving.

PROVINCIE ZUID-HOLLAND >>

De provincie Zuid-Holland ligt in het westen van Nederland aan de Noordzeekust. De hoofdstad is Den Haag, de grootste stad is Rotterdam. Zuid-Holland is een van de dichtstbevolkte en meest geïndustrialiseerde gebieden ter wereld. In de provincie wonen bijna 3,7 mensen miljoen. Daarmee is Zuid-Holland de dichtstbevolkte én bevolkingsrijkste provincie van Nederland.



FIGUUR 5 AFBAKENING PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Bron: Kaarten en aflassen.nl, bewerkt door Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

BEZOEKERS VAN BUITEN DE PROVINCIE >>

Naast de (toekomstige) bewoners en inwoners uit Rotterdam verwachten we dat Pompenburg ook bezocht gaat worden door werknemers en (zakelijke) toeristen.

Werknemers

Het beoogde programma omvat 7.500 m² bvo voor creatieve doorgroeiers en scale-ups. Hierbinnen is ruimte voor een flexibel kantoorconcept. We mogen er van uitgaan dat een deel van het personeel uit Rotterdam komt, maar ook een deel van buiten de stad. Voor werknemers zijn voorzieningen voor de lunch (horeca en detailhandel) interessant en voorzieningen die na werktijd inspelen op hun behoefte (horeca, detailhandel en leisure). Hoe aantrekkelijker het gebied en de voorzieningen, des te meer maken zij gebruik van de voorzieningen.

(Zakelijk) toerisme

De inwoners en kantoren gaan bezoek krijgen. Vanuit het beoogde krachtige en vernieuwende concept voor Pompenburg kunnen we ervan uitgaan dat ook overige bezoekers het gebied gaan bezoeken. Voorwaarde is dat het gebied zwaar gebrand wordt en bekendheid gaat krijgen.

2.2 ONDERZOEKSGBIEDEN BEOOGDE FUNCTIES

In onderstaande tabel is samengevat welk onderzoeksgebied is gehanteerd voor welke functie. De onderzoeksgebied zijn afgebakend voor de regio waar mogelijke effecten van de komst van de functie worden gevoeld. Daarbij is ook de bestuurlijke regio relevant omdat deze de mogelijkheid heeft om sturing aan te brengen en te bepalen met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd.³

Omdat Pompenburg een uitstraling gaat krijgen op heel Rotterdam, wordt de gemeente voor alle functies, met uitzondering van kantoren, aangehouden als onderzoeksgebied. Uit dat gebied wordt de vraag immers verwacht.

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel normaal gesproken niet de gemeente. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand, waardoor in potentie de gehele wereld het verzorgingsgebied is. Omdat de gemeente Rotterdam middels haar beleid actief stuurt op spreiding binnen de gemeenten (hotelbeleid) en er op het gemeenteniveau betrouwbare gegevens omtrent vraag en aanbod beschikbaar zijn, is ook voor de hotelsector de gemeente Rotterdam aangehouden als onderzoeksgebied.

FUNCTIE	ONDERZOEKSGBIED
Hotel	Gemeente Rotterdam
Detailhandel	Gemeente Rotterdam
Horeca	Gemeente Rotterdam
Wonen/appartementen	Gemeente Rotterdam
Kantoren	Provincie Zuid-Holland

TABEL 3 ONDERZOEKSGBIEDEN FUNCTIES POMPENBURG
Bron: Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

³ ECLI:NL:RVS:2017:1724

3 BEHOEFTE HOTEL

Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan een hotel. Bij de behoefteraming kijken wij naar het aantal kamers (kwantitatief) en het type concept (kwalitatief).

RELEVANT BELEID >>

OVERHEIDS-INSTANTIE	BELEIDSFOCUS
Provincie	De provincie heeft geen apart beleid omtrent hotels en verblijfsrecreatie. ZKA heeft in opdracht van de provincie een marktverkenning uitgevoerd naar het verblijfstoerisme in 2018. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van die marktverkenning zijn: • Zuid-Holland is een toprovincie 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)	De Metropoolregio heeft geen hotel- of verblijfsaccommodatiebeleid. Wel bestaat een Netwerk Vrijetijdseconomie waarin de 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) De volgende relevante punten met betrekking tot hotels zijn opgenomen: • 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 kent vier ambities: • Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. Hotelontwikkelingen in de Binnenstad zijn onder voorwaarden (rond Centraal station, Coolingsingel,

	Blaak) alleen nog wenselijk in het gedefinieerde business district en het Rijnhavenkwartier; • Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving. In 2030 is het aantal hotels in en buiten de binnenstad meer met elkaar in balans; • Nieuwe hotels dragen bij aan de ambities van Rotterdam; • 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. Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op een aantal onderdelen. In Tabel 7 in dit hoofdstuk is de locatie Pompenburg op deze onderdelen (positief) getoetst. Daarnaast 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, energielabels). Bij de ontwikkeling dient hierbij rekening te worden gehouden.
--	--

TABEL 4 RELEVANT BELEID HOTELS VOOR POMPENBURG

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning by SWECO, 2022

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%.⁴ 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.
 Verschuivende 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).

Coronacrisis

De vrijetijdssector is hard geraakt door de coronacrisis en de beperkende maatregelen. Doordat nog niet zeker is wanneer de (mondiale) crisis voorbij is zijn er nog veel onzekerheden rondom de gevolgen. Experts⁵ verwachten dat de markt

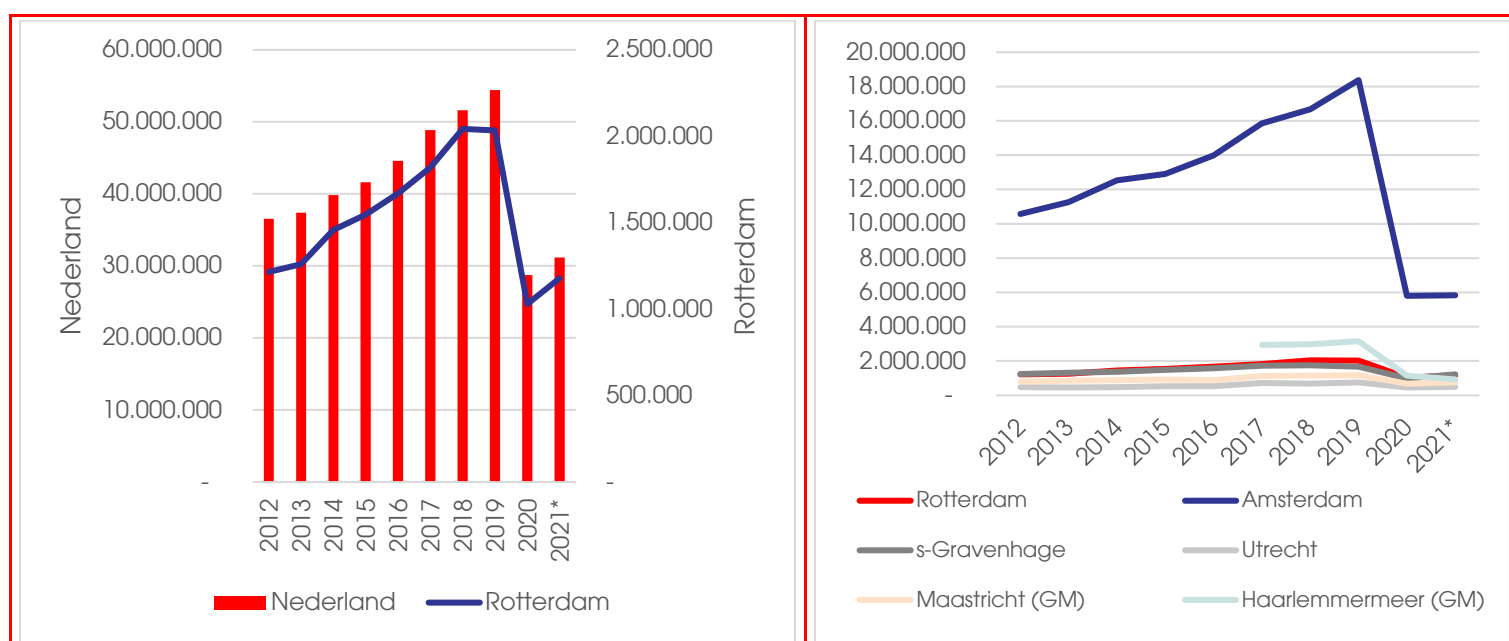
⁴ CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021⁵ NBTC, Schiphol, McKinsey, ABN Amro, Allianz Research

rond 2024 hersteld is. In deze laddertoets gaan we in de behoefteraming uit van de toeristische vraagprognoses van het NBTC.⁶

- In 2021 is het herstel ingezet⁷. Dit herstel zet naar verwachting door in 2022 en 2023. Eerst groeit het binnenlands toerisme, gevolgd door het buitenlands toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal);
- In 2024 is de markt hersteld en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019. Na 2024 groeit de markt verder door.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Hotelovernachtingen



FIGUUR 6 ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN. IN ROTTERDAM, NEDERLAND EN DE OVERIGE GROOTSTE TOERISTISCHE STEDEN
Bron: CBS, 2021

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

⁶ NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, 28 januari 2022 en Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020

⁷ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, 21 januari 2022

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 5 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 REVPAR⁸ (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.

Vraagprognose

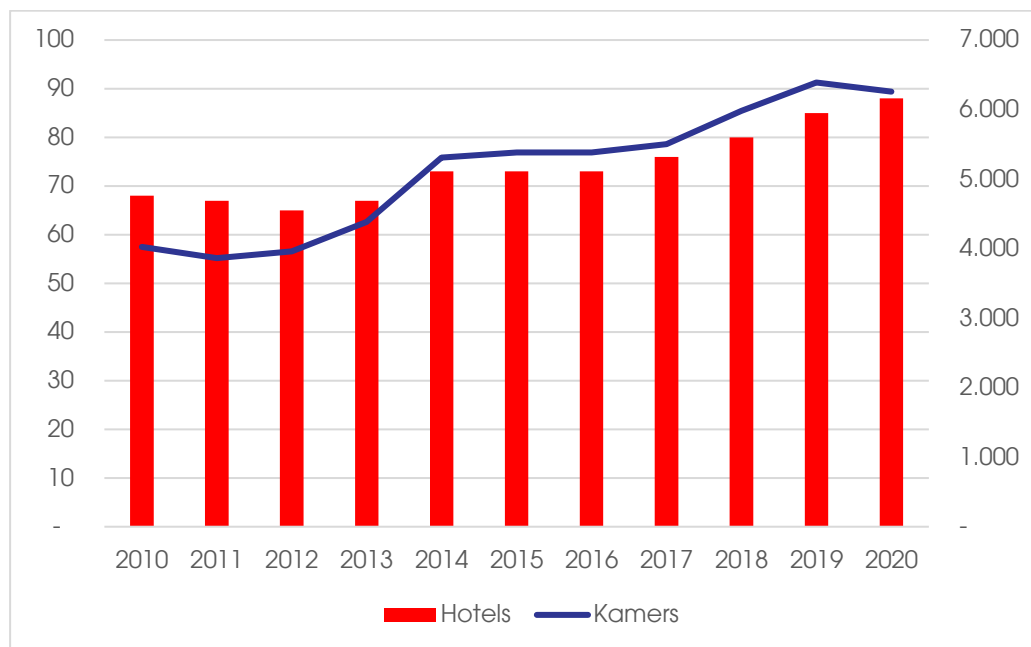
De verwachting is dat de groei na herstel van de impact van de coronacrisis in 2024 weer zal doorzetten. Dit betekent dat het aantal overnachtingen in 2024 weer gelijk is als in 2019. Na 2024 zal de groei doorzetten. We hanteren twee prognoses op basis van de gemiddelde groei in voorgaande jaren in Rotterdam. 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.

⁸ Revenu per available room, oftewel opbrengst per kamer (berekening: bezettingsgraad * gemiddelde kamerprijs)

ANALYSE VAN HET AANBOD >>

Ontwikkeling en huidig aanbod



FIGUUR 7 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. 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 vijf-sterren 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 er in Rotterdam harde plannen zijn voor zes hotels met samen 1.313 hotelkamers. 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 Coolsingel (231 kamers).

BEHOEFTE AAN HOTELS >>

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 migrantenhuisvesting.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven. In Bijlage 1 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 6 UITKOMSTEN BEHOEFTERAMING HOTELKAMERS ROTTERDAM

Voor het bepalen van de behoefte is de relatieve plancapaciteit van belang. Er zijn in totaal harde plannen voor hotels met een capaciteit van 1.313 kamers. Wanneer de plancapaciteit van de extra vraag naar hotelkamers wordt afgetrokken resteert een behoefte van 547 tot 1.660 kamers.

Totale vraag naar hotelkamers
1.860 – 2.793 kamers

Relevante plancapaciteit
1.313 kamers

Kwantitatieve behoefte
547 – 1.660 kamers

Behoeftte uit hotelbeleid

In het hotelbeleid van de gemeente Rotterdam (2021) is eveneens een 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. Tot en met 2028 is er marktruimte in Rotterdam voor:

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

De door Bureau Stedelijke Planning berekende marktruimte is dus enigszins voorzichtig ingeschat.

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 POMPENBURG
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 Pompenburg hier wel voor in aanmerking.
2. Is de locatie gelegen in een business district ?	• De locatie ligt precies op de grens van het Central Business District. • In het centrum van Rotterdam komen alleen het Central Business District, Coolingsingel en Blaak onder voorwaarden in aanmerking voor nieuwe hotels. Dit sluit aan bij de concentratielocaties uit het kantorenbeleid.
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 zowel het metrostation als tramhalte op ca. 50 meter gelegen.
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 7 LOCATIETOETS NIEUWE HOTELS IN HOTELBELEID.

CONCLUSIE BEHOEFTE >>

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening zijn er mogelijkheden voor een hotel in Pompenburg. Uitgaande van een middelgroot hotel kom je uit op 150 kamers. Standaard wordt voor een hotelkamer een gemiddelde omvang aangehouden van 50 m² bvo⁹. Het hotel komt daarmee op een omvang van 7.500 m² bvo.

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

Voor de hotelkamers is kwantitatief voldoende marktruimte op basis van de vraag-aanbodconfrontatie. Vanwege de verwachte groei van het toerisme verwachten we niet dat de toevoeging van het hotel grote effecten heeft op het functioneren van andere hotels in de omgeving met mogelijke onaanvaardbare leegstand tot gevolg.

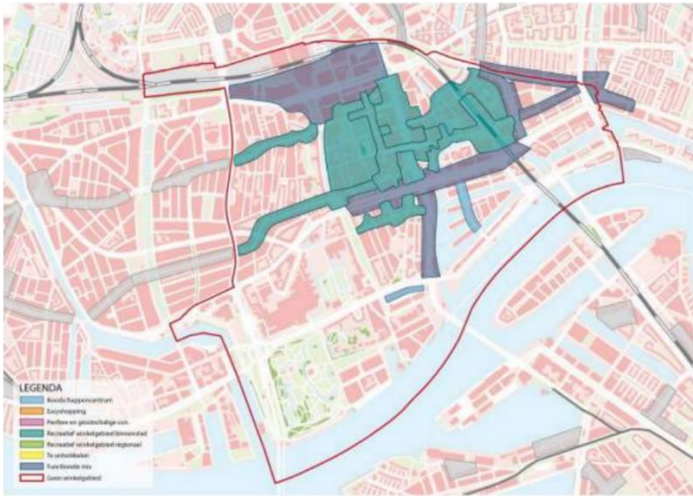
⁹ Dit metrage is inclusief de algemene ruimtes en bijbehorende voorzieningen van een hotel.

4 BEHOEFTE DETAILHANDEL

Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan detailhandel in Pompenburg. Onderscheid wordt gemaakt in de behoefte aan supermarkten, overig dagelijkse sector, mode & kleding, in-en-om-het-huis en vrije-tijd.

RELEVANT BELEID >>

OVERHEIDS-INSTANTIE	BELEIDSFOCUS
Provincie	Algemeen (omgevingsverordening Provincie Zuid Holland): - Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden: a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra; b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkel-concentratie in een nieuwe woonwijk; c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. - Kleinschalige-, ondergeschikte detailhandel vormen uitzonderingen op bovenstaande voorwaarden. Dit geldt bijvoorbeeld voor een gemakswinkel. Ook is er een uitzondering voor supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie. - Beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij kwalitatieve versterking de voorkeur geniet boven kwantitatieve versterking; - Toevoeging van nieuwe detailhandelsontwikkelingen in een bestemmingsplan moeten worden gemotiveerd en onderbouwd. De actuele regionale behoefte moet worden aangetoond en de (regionale) ruimtelijke effecten op andere winkelgebieden in kaart worden gebracht. Coalitieakkoord 2019-2023: - Blijvend richten op het transformeren van leegstaande winkelpanden ten behoeve van woningen of bedrijvigheid; - Met het ruimtelijk instrumentarium en financiële arrangementen proactief sturen om de juiste economische functie op de juiste plek te krijgen; - Tot stand brengen vitale binnensteden – focus op beleving als tegenhanger van internetaankopen.
Metropoolregio Rotterdam Den Haag	Strategie werklocaties 2019-2030 – visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over kantoren, bedrijfsterreinen en detailhandel, 2019: - Behouden hoofdstructuur; - Versterken middelgrote winkelgebieden; - Beperkingen internetafhaalpunten; - Toekomstbestendige PDV-structuur; - Afwegingskader:

	– Initiatieven groter dan 2.000 m² bvo in bestaande winkelgebieden voorleggen aan MRDH. Deze ontwikkelingen moeten onderscheid bieden in thema, concept, branche, formule of de verzorgingsfunctie optimaliseren. Daarnaast aantonen dat het initiatief niet kan worden gehuisvest in of aangrenzend aan een bestaand winkelgebied en er geen blijvende negatieve effecten optreden op de bestaande detailhandelsstructuur; – Ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² bvo betreffen een lokale verantwoordelijkheid. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet voor deze ontwikkelingen worden doorlopen.
Gemeente Rotterdam	Detailhandelsnota Rotterdam, 2017  FIGUUR 8 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE DETAILHANDELSMOGELIJKHEDEN POMPENBURG Bron: Detailhandelsnota Rotterdam 2017, Gemeente Rotterdam • Focus op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat, zodat sprake is van een compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar centrum; • Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn in principe alleen mogelijk in de winkelconcentratiegebieden en moeten leiden tot kwaliteitsverbetering (realisatie heldere en toekomstbestendige detailhandelsstructuur). Aan nieuwvestiging buiten de concentratiegebieden wordt geen medewerking verleend; • Een uitzondering voor ontwikkelingen van detailhandel buiten de bestaande detailhandelsstructuur is mogelijk bij: – Nieuwe woonwijken, onder voorwaarde van voldoende draagvlak en te lange afstand/reistijd naar het meest dichtbijzijnde cluster; – Bijzondere thema's en concepten die nog niet in de stad / regio gevestigd zijn; – Sterke lokale bevolkingsuitbreiding; – Sanering/transformatie van verouderde centra en het op een andere (betere) plek ontwikkelen van een nieuwe winkellocatie voor hetzelfde draagvlak. • De ontwikkeling van solitaire winkels wordt ontmoedigd. Dat geldt ook voor supermarkten op solitaire locaties en in combinatie met leisure en/of een themacentrum.

TABEL 8 RELEVANT DETAILHANDELSBELEID VOOR POMPENBURG
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning by SWECO, 2022

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

TRENDS DETAILHANDEL	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op (winkelgebieden in) steden. Vooral jongeren en hoogopgeleiden identificeren zich met eetgedrag.	 INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere supermarktformules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.
 MIX VOORZIENINGEN Een mix van diverse commerciële functies, aangevuld met maatschappelijke functies, leidt tot meer dynamiek en veiligheid en draagt bij aan een positief imago van de commerciële voorzieningen en het gehele gebied.	 VOLDOENDE TRAFFIC EN CLUSTERING Vooral voor verkooppunten die geen doelbestemming op zich zijn is voldoende traffic van passanten belangrijk. Zo profiteren versspecialisten van de traffic die supermarkten genereren. De focus moet dan ook liggen op clustering van voorzieningen.
 GROTE IMPACT E-COMMERCE Internetwinkelen neemt inmiddels al meer dan 24% van de non-food bestedingen in. Een verdere groei blijft niet uit. Winkels moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument, ze bedienen met een goede overzichtelijke webshop en service en gemak bieden.	 TRADITIONELE VERDIENMODEL VERANDERT Tegenwoordig dienen fysieke winkels vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie. Grote ketens willen aanwezig zijn in de winkelstraat om hun producten en concepten te tonen. Ze zijn zich ervan bewust dat klanten meer en meer gebruik maken van het internet als aankoopplaats.
 RUIMTELIJKE KWALITEIT Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in een winkelgebied of horecalocatie.	 BEREIKBAARHEID Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publieksvoorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (winkel)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk.
 COVID-19 Covid-19 heeft grote impact op de detailhandelssector. De effecten per branche zijn verschillend. De omzet in de dagelijkse sector, bouwmarkten en tuincentra is in 2020 sterk gestegen. De omzet in de mode & kleding daarentegen is gedaald. Wat de effecten voor de detailhandelssector op de langere termijn zijn is nog de vraag.	

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Vanuit de ambitie voor Pompenburg gericht op het realiseren van een levendig gebied voor heel Rotterdam en het verbinden van het centrumgebied met Rotterdam Noord houden we ook voor de detailhandel de gemeente Rotterdam als verzorgingsgebied aan. Op basis van het aantal inwoners, de normatieve bestedingen gecorrigeerd voor inkomen in Rotterdam en de meest recente kooporiëntatiecijfers blijkt in Rotterdam op dit moment de volgende vraag naar detailhandel, uitgedrukt in het totale bestedingspotentieel.

PARAMETER	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR		
	SUPER-MARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN-OM-HET-HUIS
Inwoners	588.360	588.360	588.360	588.360	588.360
Bestedingen per hoofd in € ¹⁰	2.071	516	818	234	1.008
Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied in € mln	1.218	304	481	138	593
Bestedingspot. Prim. Verz gebied in € mln, incl inkomenscorrectie ¹¹	1.196	298	465	133	574
Koopkrachtbinding ¹²	88%	88%	50%	54%	46%
Gebonden bestedingen in € mln	1.052	262	233	72	264
Koopkrachttoevloeiing ¹³	4%	4%	41%	27%	29%
Omzet door toevloeiing in € mln	44	11	162	27	108
Totale bestedingspotentieel in € mln	1.096	273	394	98	372

TABEL 9: HUIDIGE VRAAG DETAILHANDEL GEMEENTE ROTTERDAM
Bron: Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

Rekening houdend met het toenemende inwonertal ontstaat voor 2032 onderstaande vraag naar detailhandel. De oriëntatie- en bestedingscijfers houden we voor de toekomst constant. Enerzijds zien we dat de bestedingen in de detailhandel, ook bij fysieke winkels, nog steeds groeien. Anderzijds neemt het aandeel online aankopen toe. Door zowel de oriëntatie- als de bestedingscijfers constant te houden compenseren deze twee ontwikkelingen elkaar. Daarbij gaan we er wel van uit dat de groei van online aankopen niet harder stijgt dan de groei van de bestedingen.

PARAMETER	SUPER-MARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN-EN-OM-HET-HUIS
Inwoners	721.300	721.300	721.300	721.300	721.300
Bestedingen per hoofd in € ¹⁴	2.071	516	818	234	1.008
Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied in € mln	1.494	372	590	169	727

¹⁰ Bron: Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2021

¹¹ Het inkomen in Rotterdam ligt 4,7% lager dan het Nederlands gemiddelde. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn met een prijselasticiteit van 0,4 gecorrigeerd en in de niet-dagelijkse sector van 0,7.

¹² Bron: Koopstromenonderzoek 2021, I&O, 2022

¹³ Bron: Koopstromenonderzoek 2021, I&O, 2022

¹⁴ Bron: Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2021

Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied in € mln, incl inkomenscorrectie ¹⁵	1.476	368	576	165	710
Koopkrachtbinding ¹⁶	88%	88%	50%	54%	46%
Gebonden bestedingen in € mln	1.299	324	288	89	327
Koopkrachttoevoeling ¹⁷	4%	4%	41%	27%	29%
Omzet door toevoeling in € mln	54	13	200	33	133
Totale bestedingspotentieel in € mln	1.353	337	488	122	460

TABEL 10: VRAAG NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL GEMEENTE ROTTERDAM, 2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

ANALYSE VAN HET AANBOD >>

HOOFDGROEP	AANTAL VESTIGINGEN	M2 WINKELVLOER- OPPERVLAKTE (WVO)
Dagelijks aanbod	1.289	240.720
- Supermarkten	189	155.260
- Overig niet-dagelijks	1.100	85.460
Niet-dagelijks aanbod	1.828	550.950
- Mode & luxe	971	228.930
- Vrijetijd	180	65.050
- In en om het huis	677	256.970
Totaal	3.117	791.670

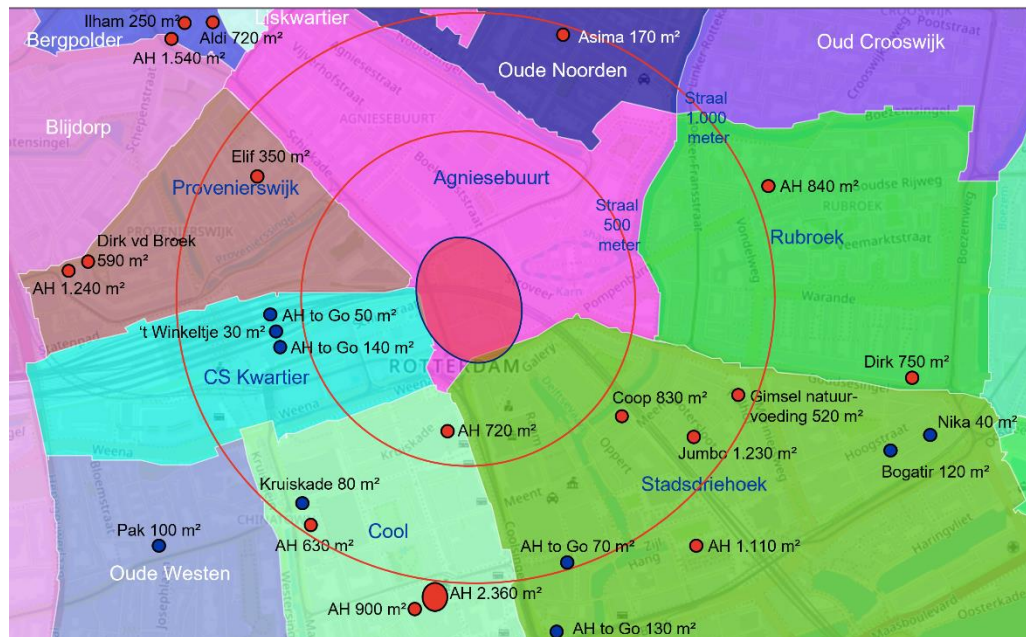
TABEL 11 HUIDIGE AANBOD DETAILHANDEL GEMEENTE ROTTERDAM NAAR HOOFDGROEP
Bron: Locatus, 2021

De gemeente Rotterdam heeft op dit moment bovenstaand detailhandelsaanbod. Er zijn geen harde plannen in Rotterdam bekend. De gemeente is actief bezig om het detailhandelsbestand terug te dringen gericht op concentratie van voorzieningen. Op basis daarvan neemt het aanbod de komende jaren eerder af dan toe. Voorzichtigheidshalve houden we het toekomstige aanbod stabiel.

¹⁵ Het inkomen in Rotterdam wijkt 4,7% af van het Nederlands gemiddelde. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn met een prijselasticiteit van 0,4 gecorrigeerd en in de niet-dagelijkse sector van 0,7

¹⁶ Bron: Randstad Koopstromen 2022, I&O

¹⁷ Bron: Randstad Koopstromen 2022, I&O



FIGUUR 9 SUPERMARKTAANBOD POMPENBURG EN OMGEVING, 2022

Bron: World Postal Codes, bewerkt door Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

In Pompenburg en direct omliggende stadsbuurten bevindt zich bovenstaand detailhandelsaanbod. Het centrumgebied van Rotterdam maakt onderdeel uit van het aanbod. Vandaar dat het niet-dagelijks aanbod en daarbinnen de branchegroepen mode & luxe en vrijetijd sterk aanwezig zijn. Bijna de helft van al het mode & luxe aanbod en een derde van het vrijetijdsaanbod van heel Rotterdam bevindt zich in de buurten rond Pompenburg.

HOOFDGROEP	AANTAL VESTIGINGEN	M2 WINKELVLOER- OPPERVLAKTE (WVO)
Dagelijks aanbod	165	26.540
- Supermarkten	14	12.290
- Overig niet-dagelijks	151	14.250
Niet-dagelijks aanbod	449	145.660
- Mode & luxe	304	101.810
- Vrijetijd	61	21.680
- In en om het huis	84	22.170
Totaal	614	172.200

TABEL 12 HUIDIGE AANBOD DETAILHANDEL NAAR HOOFDGROEP

Bron: Locatus, 2021

BEHOEFTE AAN DETAILHANDEL >>

Kwantitatieve behoefte

Op basis van een vraag - aanbod confrontatie blijkt de volgende huidige behoefte aan de detailhandelsbranches:

PARAMETER	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR		
	SUPER-MARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN-OM-HET-HUIS
Totale bestedingen in € mln	1.096	273	394	98	372
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo ¹⁸	8.078	6.063	2.557	1.971	1.389
Haalbaar aanbod in m ² wvo	135.671	45.037	154.261	49.971	267.530
Gevestigd aanbod in m ² wvo ¹⁹	155.257	85.467	228.929	65.052	256.966
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-19.586	-40.430	-74.668	-15.081	10.564
Uitbreidingsruimte in m² bvo	-24.482	-50.537	-93.335	-18.852	13.205

TABEL 13: HUIDIGE BEHOEFTE AAN DETAILHANDEL GEMEENTE ROTTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

De behoefte richt zich op dit moment op de branche in-en-om-het-huis. De overige branches hebben een overschot aan aanbod. Voor 2031 ontstaat in de dagelijkse sector het volgende beeld:

PARAMETER	SUPER-MARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJETIJD	IN-EN-OM-HET-HUIS
Totale bestedingen in € mln	1353	337	488	122	460
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo ²⁰	8.078	6.063	2.557	1.971	1.389
Haalbaar aanbod in m ² wvo	167.521	55.610	190.954	61.857	331.166
Gevestigd aanbod in m ² wvo ²¹	155.257	85.467	228.929	65.052	256.966
Uitbreidingsruimte in m² wvo	12.264	-29.857	-37.975	-3.195	74.200
Uitbreidingsruimte in m² bvo	15.331	-37.321	-47.469	-3.994	92.750

TABEL 14: BEHOEFTE AAN NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL IN 2032 IN DE GEMEENTE ROTTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

In 2031 is marktruimte aanwezig in de supermarktsector en in-en-om-het-huis. Er is geen ruimte in de overige sectoren.

¹⁸ Bron: Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2021¹⁹ Bron: Locatus, 2022²⁰ Bron: Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2021²¹ Bron: Locatus, 2021

Kwalitatieve behoefte

Kwalitatief is een supermarkt of gemakswinkel een toevoeging voor Pompenburg. Inwoners kunnen dan op korte afstand van hun woning hun boodschappen doen. Beleidsmatig zijn er alleen mogelijkheden voor een gemakswinkel. Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid richt zich op een uitbreiding van retail in bestaande retailclusters. Kleinschalige-, ondergeschikte detailhandel vormen hierop een uitzondering. Voorwaarde is dan wel dat het aanbod niet concurrerend is met het kernwinkelgebied en bijdraagt aan de gewenste uitstraling van Pompenburg, namelijk een uitwerking met dubbelhoge plinten. Een en ander betekent dat een gemakswinkel mogelijk is. Daarnaast kan het vanuit de kwantitatieve mogelijkheden gaan om kleinschalige winkels in de branche in-en-om-het-huis. Een doe-het-zelf city concept voegt in sterke mate wat toe aan de locatie. De inwoners van Pompenburg hebben hier profijt van, maar een dergelijk concept trekt ook consumenten vanuit de hele omgeving van Pompenburg. Een hippe fietsenwinkel met fietsreparatie is ook een krachtige toevoeging voor Pompenburg en directe omgeving. Overige mogelijkheden zijn een winkel met bloemen/planten, dieren, electronica / telefonie en/of woonaccessoires. Dergelijke winkels zetten Pompenburg wat minder sterk op de kaart, maar in samenhang met een gemakswinkel en een andere in-en-om-het-huis winkel dragen zij wel bij aan de aantrekkingskracht.

In totaal denken we aan circa drie winkels met een omvang van circa 200 m² bvo per winkel, dus in totaal 600 m² bvo.

CONCLUSIE BEHOEFTE >>

Op basis van het detailhandelsbeleid van de provincie en de gemeente Rotterdam zien wij mogelijkheden voor drie kleinschalige winkels van maximaal 200 m² bvo per winkel. Te denken valt aan een gemakswinkel en winkels in de sector in-en-om-het-huis, waaronder een doe het zelf city concept en/of hippe fietsenwinkel met reparatie.

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

Voor zowel een supermarkt als de in-en-om-het-huis branches is kwantitatief voldoende marktruimte op basis van de vraag- aanbodconfrontatie. De invulling van Pompenburg met dergelijke branches leidt dan ook niet tot onaanvaardbare leegstand in Rotterdam en regio.

5 BEHOEFTE HORECA

In dit hoofdstuk is de behoefte aan horeca voor Pompenburg beschreven. We hanteren hierbij de indeling van horecacategorieën volgens HorecaDNA, namelijk de dranken-, fastservice- en restaurantsector²².

RELEVANT BELEID >>

OVERHEIDS-INSTANTIE	BELEIDSFOCUS
Provincie	De provincie heeft geen apart horecabeleid. Het beleid volgt de richtlijnen die gelden voor detailhandel. Zie vorige hoofdstuk.
Metropoolregio Rotterdam Den Haag	De Metropoolregio heeft geen horecabeleid.
Gemeente Rotterdam	Een nieuwe horecanota is in de maak en wordt in 2023 verwacht. Tot die tijd is de horecanota Rotterdam 2017-2021 vigerend: • Centraal staat de realisatie van een balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat; • Er worden 5 typen gebieden onderscheiden voor horeca: wonen, gemengd, uitgaan, publieksintensieve recreatie en bedrijventerreinen en haven. Voor het Pompenburgterrein zijn de volgende gebieden en bepalingen van belang: – Wonen: dit zijn wijken, buurten en straten met de focus op wonen. Horeca kan, maar moet bijdragen aan het kwaliteitsniveau in de omgeving en de balans en rust respecteren. Tenzij anders bepaald zijn nieuwe inrichtingen die vrijgesteld zijn van de exploitatievergunningsplicht (= categorie 0) mogelijk; – Gemengd: wijken, buurten en/of straten met een mix van functies zoals wonen, werken, winkelen, cultuur en horeca. Horeca is exploitatievergunningplichtig (= categorie 1), moet ondersteunend zijn / positieve werking hebben op de andere functies in de straat en/of buurt als geheel; – Uitgaan: drukke straten en pleinen. Horeca is mogelijk, tenzij een te grote druk op de openbare orde en het woon- en leefklimaat is/zal ontstaan. Horeca is exploitatievergunningplichtig (=maximaal categorie 2). Voor het gebied Pompenburg – Schiekade –spoor geldt het Horecagebiedsplan Centrum 2022 -2024²³. Voor dit gebied zijn de volgende horecacategorieën toegestaan:

²² Definities volgens Horeca DNA 2018: Drankensector: Café/bar, discotheek, coffeecorner, kiosk, horeca bij recreatiebedrijf en/of sportaccommodatie, zalen-/partycentrum, strandbedrijf en ontmoetingscentrum; Fastservicesector: IJssalon, cafetaria, fastservice-restaurant, shoarmazaak, lunchroom, pannenkoekenrestaurant en spijsverstrekkers (o.a. afhaalbedrijven die zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Bijv. toko's en afhaalchinezinnen); Restaurantsector: Bistro, restaurant, café-restaurant en wegrestaurant;

²³ Het gebied spoor – Heer Bokelweg – Schiekade is niet opgenomen in een Horecagebiedsplan. Hiervoor geldt het bestemmingsplan als uitgangspunt van beleid.

	• Categorie 0.1 met kenmerken: – Geopend tussen 07.00 en 22.00 uur; – Alleen achtergrondmuziek aanbieden; – Alleen een gevelzitplaats (max. 1 m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren; – Geen kansspelen, seks en/of drugs gerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik een waterpijpen; – De horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object; – De openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet. • Categorie 1 met kenmerken: – Exploitatievergunningplichtig; – Geopend zijn van 07.00 uur of tot 23.00 uur; – Een terras exploiteren van 07.00 tot 23.00 uur; – En/of een gevelterras exploiteren van meer dan 3 meter uit de gevel en/of een overterras tot 23.00 uur; – En/of alcoholhoudende drank schenken; – En/of in een straat gevestigd zijn waar vrijgesteld exploiteren door de burgemeester is uitgesloten. • Categorie 2 met de volgende kenmerken: – Exploitatievergunningplichtig; – Inrichtingen die in aanvulling op categorie 1: geopend zijn vóór of vanaf 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur en/of een terras exploiteren van 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur; en ochtendhoreca met openingstijden binnen van 04.00 tot 23.00 uur; – Niet toegestaan is: ○ Horeca die gelegenheid biedt tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha); ○ Horeca met de aanwezig van kansspelautomaten; ○ Horeca met gelegenheid tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling (ontmoetingsplekken); ○ Horeca die amusement aanbiedt; ○ Horeca met gebruik van terrassen van 07.00 tot 01.00 uur van zondag t/m donderdag en van 07.00 tot 02.00 uur op vrijdag en zaterdag indien de woningbouw daartoe aanleiding geeft. • Voor Hofplein 19 met daghoreca geldt de volgende specifieke bepaling: openingstijden binnen van 07.00 tot 23.00 uur en nachthoreca: vrije openings- en sluitingstijden (24-uur) in tijdelijkheid²⁴.
--	---

TABEL 15 RELEVANT DETAILHANDELSBELEID VOOR POMPENBURG

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning by SWECO, 2022

Horecacategorieën en bestemmingsplan

Voor alle inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De vergunning wordt afgegeven voor de horecacategorieën 0.1, 1 en 2 (zie tabel TABEL 15). De horecaexploitatievergunning wordt afgegeven voor de in pandige m² alsmede voor de eventuele m² terras en

²⁴ Als de woningbouw is gerealiseerd worden de activiteiten 4 en 6 teruggezet naar categorie 2 horeca.

heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of een pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

TRENDS HORECA	
 Horeca is een groeisector In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.	 Vernieuwing en blurring Horeca maakt steeds vaker onderdeel uit van andere sectoren. Een voorbeeld is een boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café (voorbeeld Hutspot Amsterdam). Ook is binnen de sector sprake van vervaging: horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip.
 Impact van corona op groei horecasector Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. Zelfs in de coronaperiode is het aantal horecavestigingen toegenomen. In 2020 steeg de horecadichtheid in Rotterdam met 5,5%²⁵.	 Vershill tussen horecasectoren Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

- **Inwoners.** Primair vervult de horeca een rol voor de inwoners van het onderzoeksgebied, bestaande uit jonge stedelingen, energieke ouderen en urban medior singles. Gunstig voor de horecabestedingen is dat het gemiddelde inkomen er relatief hoog komt te liggen doordat 80% van het woonprogramma zich richt op het midden en midden-hogere segment;
- **Bezoekers en verblijvers.** Daarnaast vervult de horeca in het onderzoeksgebied een belangrijke functie voor overige inwoners van Rotterdam en bezoekers van buiten. De geplande kantoren zorgen voor toevloeiing van horecabestedingen vanuit werknemers;
- **Onderzoeksgebied.** Op basis van de beoogde doelgroepen hanteren we als onderzoeksgebied voor de horecavoorzieningen op Pompenburg de gemeente Rotterdam. Daar waar we spreken over Pompenburg en omgeving gaan we uit van het gebied binnen een straal van 1.000 meter om het middelpunt van Pompenburg (zie figuur 9).

²⁵ Bron: CBS, 2021

ANALYSE VAN HET AANBOD >>

HOOFDGROUP	POMPENBURG EN DIRECTE OMGEVING			GEMEENTE ROTTERDAM		
	AANTAL VESTIGINGEN	M² VVO	M² BVO	AANTAL VESTIGINGEN	M² VVO	M² BVO
Drankensector	109	10.710	13.390	478	40.220	50.280
Fastfoodsector	256	18.810	23.510	1.023	65.900	82.380
Restaurantsector	216	37.190	46.490	639	99.490	124.360
TOTAAL	581	66.710	83.390	2.140	205.610	257.020

TABEL 16 HORECA-AANBOD POMPENBURG EN DIRECTE OMGEVING EN GEMEENTE ROTTERDAM TOTAAL NAAR HORECASECTOR
Bron: Locatus, 2021

- Het onderzoeksgebied telt 2.140 verkooppunten (vkp), samen goed voor ruim 205.600 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo). Ongeveer een kwart van het aantal vestigingen en een derde van het aantal m² vvo aan horeca is gelegen in Pompenburg en omgeving;

HORECASECTOREN	AANDEEL AANTAL VESTIGINGEN		
	POMPENBURG E.O.	ROTTERDAM	NEDERLAND
Drankensector	19%	22%	40%
Fastservicesector	44%	48%	31%
Restaurantsector	37%	30%	29%

TABEL 17 AANDELEN NAAR HORECASECTOREN IN POMPENBURG EN OMGEVING, ROTTERDAM EN NEDERLAND
Bron: Locatus, 2021

- De marktaandeelen van de horecasectoren in Rotterdam en Pompenburg en omgeving wijken sterk af van het landelijke beeld. Landelijk zien we dat de fastservicesector en restaurantsectoren aan belang winnen ten koste van de drankensector. Het Rotterdamse beeld en vooral dat van Pompenburg en omgeving loopt vooruit op de landelijke trend. Voor de toekomstige situatie gaan we uit van de marge tussen het Rotterdams gemiddelde en dat in Pompenburg en omgeving;
- De gemiddelde omvang in het onderzoeksgebied per verkooppunt is relatief laag, namelijk 120 m² bvo tegenover 206 m² bvo landelijk. Dit gaat zeker op rekening houdend met de tendens dat horecavestigingen alleen maar meer ruimte wensen. Voor 2032 gaan we dan ook uit van 250 m² bvo per horecavestiging.

Horecaplannen

De horecaplannen in Rotterdam zijn onbekend. De afgelopen 10 jaar nam het aantal verkooppunten toe met 52%²⁶, een enorme stijging dus. Vanuit de coronacrisis verwachten we dat een deel van de horeca het niet gaat redden. Voorzichtigheidshalve gaan we uit van een stijging rond de 25%. Op die wijze compenseert het aantal nieuwe horecavestigingen de vestigingen die als gevolg van de coronacrisis mogelijk wegvallen en houden we rekening met nieuwvestiging, bijvoorbeeld transformatie van winkels.

BEHOEFTE AAN HORECA >>

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte naar horecavoorzieningen in Pompenburg duiden we aan de hand van een dichthedenanalyse en distributieplanologisch onderzoek (dpo).

Dichthedenanalyse

Met 2.140 horecavestigingen en het huidig inwoneraantal van 588.360 inwoners ligt de horecadichtheid (horecavestigingen per inwoner) op 36,4 vestigingen per 10.000 inwoners. Hiermee ligt de dichtheid boven het Nederlands gemiddelde van 24,1 maar onder het gemiddelde van Amsterdam van 43. Om de huidige dichtheid te bewaren met het toekomstige aantal inwoners van 721.300, komt de behoefte uit op 484 vestigingen. Berekening: $721.300/10.000$ (= inwoners 2032) * 36,4 (huidige dichtheid) = 2.624 – 2.140 (= huidig aanbod) = een behoefte aan 484 vestigingen. Op basis van de gemiddelde horecaomvang in 2032 van 250 m² bvo komt dit neer op 121.000 m² bvo.

DPO

Op basis van het aantal inwoners, de normatieve bestedingen, gecorrigeerd voor inkomen in Rotterdam en de meest recente kooporiëntatiecijfers die voor de toekomst stabiel worden gehouden, blijkt in Rotterdam de volgende behoefte aan horeca, nu en in de toekomst.

PARAMETER	HUIDIG	2032
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2021)	588.360	721.300
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019, na correctie inkomen)	€ 636	
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 371	€ 459
Binding onderzoeksgebied (KSO, 2021)	81%	
Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln.)	€ 301	€ 372
Toevloeiing onderzoeksgebied (KSO, 2021)	37%	

²⁶ Bron: CBS, 2021

Omzet door toevloeiing (€ mln.)	€ 176	€ 218
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln.)	€ 477	€ 590
Horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	257.020	321.275
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	1.315	
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied (mln.)	€ 338	€ 422
Kwantitatieve behoefte in mln. € (vraag minus aanbod)	€ 139	€ 168
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	132.135	159.667
Uitbreidingsbehoefte in vkp²⁷	529	639

TABEL 18 DISTRIBUTIEVE BEREKENING HORECA ONDERZOEKSGBIED

Uit de distributieve berekening blijkt dat al in de huidige situatie een tekort bestaat aan horecavoorzieningen in het onderzoeksgebied. Dit komt doordat de vraag naar horeca de afgelopen jaren enorm is toegenomen. Tot 2032 neemt de behoefte verder toe als gevolg van het toenemende inwonertal.

BEHOEFTE IN 2032	DICHTHEDEN	DPO
In m ² bvo	121.000 m ²	132.140 – 159.670 m ²
Aantal vestigingen	484	529 - 639

TABEL 19 KWANTITATIEVE BEHOEFTE HORECA GEHEEL ROTTERDAM 2032

Kwalitatieve behoefte

De totale marktruimte die ontstaat tot 2032 moet worden toebedeeld naar locatie en horecacategorie:

- **Locatie.** Het ligt voor de hand om een deel van de ruimte toe te delen aan Pompenburg. Pompenburg gaat immers bijdragen aan de verbinding tussen het centrum en het noordelijk deel van Rotterdam;
- Voor de toedeling gaan we uit van de huidige dichtheid aan horeca in Rotterdam en de verdeling daarvan over de deelgebieden. Een derde deel van de totale horecaruimte in Rotterdam bevindt zich momenteel in Pompenburg en omgeving. Van de totale behoefte kan dan 40.330 tot 53.220 m² bvo terecht komen in Pompenburg en omgeving. Momenteel heeft de Agniesebuurt, waar Pompenburg deel van uitmaakt, in het deelgebied Pompenburg en omgeving slechts een aandeel van 3%. Horeca draagt in sterke mate bij aan het realiseren van de ambitie voor Pompenburg, namelijk de creatie van een multifunctioneel gebied dat het centrum en het noordelijke deel van Rotterdam aan elkaar verbindt. Vanuit die insteek wordt 7,5% tot 10% van de marktruimte aan horeca voor Pompenburg en omgeving toebedeeld aan Pompenburg. Dit komt neer op een omvang van 3.025 tot 5.320 m² bvo en 12 tot 21 vestigingen.

²⁷ Een gemiddelde horecavestiging in Nederland is 206 m² bvo (bron: Horeca DNA, 2018). De omvang neemt alleen maar toe. Voor 2032 gaan we uit van 250 m² bvo per horecavestiging

- **Horecacategorie.** De marktruimte voor Pompenburg verdelen we vervolgens naar horecacategorie:

BEREKENINGSINDICATOREN	DRANKEN		FASTSERVICE		RESTAURANT	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Toebedeling marktruimte Pompenburg in vkp	12	21	12	21	12	21
Aandeel horecacategorie in % ²⁸	19%	22%	44%	48%	37%	30%
Marktruimte Pompenburg (vkp)	2	5	5	10	5	6

TABEL 20 VERDELING MARKTRUIMTE HORECA POMPENBURG 2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2022

Tot slot willen we het volgende meegeven:

- Horeca draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving voor de nieuwe inwoners van Pompenburg en trekt in samenhang met de overige functies bezoekers vanuit de rest van Rotterdam en regio naar het gebied;
- Horeca is een geschikte ondersteunende functie voor leisurevoorzieningen, zoals het beoogde filmtheater en kantoren;
- We raden aan om **in te zetten op clustering/concentratie van horecavoorzieningen** in combinatie met het filmtheater en detailhandel. Zo ontstaat een levendig verblijfsgebied. Daarnaast kan op een select aantal plekken buiten dit gebied (acupunctuur) horeca landen, bijvoorbeeld op bijzondere locaties of objecten vanuit de beoogde parkfunctie van Pompenburg;
- Bij het op de kaart zetten van Pompenburg kan horeca de locatie **vroegtijdig op de kaart zetten** als motor van de gebiedsontwikkeling (place making).

CONCLUSIE BEHOEFTE >>

Uit de behoefte-analyse blijkt dat in Pompenburg ruimte is voor 12 tot 21 horecavestigingen, twee tot vijf in de drankensector, vijf tot tien in de fastservice en vijf tot zes restaurants. Dit komt neer op een ruimte van in totaal 3.025 tot 5.320 m² bvo.

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

Voor de horeca is kwantitatief voldoende marktruimte op basis van de vraag-aanbodconfrontatie. De invulling van Pompenburg met horeca leidt dan ook niet tot onaanvaardbare leegstand in Rotterdam en regio.

²⁸ Afgeleid van de huidige aandelen van de verschillende sectoren in Pompenburg en omgeving en de aandelen in heel Rotterdam

6 BEHOEFTE WONEN EN KANTOREN

Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan wonen en kantoren. De behoefte is vooral uitgewerkt op basis van bestaande studies naar de twee sectoren. Paragraaf 6.1 gaat in op de behoefte aan wonen, paragraaf 6.2 op kantoren.

6.1 BEHOEFTE WONEN

Het grootste deel van het totale programma in Pompenburg (75%) komt te bestaan uit woningen (hoogbouw). Minimaal 50% van het woonprogramma wordt in het sociale en middensegment gerealiseerd. Hiervan is 20% bestemd voor sociale huurwoningen en 30% voor middeldure woningen. Het beoogde programma richt zich op jonge stedelingen, jonge gezinnen, energieke ouderen en urban medior singles.

Beleid:

Het beleid van de gemeente Rotterdam op het gebied van wonen kent de volgende focus:

- Rotterdam heeft een nieuwbouwopgave van 42.000 zelfstandige woningen tot 2030, waarvan een vervangingsopgave van 10.900 woningen. Per saldo is dit een toename van 31.100 zelfstandige woningen tot en met 2030²⁹;
- Rotterdam zet in op het vergroten van de voorraad middeldure en dure woningen. Stadsbreed is de leidraad voor nieuwbouw: 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment³⁰;
- Kwalitatief hoge ruimtelijke kwaliteit. Ruimte voor ontmoeting, ontspanning en sport, voldoende aanbod van groen, winkels en sociaal-maatschappelijke voorzieningen en een goede bereikbaarheid met OV, fiets en/of auto³¹;
- Pompenburg is toegevoegd aan de hoogbouwzone van Rotterdam³².

Kwantitatieve woningbehoefte

De volgende kwantitatieve woningbehoefte blijkt uit onderzoeken van ABF Research, RIGO en ABN AMRO (2021)

- In 2030 wordt een woningtekort voorspeld van 15.925 woningen³³.
- De netto uitbreidingsopgave voor de gemeente Rotterdam is 38.200 woningen tussen 1 januari 2020 en 31 december 2030³⁴;

²⁹ Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

³⁰ Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

³¹ Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

³² Hoogbouwvisie 2019

³³ Bouwsector in rustiger vaarwater, 29 april 2019

³⁴ Bron: ABF Research en RIGO, 2021

Kwalitatieve woningbehoefte

	TOTAAL	HUUR	KOOP
Sociaal	7.100	3.700	3.400
Middelduur	16.000	2.900	13.100
Duur	15.100	3.700	11.400
Totaal	38.200	10.300	27.900

TABEL 21 WONINGBEHOEFTE NAAR EIGENDOM EN PRIJSEGMENT (2020 T/M 2030)

Bron: ABF research, 2021

- De netto uitbreidingsopgave van 38.200 woningen bestaat uit 10.300 huurwoningen en 27.900 koopwoningen.
- Onderzoek van Bureau Stedelijke Planning³⁵ toont aan dat er in Rotterdam behoefte is aan woningen in een stedelijk woon-werkmilieu.

VRAAG TOT 2035	AANBOD	BEHOEFTE
12.200 – 14.000	5.770 – 6.230	5.970 – 8.230

TABEL 22 BEHOEFTE WONINGEN IN STEDELIJKE WOONWERKMILIEUS IN ROTTERDAM TOT 2035

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning by Sweco, 2020

- Op basis van een confrontatie van de verwachte vraag en de plancapaciteit is sprake van een **totale behoefte van ca. 5.970 tot 8.230 woningen in stedelijke woon-werkmilieus in Rotterdam tot 2035**.
- Woningbouwlocaties in Rotterdam zijn schaars. Op basis daarvan is voor te stellen dat 15 tot 20% van de behoefte in Pompenburg terecht komt. Dit staat gelijk aan 900 tot 1.650 woningen.

6.2 BEHOEFTE KANTOREN

Functiemenging is belangrijk in het nieuwe stedelijke klimaat. Voldoende bereikbare bedrijfs- en kantoorruimte zijn nodig in de stad. Ook in Pompenburg is daarom een werkprogramma voorzien, vooral gericht op creatieve doorgroeiers en scale-ups. Hierbinnen is ruimte voor een flexibel kantoorconcept.

Beleid

- Het plangebied ligt (deels) in het kantorengedebiet Binnenstad en Blaak. Dit gebied is in de Strategie Werklocaties 2019-2030 van de MRDH aangewezen als een grootstedelijke locatie met internationale reikwijdte. Samen met het stationsgebied vormt dit gebied het Central Business District (CBD). Het CID in Den Haag heeft een vergelijkbare status in de regio;

³⁵ Behoeftedonderzoek naar het woonwerkprogramma in Merwevierhavens, 24 juli 2020

- Grootstedelijke locaties zijn vanuit de strategie werklocaties als essentieel bestempeld. Het beleid richt zich op versterking van deze locaties, inclusief de mogelijke overloopgebieden;
- De gemeente Rotterdam heeft het CBD in haar kantorennota (2019) aangewezen als focusgebied waar een toevoeging aan de voorraad gewenst is;
- Ook in de 'Kantorenkoersen Rotterdam (2020)' herhaalt de gemeente dat het CBD het prioritair gebied is 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;
- De toevoeging van kantoren op Pompenburg is in lijn met het regionale en gemeentelijk beleid.

Vraag

- De vraagraming is in beeld gebracht op twee lijnen: vanuit de werkgelegenheidsprognose en op basis van historische opname;
- In 2020 waren er 126.600 banen in kantoorhoudende sectoren³⁶. Op basis van regionale economische ontwikkelingscijfers³⁷ en de historische werkgelegenheidsontwikkeling hanteren we een werkgelegenheidsgroeipercentage van 1,4%. Dit betekent een toename van ca. 23.000 banen tot 2032. Het ruimtegebruik per werknemer op kantoren in Rotterdam lag in 2020 op 13,1³⁸. Dit zorgt voor **een uitbreidingsvraag van 301.000 m²**;
- In de behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland (2018) wordt uitgegaan van een jaarlijkse vervangingspercentage van de voorraad van 2 tot 2,5%. Rekening houdend met de tendens dat mensen veel meer thuis zijn gaan werken door de Coronacrisis en de verwachting dit te blijven doen, gaan wij voorzichtigheidshalve voor Rotterdam uit van 2%. De huidige voorraad beslaat in 2020 3.236.000 m².³⁹ Dit betekent dat er sprake is van **een vervangingsvraag van 666.000 m²**;
- De **totale ruimtevraag komt neer op 979.000 m²**;
- De gemiddelde jaarlijkse historische opname van kantoorruimte in Rotterdam van de periode van 2010 tot 2020 is 108.000 m².⁴⁰ Niet alle historische opname betreft uitbreidingsvraag. In Nederland bestaat ca 50% van de opname uit uitbreidingsvraag. De overige 50% zijn kantoren die verhuizen en een vergelijkbare ruimte achter laten. Dit betekent dat op basis van de historische opname er een jaarlijkse ruimtevraag van 54.000 m² is. Tot 2032 is dit ca. 540.000 m²;
- Gecombineerd brengt dit **een ruimtevraag binnen de bandbreedte van 540.000 m² tot 979.000 m²**.

³⁶ LISA (2021)

³⁷ Bron: PBL, 2017

³⁸ Omgevingsvisie Rotterdam (2020)

³⁹ Economische verkenning Rotterdam (2021)

⁴⁰ Economische verkenning Rotterdam (2021)

Aanbod

- In 2020 was er een aanbod van 438.000 m². Met een gewenste frictieleegstand van 8%⁴¹ betekent dat ca 179.100 m² kan worden toegevoegd om te voorzien in de vraag;
- Er bestaat een harde plancapaciteit van 328.000 m².⁴²

Confrontatie

RAMING	VRAAG	AANBOD	PLANCAPACITEIT	MARKTRUIMTE
Werkgelegenheid	979.000	179.000	328.000	472.000
Historische opname	540.000	179.000	328.000	33.000

VRAAG EN AANBOD CONFRONTATIE

Bron: LISA (2022) en Rotterdam economische verkenning (2021)

Er is een **beschikbare marktruimte van 33.000 m² tot 472.000 m²**.

Kwalitatief

- In de meest recente behoefteraming kantoren voor de provincie Zuid-Holland (2018) en in de strategie werklocaties MRDH 2019-2030 wordt een vergelijkbaar tekort geconstateerd als bovenstaande behoefte;
- Dit tekort speelt vooral op de centrumlocaties. Vandaar dat er wordt ingezet op de versterking van deze terreinen. Volgens deze stukken is er te weinig plancapaciteit om te voorzien in de vraag op centrumlocaties;
- Ca. 60% van de vraag landt op deze locaties.⁴³ Dit is 20.000 tot 283.200 m²;
- Er is beperkt aanbod in het kleinere segment (<1.000 m²), geschikt voor doorgroeiers en start-ups en een beperkt aanbod in het zeer grote segment (>5.000 m²), geschikt voor hoofdkantoren;
- Vooral in het centrum heeft in de afgelopen jaren veel transformatie plaats gevonden van kantoren naar wonen, terwijl hier juist de meeste vraag is naar kantoren.

Conclusie

- De locatie valt binnen het CBD en de overloopgebieden. Hiermee is de locatie beleidsmatig aangewezen als een plek waar uitbreiding van kantoren is gewenst;
- Kwantitatief is er marktruimte van 33.000 m² tot 472.000 m² aan kantoorruimte in Rotterdam;
- Kwalitatief vertaalt vindt een groot deel van deze vraag plaats op centrumlocaties. Dit is ca. 20.000 m² tot 283.000 m². Gedacht wordt aan 5.000 tot 10.000 m² bvo aan extra kantoorruimte in het gebied Pompenburg.

⁴¹ Nota kantoren Rotterdam (2019)

⁴² Economische verkenning Rotterdam (2021)

⁴³ Nota Kantoren Rotterdam (2019)

BIJLAGE 1 BEREKENING MARKTRUIMTE HOTELKAMERS

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit tot 2030 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:⁴⁴

- **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 behoefte-raming 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 NBTC⁴⁵ wordt voorspeld dat de vraag in 2024 weer hersteld zal zijn en het aantal overnachtingen gelijk zal liggen als het aantal in 2019. Daarna zal de vraag weer geleidelijk groeien. 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 zal leiden. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 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 23 BEHOEFTERAMING ROTTERDAM BIJ JAARLIJKE GROEI VAN 3,9% TOT 7,7%