



Rapport

Laddertoets nieuwe functies Campus At the Park (Rijswijk)

Kadans en Hageenaar vastgoed

17 april 2024

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

Afbeelding voorkant

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Laddertoets nieuwe functies Campus at the Park (Rijswijk)
51019780
Kadans en Hagenaar Vastgoed
17 april 2024
Toine Hooft, Erik Overgaag, Luc Valentijn en Miriam Hempen
Toine Hooft
toine.hooft@sweco.nl
+31 6 22993549

2.0

Studio Hartzema (2023) maquette Kessler Park

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	6
1 Locatiekwaliteiten Campus At the Park	8
1.1 <i>Situering Plaspoelpolder en ontwikkellocatie Campus At the Park</i>	8
1.2 <i>Ontwikkeldkader Kessler Park en vigerende bestemmingsplannen</i>	9
2 Afbakening onderzoeksgebied	11
3 Behoeftetoets Wonen	13
3.1 <i>Vraag en aanbod</i>	13
3.2 <i>Behoeftetoets</i>	14
3.3 <i>Conclusies</i>	15
4 Behoeftetoets Campushuisvesting	16
4.1 <i>Vraag en aanbod</i>	16
4.2 <i>Behoeftetoets</i>	17
4.3 <i>Conclusies</i>	18
5 Behoeftetoets Maatschappelijke en commerciële diensten	19
5.1 <i>Analyse (ontwikkeling) vraag en aanbod</i>	19
5.2 <i>Behoeftetoets maatschappelijke voorzieningen</i>	19
5.3 <i>Behoeftetoets commerciële sport</i>	21
5.4 <i>Behoeftetoets commerciële dienstverlening</i>	23
5.5 <i>Conclusies</i>	24
6 Behoeftetoets Horeca	25
6.1 <i>Analyse (ontwikkeling) vraag en aanbod</i>	25
6.2 <i>Behoeftetoets</i>	26
6.3 <i>Conclusies</i>	27

Samenvatting

De initiatiefnemers Kadans Science Partner en Hagenaar Vastgoed herontwikkelen Kesslerpark in Rijswijk tot Campus At the Park: een woon-werk-leercampusmilieu in een groene omgeving. Wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca zijn nog niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Voor deze functies is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvan de behoefte aannemelijk moet worden gemaakt. Sweco – Stedelijke Planning heeft deze behoeftetoets verzorgd.

Uitkomsten behoeftetoets functies Campus At the Park

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste uitkomsten van de behoeftetoets samengevat.

Functie (max. beoogd aantal)		Behoeft tot 2033	
		Kwantitatieve behoefte	Kwalitatieve behoefte
Wonen  (1.900 woningen)		Kwantitatief behoefte aan 35.178 woningen in de komende 10 jaar.	De ontwikkeling speelt in op de huishoudensverdunning in de regio en de kwalitatieve vraag naar appartementen en woningen in een stedelijk woonmilieu.
		De ontwikkeling van 1.900 gestapelde woningen op Campus At the Park draagt bij aan het terugdringen van het regionale en gemeentelijke kwantitatieve tekort.	
Campushuisvesting  (530 eenheden)		Kwantitatief behoefte aan 510 wooneenheden voor tijdelijke huisvesting van internationale kenniswerkers en internationale studenten de komende 10 jaar. Extra vraag vanuit huidig tekort en andere doelgroepen als binnenlandse kenniswerkers. De 530 eenheden zijn daarmee kwantitatief te motiveren.	Het tekort aan betaalbare woonruimte ondervinden (internationale) kenniswerkers en studenten in sterkere mate dan bestaande inwoners van de regio. Zij hebben hier nog geen netwerk of anderszins toegang tot de woningmarkt. Door de toevoeging van campushuisvesting kan worden voorzien in meer passende tijdelijke huisvesting voor deze doelgroepen. Tevens wordt hiermee de druk op de reguliere woningmarkt verlicht.
Maatschappelijk (5.300 m ² bvo)	Maatschappelijke voorzieningen 	Kwantitatief 3.300 m ² bvo te motiveren aan de maatschappelijk voorzieningen 1 ^{ste} lijn gezondheid, ontmoeting en zorg en welzijn.	De toekomstige jonge doelgroep heeft niet de grootste behoefte aan zorgvoorzieningen ten opzichte van andere doelgroepen in Rijswijk, maar wel aan de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Voornamelijk de studenten en young professionals willen elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten. Dit kan op het gebied zijn van studie, cultuur, welzijn en het beoefenen van gemeenschappelijke hobby's.
	Commerciële sport 	Rekening houden met de groei van het aantal inwoners in Rijswijk, is in 2034 behoefte aan 1.000 m ² bvo commerciële sportvoorzieningen in Campus At the Park. Denk aan fitnesscentra tot aan kleinere sportvoorzieningen zoals boksen en yogastudio's.	Omdat in Campus At the Park veel nieuwe woningen op de planning staan gericht op een relatief jonge bevolking, vormt de ontwikkellocatie een logische vestigingsplaats voor een fitnesscentra en meerdere commerciële sportvoorzieningen.
	Commerciële dienstverlening 	Kwantitatief (op basis van dichtheden) is er behoefte aan 550 m ² bvo commerciële dienstverlening, vooral ambachtelijke diensten.	De centrale locatie van Campus At the Park en de planning van veel nieuwe woningen zorgt voor een hoge vraag naar (ambachtelijke) diensten. Voornamelijk geclusterd en in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, commerciële sport en/of horeca.
	Totaal	In totaal 4.850 m ² bvo maatschappelijke en commerciële diensten kwantitatief te motiveren. Het beoogd maximum van 5.300 m ² bvo past binnen de marges (+/- 10%).	

Horeca (2.500 m² bvo) 	Vanuit kwantitatief oogpunt is op het Kesslerpark 1.700 m² bvo uitbreidingsruimte beschikbaar. Dit is in lijn met de gemeentelijke ambitie. Met unieke horecaconcepten wordt een groter publiek bereikt en eigen vraag gecreëerd en kan 2.500 m² bvo horeca gemotiveerd worden.	De toekomstige doelgroep (studenten en young professionals) heeft een bovengemiddeld hoge vraag naar horeca groot is. Daarnaast zijn op het Kesslerpark kennisintensieve bedrijven gevestigd. Deze bedrijven hebben behoefte aan horeca waar ontmoetingen tussen werknemers en studenten met de bedrijven kan plaatsvinden. De combinatie van horeca met daarbij ondergeschikte recreatieve en maatschappelijke kenmerken, versterkt elkaar.
--	---	---

Tabel 1 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte per functie

Conclusies

Het beoogde nieuwe programma aan wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca voorziet in een duidelijke behoefte, kwantitatief én kwalitatief. De ruimtelijke effecten zijn aanvaardbaar. Voor zover er al enig negatief waarneembaar effect is op bestaand, omliggend aanbod, wordt dit snel weer ingelopen door de groei van het potentieel: 13.700 extra inwoners (+19%) in de gemeente Rijswijk en een groei van meer dan 100.000 (8%) inwoners in de regio Haaglanden. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is geen sprake.

De beoogde ontwikkeling van wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca in Campus At the Park kan dan ook de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

Inleiding

Initiatiefnemers Kadans Science Partner en Hagenaar Vastgoed hebben vergevorderde plannen voor de realisatie van Campus At the Park in Rijswijk, gelegen naast het station van Rijswijk. Dit gebied transformeert tot aantrekkelijke woon-werk-leercampusmilieu in een groene omgeving. Faciliteitencampus At the Park wil bedrijven en organisatie aantrekken die actief zijn op het gebied van:

- Geothermie en energietransitie
- Life sciences & health
- Overige innovatie (top)sectoren (impact economy)

Het beoogde nieuw programma voor de locatie bestaat uit de volgende functies en eenheden en metrages.

Functie	Planologische toevoeging	Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Wonen	Max. 1.900 woningen	Ja, onderbouwing vereist, zie hoofdstuk 3
Campushuisvesting	Max. 530 woningen	Ja, onderbouwing vereist, zie hoofdstuk 4
Maatschappelijk	Max. 5.300 m ² BVO	Ja, onderbouwing vereist i.v.m. uitbreiding, zie hoofdstuk 5
Horeca	Max. 2.500 m ² BVO	Ja, onderbouwing vereist i.v.m. uitbreiding, zie hoofdstuk 6
Onderwijs	N.v.t.	Nee, al mogelijk in vigerend bestemmingsplan
Maakindustrie/kantoren/bedrijven	N.v.t.	Nee, al mogelijk in vigerend bestemmingsplan
Detailhandel	N.v.t.	Nee. In het huidige bestemmingsplan is geen detailhandel toegestaan op deze locatie. In het nieuwe bestemmingsplan is alleen ondergeschikte detailhandel toegestaan, geen zelfstandige detailhandel ¹ .

Tabel 2 Programma Campus At the Park, Kadans, Hagenaar Vastgoed, Sweco, 2023

Wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca zijn niet toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. Deze functies vallen 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 overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen, metrages) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie).

Onderwijs en maakindustrie/kantoren/bedrijven zijn al toegestaan in het huidige bestemmingsplan en worden ook planologisch niet verruimd. Hiervoor is geen behoeftetoets noodzakelijk.

¹ Ondergeschikte detailhandel omvat: Detailhandel in goederen die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfuncties met een maximale oppervlakte van 100m² wvo voor de afzonderlijke activiteit, tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak.

Centrale vraag, doel en aanpak

Kadans en Hagenaar Vastgoed hebben Sweco Stedelijke Planning gevraagd om de Laddertoets te verzorgen voor de programmaonderdelen wonen, campushuisvesting, maatschappelijk en horeca.

De uitkomsten van de Laddertoets vormen een belangrijke onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan 'Campus At the Park'.

We hebben per functie de volgende werkzaamheden verricht, waarbij we de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgen:

- Afbakenen verzorgingsgebied: per functie wordt het betreffende marktgebied gefundeerd afgebakend om tot de juiste vraag-aanbodrelatie te komen
- Vraagzijde: de huidige en toekomstige vraag tot 2035 in het onderzoeksgebied
- Aanbodzijde: analyse van het bestaande en toekomstige aanbod in het onderzoeksgebied o.b.v. bestaande onderzoeken
- Confrontatie van vraag en aanbod in het onderzoeksgebied: vaststellen van de behoefte in het onderzoeksgebied in de planperiode.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk zijn de locatiekwaliteiten en ambities voor Campus At the Park beschreven. In het tweede hoofdstuk is het onderzoeksgebied afgebakend.

In de navolgende hoofdstukken zoomen we in op de behoefte aan de afzonderlijke functies: wonen, campushuisvesting, maatschappelijk en commerciële diensten en horeca en leisure.

1 Locatiekwaliteiten Campus At the Park

In het eerste hoofdstuk zijn de locatiekwaliteiten en ambities voor Campus At the Park beschreven: de situering, het ontwikkelkader en de vigerende bestemmingsplannen.

1.1 Situering Plaspoelpolder en ontwikkellocatie Campus At the Park

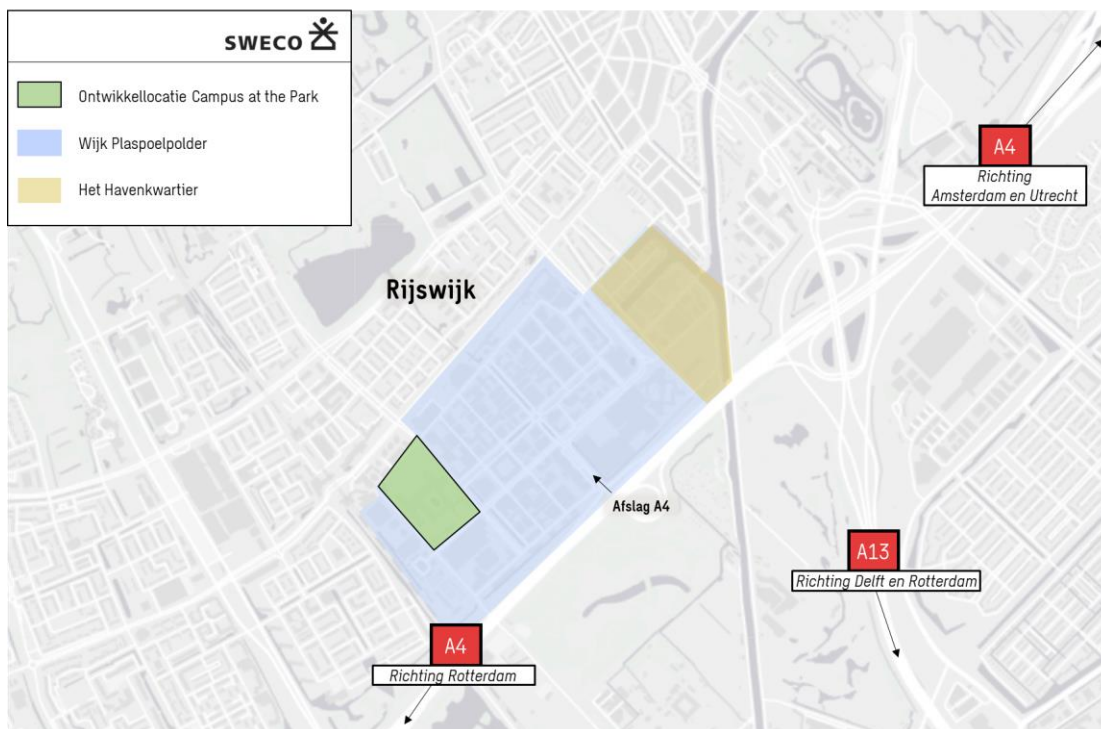
Ontwikkellocatie Campus At the Park is gelegen in het midden van Rijswijk aan de zuidwestrand van de Plaspoelpolder in het voormalige Kessler Park. Rijswijk ligt in de gelijknamige gemeente in de provincie Zuid-Holland.

De Plaspoelpolder is een gemengd stedelijk bedrijventerrein met veel kantoren in de gemeente Rijswijk. Het gebied heeft een goede ontsluiting tot luchthavens en rijkswegen. Het ligt namelijk aan de rijksweg A4. Ook heeft het een duidelijke monofunctionele stedenbouwkundige structuur. Vanaf de jaren '60 hebben zich hier grote bedrijven gevestigd zoals Shell, het European Patent Office, het CBR en TUI waarmee het bedrijventerrein sterk groeide.

De laatste jaren ontwikkelt de Plaspoelpolder zich tot een dynamische en aantrekkelijke woon-werklocatie, waarbij ook andere functies als wonen, cultuur, leisure en horeca zijn en nog worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat een aangenaam 24/7-verblijfskwaliteit en daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor het gebied. In delen van de Plaspoelpolder worden woningen toegevoegd.

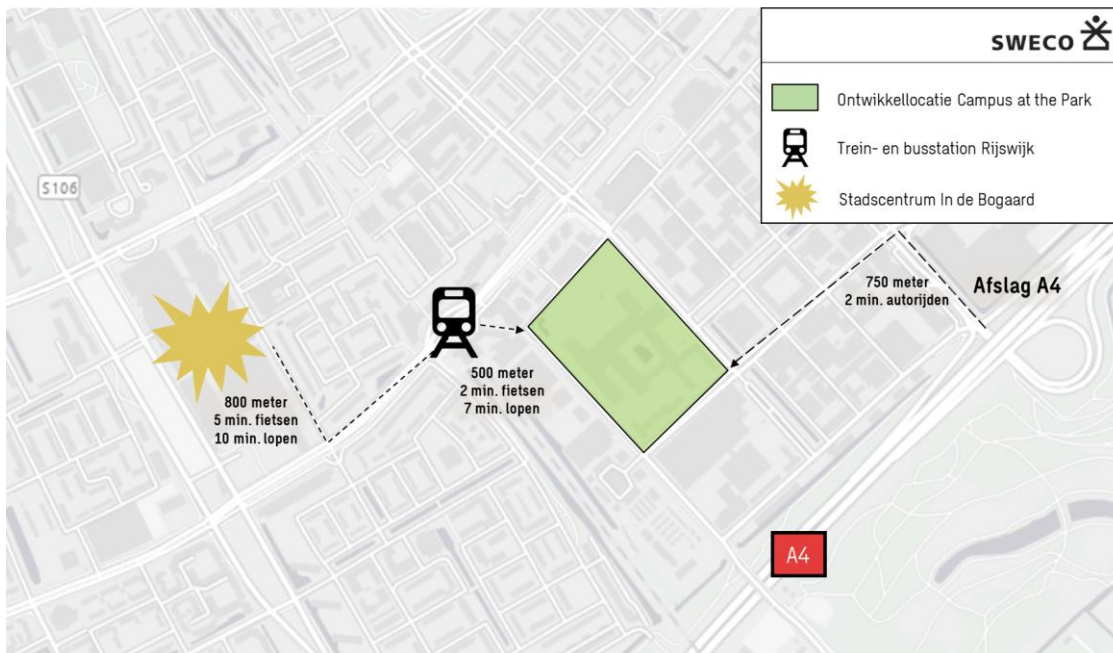
In het oosten van de Plaspoelpolder wordt het gebied rondom de havens getransformeerd: daar komen naast werkfuncties, 2.000-2.500 woningen, groen, natuur, recreatie en horeca.

In het westen van de Plaspoelpolder wordt het gebied Kessler Park en omgeving getransformeerd: daar wordt Campus At the Park ontwikkeld. Aangrenzend aan Campus At the Park vinden nog enkele woningbouwontwikkelingen plaats in de nabijheid van het station. Te weten de transformatie van kantoren naar 244 woningen (Urban Vista) en fase 2 van Bouwhuis Groep waar de ontwikkeling van een woontoren van 250 woningen en een commerciële plint is voorzien en woontoren met 63 woningen. De woningbouwplannen in de Plaspoelpolder zijn voor een deel vastgesteld.



Figuur 1 Ligging ontwikkellocatie Campus At the Park binnen Rijswijk. Achtergrondkaart BRT, 2023; bewerking Sweco.

Ontwikkellocatie Campus At the Park is gunstig gelegen op korte (loop)afstand tot zowel de A4 als het station. Op dit station komen treinen, trams en bussen aan. Daarnaast is de ontwikkellocatie goed bereikbaar via verschillende ontsluitingswegen. Ten oosten liggen bedrijven- en kantorenterrein die onderdeel zijn van Plaspoelpolder en in het zuiden ligt het Elsenburgerbos. Ten noorden en westen van het plangebied liggen woonwijken. Ten westen is het Bogaard Stadscentrum gelegen, ook op fiets- en loopafstand van Campus At the Park. Het Bogaard Stadscentrum wordt getransformeerd naar een toekomstbestendig vitaal compacter winkelgebied. Een deel van de transformatie van het stadscentrum is het toevoegen van wonen.



Figuur 2 Directe omgeving van ontwikkellocatie Campus At the Park. Achtergrondkaart BRT, 2023; bewerking Sweco.

1.2 Ontwikkelkader Kessler Park en vigerende bestemmingsplannen

Campus At the Park is onderdeel van het voormalige Kessler Park dat ongeveer 20% beslaat van de Plaspoelpolder. De aanleiding voor de transformatie van het Kessler Park is het vertrek van Shell waardoor 87.000 m² bvo kantoorruimte beschikbaar kwam. De ambitie is om het Kessler Park te ontwikkelen tot een gebied waarin verdichting gecombineerd wordt met vergroening en de verlevendiging leidt tot een multifunctionele omgeving om te wonen, werken, leren, ondernemen en te innoveren. Ontwikkellocatie Campus At the Park wordt een stadsbiotop om te wonen, werken, ondernemen en te innoveren. Onderdeel hiervan is de huisvesting van studenten.

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten:

- Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1e algehele herziening, vastgesteld op 29-08-2013;
- Bestemmingsplan Parapluherziening parkeernormering Rijswijk, vastgesteld op 12-06-2018;
- Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk, vastgesteld op 12 december 2023
- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters, vastgesteld op 12 juli 2023.

Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1e algehele herziening (2013)

Dit bestemmingsplan is van toepassing op het gehele plangebied en delen om het plangebied heen. In het bestemmingsplan heeft de grond waarop de beoogde ontwikkeling gepland is de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten, commerciële activiteiten, voorzieningen, maatschappelijke onderwijsvoorzieningen en bedrijfswoningen toegestaan. De bouw van een groot scala woningen is echter niet toegestaan binnen de huidige bestemming. Daarom dient voor de beoogde

ontwikkeling de bestemming gewijzigd te worden. Wel zijn middels een verleende omgevingsvergunning voor afwijken van dit bestemmingsplan reeds de planologische mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming van specifiek aangewezen gebouwen verruimd om aan te sluiten op een faciliteitencampusconcept. Dit houdt in dat een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen en een informatiezoekerscentrum onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Het paraplubestemmingsplan wonen verbiedt het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan de huisvesting van één huishouden, maar biedt ruimte voor uitzonderingen via een omgevingsvergunning. Het plan voor Campus At the Park sluit grotendeels aan bij het paraplubestemmingsplan, wel maakt het plan op kleine schaal woningdelen mogelijk binnen het plangebied.

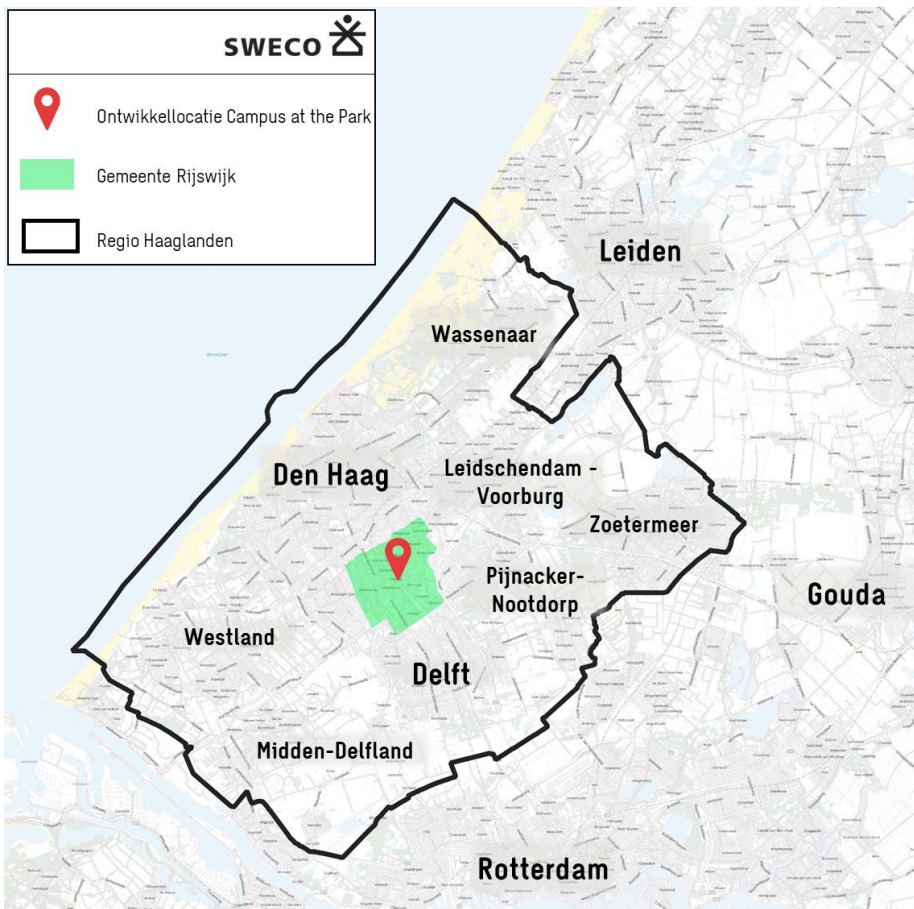
2 Afbakening onderzoeksgebied

In dit tweede hoofdstuk is het onderzoeksgebied afgebakend.

Bij het onderzoeken van het marktpotentieel van alle facetten van het gewenste programma worden, tenzij anders vermeld, de volgende onderzoeksgebieden gehanteerd.

- **Primair onderzoeksgebied:** gemeente Rijswijk
- **Secundair onderzoeksgebied:** regio Haaglanden met de gemeenten Rijswijk, Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland en Zoetermeer

De keuze om gebruik te maken van de regio als secundair onderzoeksgebied is bewust. Rijswijk ligt centraal en goed ontsloten in de regio tussen de grote steden Den Haag en Delft.



Figuur 3 Onderzoeksgebied.

Achtergrondkaart BRT; bewerking Sweco

De Ladderonderbouwing heeft een onderzoeksperiode van 10 jaar: van 2023 tot 2033. In deze periode wordt een groei verwacht van circa 13.700 inwoners (+19%) in de gemeente Rijswijk en een groei van meer dan 100.000 (8%) inwoners in de regio Haaglanden.

	2023	2033
Gemeente Rijswijk	58.010	71.690
Regio Haaglanden	1.150.630	1.254.634

Toevloeiing bedrijven, station en A4

Het onderzoeksgebied is gelegen aan de looproute tussen het station en nabij gevestigde bedrijven. Dagelijkse passeren er een groot aantal werknemers de ontwikkellocatie. Daarnaast wordt er geambieerd om meer bedrijvigheid aan te trekken nabij Campus At the Park. In de toekomst komen zo'n 1.000 nieuwe werknemers in de Plaspoelpolder. Momenteel werken ca. 20.000 mensen werknemers op de Plaspoelpolder waardoor het gebied een regionale functie vervult². Het grote aantal werknemers zal gedeeltelijk gebruik maken van de beoogde functies op het Kesslerpark.

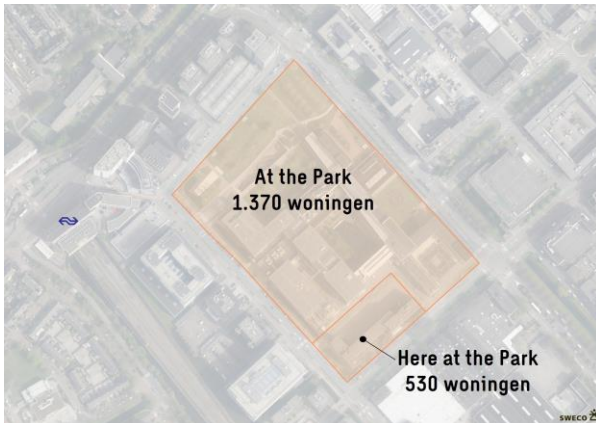
De ontwikkellocatie is gelegen langs de snelweg A4, nabij afrit 10 Rijswijk-Plaspoelpolder. De A4 loopt van Rotterdam door naar Amsterdam. De locatie is beperkt zichtbaar voor automobilisten vanwege de snelwegoprit en geluid hinderend groen.

² Bron: <https://mrdh.nl/interview/nieuwe-plaspoelpolder-biedt-ruimte-bedrijven-woningen>

3 Behoeftetoets Wonen

Op Campus At the Park zijn **1.900 (gestapelde) woningen** voorzien verdeeld over de twee ontwikkelgebieden:

- Ontwikkeld gebied At the Park 1.370 woningen
- Ontwikkeld gebied Here at the Park 530 woningen



Figuur 4 Woningprogramma Campus At the Park

De 530 woningen in Here at the Park zijn eveneens bestemd voor campushuisvesting.

3.1 Vraag en aanbod



Vraag

Kwantitatieve vraag

In de gemeente Rijswijk is vraag naar 6.422 extra woningen om de eigen huishoudensgroei op te vangen. De centrale ligging in de regio tussen Delft en Den Haag zorgt dat Rijswijk ook een belangrijke rol heeft in het voorzien in de regionale woningbouwopgave.

De prognose voor de Regio Haaglanden voorziet in een groei van circa 58.626 huishoudens over de periode 2023-2033. Daarmee is vraag naar **58.626 extra woningen** in de regio.

	2023	2033	Groei
Gemeente Rijswijk	28.020	34.442	+6.422
Regio Haaglanden	555.280	613.906	+58.626

Bron: ABF Research (2023), bewerking Sweco

Kwalitatieve vraag

Het plan voor Campus At the Park voorziet in appartementen in een stedelijk woonmilieu. Het plan speelt daarmee in op de huishoudensverdunding die in de regio en in de rest van Nederland sterk zichtbaar is. Dit houdt in dat het aantal personen per huishouden afneemt. In stedelijke gebieden speelt huishoudensverdunding sterker dan in landelijke gebieden. De groei van het aantal huishoudens in de regio wordt dan ook met name veroorzaakt door de toename van het aantal alleenstaanden.

Voor de Regio Haaglanden zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu en woningtype in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK en CBS, 2022).

80% van de respondenten in de regio heeft de voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Rekening houdend met een groei van 58.626 huishoudens is in de regio tot 2033 vraag naar 46.901 woningen in een stedelijk woonmilieu.

54% van de respondenten in de regio heeft de voorkeur voor een appartement. In de praktijk zal men door schaarste en betaalbaarheid eerder aangewezen zijn op appartementen dan grondgebonden woningen. Daarmee is tot 2033 vraag naar 31.658 appartementen in de regio.



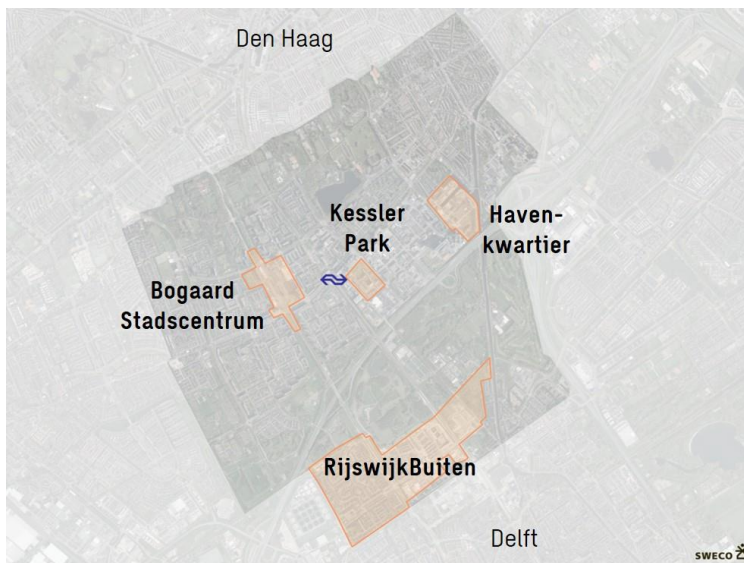
Aanbod

In de Regio Haaglanden zijn circa 74.445 woningen gepland. Slechts **23.448 woningen** zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Dat komt neer op een derde van de totale plancapaciteit. Ook in Rijswijk is slechts een derde van de woningen voorzien in een hard bestemmingsplan.

	Hard	Zacht	Totaal
Gemeente Rijswijk	3.171	6.225	9.396
Regio Haaglanden	23.448	50.997	74.445

Bron: Eigen inventarisatie Sweco (2023); Regio Haaglanden (2023), bewerking Sweco

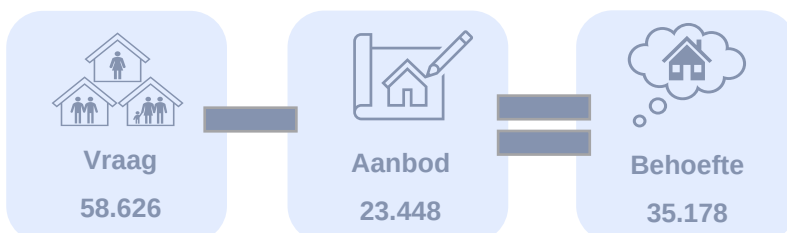
In Rijswijk zijn vier grootschalige gebiedsontwikkelingen waar 200+ woningen ontwikkeld worden. Deze gebiedsontwikkelingen worden grotendeels stapsgewijs ontwikkeld. Een deel van deze ontwikkelingen is hard (circa 3.171 woningen) en een ander deel moet nog nader worden uitgewerkt.



Figuur 5 Gebiedsontwikkelingen gemeente Rijswijk

3.2 Behoefte

In de Regio Haaglanden is vraag naar 58.626 woningen. Om in de vraag te voorzien zijn in de regio harde plannen voor 23.448 woningen. Daarmee is nog behoefte aan **35.178 woningen**. In de gemeente Rijswijk is behoefte aan 3.251 extra woningen. Dit betreft de toekomstige woonbehoefte. Het huidige woningtekort is hierin niet meegenomen.



3.3 Conclusies

De ontwikkeling van 1.900 gestapelde woningen op Campus At the Park draagt bij aan het terugdringen van de regionale en gemeentelijke kwantitatieve behoefte (35.178 woningen in de komende 10 jaar). Daarnaast speelt de ontwikkeling in op de huishoudensverdunning in de regio en de kwalitatieve vraag naar appartementen en woningen in een stedelijk woonmilieu. **De ontwikkeling van 1.900 gestapelde woningen op Campus At the Park voldoet aan alle vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.**

4 Behoeftetoets Campushuisvesting

Op Campus At the Park zijn binnen het ontwikkelgebied Here at the Park 530 woningen opgenomen die naast wonen eveneens zijn bestemd voor campushuisvesting. Campushuisvesting onderscheidt zich van de functie wonen door de verhuur van woonruimte voor een korte duur. De functie wonen gaat uit van een duurzame aard van de bewoning. Campushuisvesting is binnen het bestemmingsplan gedefinieerd als:

"Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal 24 maanden."

4.1 Vraag en aanbod

Vraag

Voor de vraag is gekeken naar de ontwikkeling van **internationale kenniswerkers** en **internationale studenten** in de regio. Deze doelgroepen kenmerken zich door tijdelijk verblijf in Nederland en het gebrek aan een eigen woning in Nederland. Voor deze doelgroepen is campushuisvesting bij uitstek interessant. Daarnaast kan campushuisvesting interessant zijn voor **binnenlandse kenniswerkers** die op grotere afstand wonen en/of tijdelijk in de regio werken.



Internationale kenniswerkers

Een internationale kenniswerker is een internationale werknemer, waarbij een minimale looneis (fiscaal loon: loon voor belastingen) voor twee leeftijdsgroepen en een minimumaantal SV-dagen. De minimale looneis is ontleend aan de bruto loonbedragen in de kennismigrantenregeling.

In de Regio Haaglanden zijn veel internationale instellingen, onderwijsinstellingen en bedrijven met gespecialiseerde kennis. Ook zijn er diverse internationale gemeenschappen met eigen scholen en voorzieningen waarmee de regio een aantrekkelijke woonplaats vormt voor internationale kenniswerkers.

In de regio werken circa **20.510 internationale kenniswerkers** en wonen circa 21.645 internationale kenniswerkers. In Rijswijk werken tussen de 2.500 en 5.000 internationale kenniswerkers bij onder meer het TNO en het Europees Patentbureau (EPO). Ook internationale onbezoldigde promovendi van onder meer TU Delft en Universiteit Leiden wonen in de regio.

Bron: Decisio (2022)



Internationale studenten

Een internationale student is een persoon die staat ingeschreven voor een studie in het (publiek gefinancierde) hoger onderwijs (HO) in Nederland. Deze persoon heeft uitsluitend een buitenlandse nationaliteit; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

In de Regio Haaglanden zijn vestigingen te vinden van TU Delft, Haagsche Hogeschool, Hogeschool InHolland, Universiteit Leiden, Hotelschool The Hague, International Institute of Social Studies, Koninklijk Conservatorium en de Koninklijke Academie van Beeldende Kunsten. Ook net buiten de regio zijn universiteiten met een internationaal karakter te vinden, waaronder de Erasmus Universiteit in Rotterdam en Universiteit Leiden.

In de grote studentensteden Delft, Den Haag, Leiden en Rotterdam wonen 24.600 internationale studenten (22% van het totale aantal studenten). In Regio Haaglanden gaat het om circa **10.010 internationale studenten**.

Bron: Decisio (2022)

De totale groei van de internationale doelgroepen de komende 10 jaar bedraagt circa **10.787 personen**.

	2023	2033	2023-2033
 Internationale kenniswerkers	20.510	25.002	+4.492
 Internationale studenten	10.010	16.305	+6.295
Totaal	30.520	41.307	+10.787

Bron: Decisio (2022), bewerking Sweco

Aanbod

In de Regio Haaglanden zijn circa **2.000 tijdelijk beschikbare woningen** (van meer grootschalige aanbieders) gericht op tijdelijke huisvesting van internationale kenniswerkers en internationale studenten. Het aanbod aan tijdelijke huisvesting is divers, het gaat enerzijds om geheel gemeubileerde appartementen die van alle gemakken zijn voorzien en anderzijds om kleine wooneenheden met gedeelde voorzieningen.

De komende jaren worden nog circa **250 extra woningen** voor deze doelgroepen ontwikkeld.

Ongeveer 7% van de doelgroepen kan gebruik maken van campushuisvesting. Het gros van de internationale kenniswerkers en internationale studenten vindt nu -al dan niet uit noodzaak- huisvesting in reguliere woningen, airbnb's en kamergewijze verhuur (vaak langdurig) en hotels (vaak korter durend verblijf).

	Aanbod 2023	Plancapaciteit 2023-2033
 Internationale kenniswerkers	810	+30
 Internationale studenten	1.190	+220
Totaal	2.000	+250

4.2 Behoefte

Rekening houdend met de voorziene groei van de doelgroepen de komende 10 jaar en het huidige gebruik van campushuisvesting door de doelgroepen is behoefte aan circa **510 woningen**. Dit gaat om de toekomstige behoefte. Het huidige tekort aan huisvesting is hierin niet meegenomen. Hoewel voor de behoefte nu gekeken is naar de doelgroepen internationale kenniswerkers en internationale studenten kan tijdelijke huisvesting ook interessant zijn voor andere doelgroepen zoals binnenlandse kenniswerkers.



De regio heeft met grote internationale instellingen, bedrijven en hoger onderwijsvoorzieningen een grote aantrekkingskracht op internationale kenniswerkers en internationale studenten. Regionaal is sprake van een groot algemeen woningtekort. Het tekort aan betaalbare woonruimte ondervinden (internationale) kenniswerkers en studenten in sterkere mate dan bestaande inwoners van de regio. Zij hebben hier nog geen netwerk of anderszins toegang tot de woningmarkt. Delft en Den Haag hebben beperkt ruimte om in

de huisvesting van het groeiende aantal (internationale) studenten te voorzien. Delft en Den Haag hebben beide een tekort van 1.100 woonruimten voor studenten (ABF Research, 2023). Delft dat zelf naar verhouding zeer veel studenten huisvest, doet zelfs een beroep op buurgemeenten om in de huisvestingsopgave voor studenten te kunnen voorzien.

4.3 Conclusies

De kwantitatieve behoefte aan campushuisvesting vanuit de doelgroepen internationale kenniswerkers en internationale studenten bedraagt circa 510 eenheden. Dit is het tekort op basis van de toekomstige groei. Ook vanuit andere doelgroepen zoals binnenlandse kenniswerkers en studenten is vraag te verwachten naar langdurig tijdelijk verblijf, ook gelet op het grote huidige woningtekort in de regio. Door te voorzien in passende tijdelijke huisvesting kan de druk op de reguliere woningmarkt worden verlicht en wordt er geen concurrentie gecreëerd met de hotelmarkt. **De ontwikkeling van campushuisvesting van maximaal 530 eenheden op Campus At the Park voldoet daarom aan de eisen vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.**

5 Behoeftetoets Maatschappelijke en commerciële diensten

In dit hoofdstuk is de behoefte aan maatschappelijk incl. commerciële diensten van **5.300 m² bvo** in Campus At the Park te Rijswijk in beeld gebracht. Voor deze behoeftescan is een kwantitatieve als kwalitatieve methodiek gebruikt.

5.1 Analyse (ontwikkeling) vraag en aanbod

Trend en ontwikkelingen

 Concentratie van voorzieningen Door voorzieningen op één locatie te clusteren kunnen omwonenden eenvoudiger en efficiënter de ondersteuning en begeleiding krijgen die nodig is. Dit gaat op voor zorgvoorzieningen als huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheken die steeds vaker op één plek zijn te vinden in een gezondheidscentrum.	 Differentiatie sportsector Door een toenemende aandacht voor gezond leven is de sportdeelname landelijk gestegen. Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af en flexibele abonnementen nemen toe. Sporten worden diverser, denk aan yoga, fitness, cross-fit en boxing. Ook de koppeling met wellnessvoorzieningen (sauna, solarium) gebeurt steeds vaker.
 Commerciële dienstverlening onder druk Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus en uitzendbureaus steeds vaker hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.	 Boetiekfitness in opkomst De boetiekfitness, een kleine fitnessruimte die zich richt op groepsoefeningen en sterk gespecialiseerd zijn in één of twee fitnessgebieden, is sterk in opkomst. Ze bieden een meer gepersonaliseerde vorm van groepsgymnastiek dan de traditionele, commerciële sportscholen. Dit helpt een gemeenschapsgevoel te creëren. Traditionele, commerciële sportscholen hebben vaak minimaal 1.000 m² nodig en bieden meerdere fitnessgebieden in verschillende ruimten. Boetiekstudio's hebben de helft of minder nodig (500 m²).

5.2 Behoeftemaatschappelijke voorzieningen

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan maatschappelijke voorzieningen wordt berekend aan de hand van referentienormen. Hierbij gaan wij uit dat de bestaande behoefte op orde is. De toekomstige behoeftevraag is gebaseerd op de prognose inwonersgroei (13.890) van de gemeente Rijswijk. De meeste maatschappelijke voorzieningen hebben namelijk een wijk- en stadsdeelfunctie. In de onderstaande tabel staan de maatschappelijke voorzieningen genoemd

Functie	Norm	Wat	Per	Landelijke maat bvo m ²	per	Extra behoefte Rijswijk	Toelichting (incl. kwalitatieve argumenten)	Advies	Advies bvo m ²
Huisarts	0,48	fte	1.000 inwoners	375	2,5 fte	7	Gezien de samenstelling van de beoogde inwoners van Campus At the Park is er geen behoefte aan een gezondheidscentrum waar alle 1 ^{ste} lijn zorg aanwezig zijn. Ook kijkend naar andere ontwikkelingen in Rijswijk waar juiste ouderen meer behoefte hebben aan een clustering van 1 ^{ste} lijn zorg in een gezondheidscentrum. Gezien de jonge bevolkingssamenstelling van Campus At the Park is er wel behoefte aan een huisartsen-, fysio- en een psychologenpraktijk.	2,5 fte	ca. 400
Tandarts	0,46	fte	1.000 inwoners	480	4 fte	6		0 fte	x
Apotheek	0,11	aantal	1.000 inwoners	250	1 aantal	2		0 fte	x
Fysiotherapie	0,46	fte	1.000 inwoners	250	5 fte	14		5 fte	ca. 250
Psycholoog	0,25	fte	1.000 Inwoners	200	2 fte	4		2 fte	ca. 200
Diëtist	0,17	fte	1.000 inwoners	190	2 fte	2		0 fte	x
Logopedie	0,12	fte	1.000 inwoners	50	1 fte	2		0 fte	x
Dagbesteding	0,15	aantal	1.000 inwoners	300	1 aantal	2	Door dagbesteding aan de bieden in een omgeving met veel studenten draagt bij aan de ontwikkeling van een meer sociaal inclusieve en gemeenschapsgerichte cultuur op de campus. Ook past het bij de bedrijven die Campus At the Park wil aantrekken: Life Science & Health.	1 aantal	ca. 500
GGZ en verslavingszorg	0,11	aantal	1.000 inwoners	1.300	1 aantal	1	Campus At the Park met de relatief jonge bevolking en bedrijvenhuisvesting zien we als geen geschikte plek voor een GGZ, verslavingszorg of opvang.	0 aantal	x
Opvang	0,10	aantal	1.000 inwoners	800	1 aantal	1		0 aantal	x
Informele ontmoetingsplekken (o.a. studie en werkplekken)	0,12	aantal	1.000 inwoners	500	1 aantal	2	Informele ontmoetingsplekken zoals studieplekken passen bij de doelgroep van de campus. De studieplekken of andere ontmoetingsplekken dragen bij aan sociale interactie en biedt de studenten een plek om te studeren en te werken buiten hun campushuisvesting om. De studie/werkplekken kunnen ook een plek bieden voor de werkenden die zich op en rondom Campus At the Park wonen.	Meerdere kleinschalige ontmoetingsplekken	ca. 750
Jongeren-(cultuur)centra	0,10	m ²	inwoner	200	1 aantal	1.400	De relatief jonge doelgroep van Campus At the Park biedt ruimte voor een jongeren(cultuur)centra in het gebied. Het bevordert de gezondheid en welzijn van de studenten en jongvolwassenen. De centraal gelegen locatie van Campus At the Park	1 aantal	ca. 800
Buurthuis/kamers	0,08	m ²	inwoner	200	1 aantal	1.000	Het is wenselijk dat elke buurt een buurthuis en/of verschillende kamers heeft waar buurtbewoners, ongeacht hun leeftijd, kunnen samenkomen en er ruimte is voor buurtactiviteiten en community building.	1 aantal	ca. 400
Totaal								Ca. 3.300	

Kwalitatieve behoefte

Uit verschillende visies die voor Campus At the Park zijn opgesteld blijkt dat er behoefte is aan bepaalde maatschappelijke voorzieningen:

- Ontmoetingsplekken en community building past bij de ontwikkeling van Campus At the Park als innovatiedistrict³.
- Uit de Stadsvisie 2030 blijkt dat de Plaspoelpolder een aantrekkelijke omgeving moet worden voor bedrijvigheid, groen en kleinschalige ontmoetingsplekken.⁴

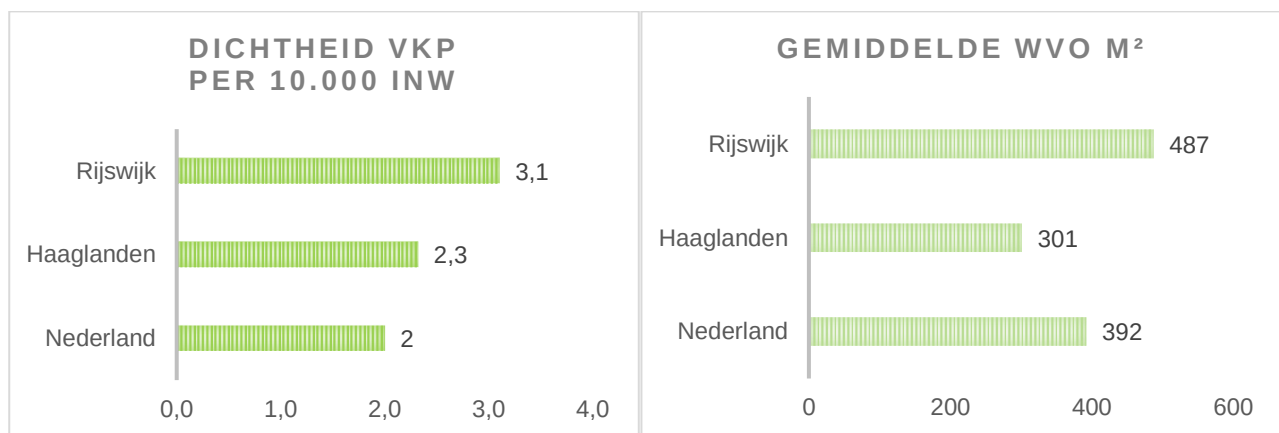
Conclusie

Voor maatschappelijke voorzieningen is er voor bepaalde functies marktruimte, zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte laat zien dat er **ca. 3.550 m² bvo** ruimte is voor maatschappelijke voorzieningen, berekend op de ambitie van de gemeente Rijswijk om Campus At the Park een aantrekkelijk innovatiedistrict te maken maar ontmoeting centraal staat.

5.3 Behoeft commerciële sport

Kwantitatieve behoefte

De commerciële sportvoorzieningen hebben namelijk met name een functie voor de direct omliggende omgeving. In onderstaande figuur is op basis van 3 verschillende afbakeningen de dichtheid in verkooppunten (vkp) per 1.000 inwoners en gemiddelde wvo m² weergegeven. In deze dichtheden zitten voornamelijk de fitnesscentra



Tabel 3 Commerciële sport dichtheden en gemiddelde wvo m². Bron: Locatus Benchmark Viewer, 2023; CBS, 2023

Op basis van de dichtheden kunnen we de toekomstige vraag voor de commerciële sport in de gemeente Rijswijk berekenen. Hierbij rekenen wij met de inwonersgroei van 13.680, een gemiddeld metrage gebruikt van 400 m² wvo voor commerciële sport en de dichtheden van Rijswijk en Nederland.

³ Ontwikkeldkader Kessler Park, 2018

⁴ Stadsvisie Rijswijk 2030

Commerciële sport	Marktruimte vkp gemeente Rijswijk	Marktruimte m ² wvo gemeente Rijswijk	Marktruimte m ² bvo gemeente Rijswijk
o.b.v. dichtheid Rijswijk (3)	4	1.700	2.050 ⁵
o.b.v. dichtheid Nederland (2)	5	1.100	1.300

De uitkomst van de dichthedenanalyse laat een kwantitatieve behoefte aan sportvoorzieningen zien in Rijswijk in 2033 tussen de 1.100 en 1.700 m² wvo. Omgerekend naar bruto vloeroppervlakte gaat het om een kwantitatieve behoefte tussen de ca. 1.300 m² en ca. 2.050 m² bvo voor **heel gemeente Rijswijk**.

Kwalitatieve behoefte

Er bestaat ook een kwalitatieve behoefte aan (kleinschalige) sportmogelijkheden als sportscholen, yogastudio's, personal training, spinning en vechtsport. De volgende argumenten zijn het meest relevant voor Campus At the Park:

- **Gezonde gemeente.** Rijswijkers doen ontzettend veel aan sport. Rijswijk was in 2020 de gezondste gemeente van de Randstad.
- **Relatief jonge bevolking.** Sportscholen zijn het populairst onder millennials (de leeftijdsgroep tussen de 27 en 42 jaar). Ook onder de leeftijdsgroepen boven de 42 jaar neemt het aantal bezoeken aan sportscholen / fitnesscentra toe. Dit heeft te maken met dat mensen langer gezond en lichamelijk actief willen blijven. Campus At the Park krijgt een relatief jonge bevolking
- **Groeiend gezondheidsbewustzijn.** Door het toenemende bewustzijn rond de persoonlijke gezondheid en welzijn is de fitnessbranche tussen 2009 en 2019 sterk gegroeid. Ook de komende jaren een verdere groei van de fitnessbranche verwacht.
- **Korte afstand.** Voor inwoners en bezoekers van Campus At the Park zijn één of meerdere sportvoorzieningen, op korte afstand bij de woning, een welkome aanvulling op het voorzieningenpakket.
- **Inkomenshoogte afhankelijk.** Het gebruik van het type commerciële sportvoorziening kan afhankelijk zijn van de inkomenshoogte van de gebruiker. Gezien Campus At the Park voornamelijk bewoond wordt door een jonge leeftijdsgroep die gezondheid steeds belangrijker vindt, zal de gemiddelde inwoner van Campus At the Park behoefte hebben en gebruik maken van commerciële sportvoorzieningen.

Door bovenstaande kwalitatieve argumenten en omdat Campus At the Park een goede centrale locatie heeft met een relatief jonge leeftijdsgroep, hanteren we een percentage van **50%** voor de verdeling van meter van heel Rijswijk naar ontwikkellocatie Campus At the Park. Dit doen we o.b.v. de dichtheid van Rijswijk, omdat Rijswijk een sportieve gemeente is en er woningen worden bij gebouwd in Rijswijk voor een relatief hoog percentage jongeren.

Conclusie

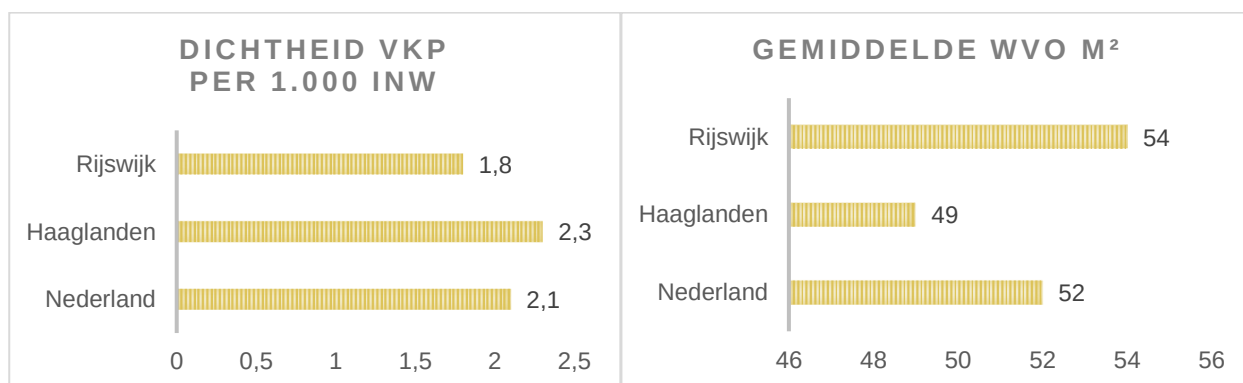
Voor commerciële sportvoorzieningen is er voldoende marktruimte, zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte laat zien dat er **ca. 1.000 m² bvo** ruimte is voor commerciële sport, berekend op de ambitie van de gemeente Rijswijk om Campus At the Park een levendig gebied te maken waar ruimte is voor recreatie, sport en natuur.

⁵ Berekening bvo = wvo * 1,2

5.4 Behoeftes commerciële dienstverlening

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan commerciële dienstverlening is berekend via dichtheden. In onderstaande figuur is op basis van 3 verschillende afbakeningingen de dichtheid in verkooppunten (vkp) per 1.000 inwoners en gemiddelde wvo m² weergegeven.



Tabel 4 Commerciële dienstverlening dichtheden en gemiddelde wvo m². Bron: Locatus Benchmark Viewer, 2023; CBS, 2023

Op basis van de dichtheden kunnen we de toekomstige vraag voor de commerciële dienstverlening in de gemeente Rijswijk berekenen. Hierbij rekenen wij met de inwonersgroei van 13.680 en de huidige dichtheden van Nederland, Haaglanden en gemeente Rijswijk. Hierbij is een gemiddelde metrage gebruikt van 52 m² wvo voor commerciële diensten.

Commerciële dienstverlening	Marktruimte vkp gemeente Rijswijk	Marktruimte m ² wvo gemeente Rijswijk	Marktruimte m ² bvo gemeente Rijswijk
o.b.v. dichtheid Rijswijk	25	1.300	1.550 ⁶
o.b.v. dichtheid Haaglanden	31	1.650	1.950
o.b.v. dichtheid Nederland	29	1.500	1.800

Tabel 5 Overzicht behoefte 2035 dienstverlening in m² o.b.v. dichtheden van verschillende geografische schaalniveaus. Bron: Locatus Benchmark Viewer, 2023. De behoefte in de tabellen zijn afgeronde getallen.

De uitkomst van de dichthedenanalyse laat een kwantitatieve behoefte aan diensten zien in Rijswijk in 2033 tussen de 1.300 en 1.650 m² wvo. Omgerekend naar bruto vloeroppervlakte gaat het om een kwantitatieve behoefte tussen de ca. 1.550 m² en ca. 1.950 m² bvo voor **heel gemeente Rijswijk**.

Kwalitatieve behoefte

Campus At the Park wordt een groene, levendige woonwijk. Het belangrijkste kwalitatieve argument voor diensten zijn:

- **Versterking van levendigheid.** Commerciële diensten in combinatie met andere commerciële voorzieningen in een wijk zorgt voor dynamiek en levendigheid. Door meerdere (kleinschalige) commerciële diensten te combineren vormen de clusters echte ontmoetingsplekken. Bijvoorbeeld een wasserette die tevens dient als koffiecorner.

⁶ Berekening bvo = wvo * 1,2

- **Ambachten niet online vervangbaar.** Kansen voor Campus At the Park zijn commerciële diensten die niet online te vervangen zijn en dus toekomstbestendig blijven. Voorbeelden hiervan zijn kappers, (kleding)reparaties, schoonheidssalons en wasserettes.
- **Commerciële diensten zijn niet verbonden aan een bepaalde doelgroep op basis van inkomen.** Inkomenshoogte speelt bij voornamelijk ambachtelijke diensten geen grote rol. Reisbureaus en makelaars worden wel voornamelijk gebruikt door huishoudens met hogere inkomens. Verschillende inkomensgroepen maken gebruik van o.a. kappers, schoonheidssalons, wasserettes, uitzendbureaus en reparatie diensten.
- **Stadsdeel gericht.** Commerciële diensten zijn stadsdeel/wijk gericht.

Door bovenstaande kwalitatieve argumenten en omdat Campus At the Park één van de grote gebiedsontwikkelingen is in de gemeente Rijswijk en het een goede centrale locatie heeft, hanteren wij een percentage van **ca. 30%** voor de verdeling van de meters van heel Rijswijk naar ontwikkellocatie Campus At the Park. Hiervoor hanteren wij de Nederlandse dichtheid, omdat Rijswijk gaat groeien en verdichten. Daarnaast wil de doelgroep ambachtelijke diensten graag op korte afstand hebben.

Conclusie

Wij concluderen dat er in Campus At the Park voldoende vraag is naar commerciële diensten, met name ambachtelijke diensten. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte laat zien dat er **ca. 550 m² bvo** ruimte is voor commerciële dienstverlening, berekend op de ambitie van de gemeente Rijswijk om Campus At the Park een levendig gebied te maken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

5.5 Conclusies

Maatschappelijk en commerciële diensten	Behoeft m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	3.300
Commerciële sport	1000
Commerciële dienstverlening	550
Totaal	4.850

De komst van maatschappelijke voorzieningen op de ontwikkelingslocatie Campus At the Park versterkt de levendigheid en past bij de relatief jonge bevolking van het ontwikkelende gebied. De focus op ontmoeting en een sport leidt tot een behoefte van **ca. 4.850 m² bvo** aan maatschappelijke voorzieningen voornamelijk gericht op jongeren. Het beoogd maximum van 5.300 m² bvo past binnen de marges (+/- 10%). De ontwikkeling voldoet daarmee aan de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6 Behoeftetoets Horeca

In dit laatste hoofdstuk staat de behoefte aan horeca centraal. In totaal is maximaal 2.500 m² bvo horeca voorzien.

In het retail- en horecabeleid van gemeente Rijswijk (2023) wordt aangegeven dat in Rijswijk uitbreidingsruimte bestaat voor 22 tot 34 horecazaken met in totaal aan 4.600 tot 7.100 m² bvo. Ruim de helft van die uitbreidingsruimte wordt gereserveerd voor de herontwikkeling van Bogaard stadscentrum. De overige horecaclusters (Oud-Rijswijk en de Lindelaan) en grote ontwikkelgebieden (o.a. Havenkwartier en Kessler Park) komen volgens het onderzoek logischerwijs in aanmerking voor uitbreiding van het horeca-aanbod, omdat de vraag daar het grootst is of het meest zal toenemen⁷. Het Kessler Park/Stationsgebied zijn hierbij aangewezen als locaties voor verspreid gelegen horeca.

Ambitie Kessler Park/Stationsgebied

Rondom het station en de kop van Kessler Park is horeca gericht op de reiziger en de nieuwe inwoners van Kesslerpark mogelijk. Door dit te concentreren rondom de zuidelijke entree van het stationsgebied wordt een duidelijk herkenbaar cluster gerealiseerd én kan het stationsgebied de gewenste kwalitatieve opwaardering krijgen. Bovendien worden bezoekersstromen zo gebundeld, zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor vernieuwende horeconconcepten. Enkel nieuwvestiging van lichte en middelzware horeca is gewenst (categorie 1 en 2).

Tabel 6: Ambitie Kessler Park/Stationsgebied. Retail- en horecabeleid gemeente Rijswijk, 2023

Horeca categorieën Rijswijk

Van horeca is sprake wanneer er eten en/of drinken wordt aangeboden voor directe consumptie ter plaatse en/of wanneer logies verstrekt wordt. Het al dan niet schenken van alcohol bepaalt dus niet of er sprake is van horeca. 'horeca' die alleen gericht is op maaltijden afhalen en bezorgen is dus juridisch gezien géén horeca, maar detailhandel, ondanks dat het in de praktijk wel (afhaal-/bezorg) horeca wordt genoemd.

- Categorie 1: 'lichte horeca': Onder deze categorie valt horeca met slechts een minimale overlast op de omgeving zoals broodjeszaak; koffiebar; lunchroom, ijssalon of traiteur. Overig lichte horeca (1b) omvat bistro, restaurant en hotel. In categorie 1c wordt de bezorghoreca beschreven waar eetgelegenheden onder vallen waarvan de bezorgfunctie het primaire verdienmodel is van het bedrijf.
- Categorie 2: 'middelzware horeca': Onder deze categorie vallen horecabedrijven met enige overlast op de omgeving zoals bar; café; proeflokaal; shoarma/grillroom.
- Categorie 3: 'zware horeca': onder deze categorie valt horeca met een aanzienlijke overlast op de omgeving (geluid, veiligheid, geur, verkeer) zoals: shisha-lounge; discotheek; nachtclub; partycentrum)

In het geval een horecabedrijf in meerdere categorieën valt, dan is de hoogste/zwaardere categorie leidend.

Horeca als nevenactiviteit

Horeca kan een belangrijke toegevoegde waarde hebben als ondersteunende functie bij (recreatieve) nevenactiviteiten. Het kan bijvoorbeeld gaan om een koffiehoek bij een boekhandel, kapper of kringloopbedrijf, of een broodjeszaak bij een kantoor. Horeca als ondergeschikte nevenactiviteit dient uiterlijk om 20:00 uur gesloten te zijn (of eerder indien de hoofdactiviteit al eerder sluit). De horeca mag maximaal 100 m² wvo voor de afzonderlijke activiteit tot max 10% van bedrijfsoppervlakte bedragen, op trafficlocaties geldt die 10% niet, wel de 100 m².

Tabel 7: Horeca-categorieën Rijswijk, 2023

6.1 Analyse (ontwikkeling) vraag en aanbod

Trends en ontwikkelingen



Horeca als recreatie- / ontmoetingsplek

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. Horeca is de ontmoetingsplek nummer 1 als het gaat om recreatie buitenshuis. Dit verklaart de toenemende behoefte aan terrassen. Consumenten zijn bereid om behoorlijke prijzen neer te tellen aan eten en drinken in de horeca.



Vernieuwing en blurring

Multifunctionaliteit in de horeca vertaalt zich in een breder aanbod, bestaande uit overwegend vers en een verantwoorde menukeuze. Daarnaast zien we in toenemende mate de combinatie met recreatieve en culturele activiteiten; beleving en actie maken steeds meer onderdeel uit van de formules. Nieuwe formules richten zich op een specifieke doelgroep of specialiteit (specialistische koffieformules, drankspecialiteiten e.d.). Er ontstaan ook foodhallen met meerdere ondernemers met eigen keuken onder een dak. Ook neemt de thuisbezorging steeds meer toe.

⁷ Retail- en horecabeleid gemeente Rijswijk, 2023. O.a. afkomstig van Bureau Stedelijke Planning (2022) Beleidslijn horeca Plaspoelpolder Rijswijk



Toename horecabedrijven en schaalvergroting

Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. Zelfs in de coronaperiode is het aantal horecavestigingen toegenomen. Schaalvergroting treedt op door rendementseisen, multifunctionaliteit, meer ruimtebehoefte van gasten en de consumentenbehoefte in algemene zin.



Verskil 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%.

Tabel 8: Landelijke horeca trends, Eigen inventarisatie

Huidige dichtheid <i>In m² per 1.000 inw.</i>	Horeca					Cultuur & Ontspanning
	Totaal	Dranken	Eten	Fastservice	Horeca overig	Cultuur
Nederland	267	26	152	39	50	50
Regio Haaglanden	267	20	155	43	49	51
Gemeente Rijswijk	170	4	75	43	48	8

Tabel 9: Horecadichtheden. Bron: Locatus Benchmark Viewer, 2023; CBS, 2023

De horecadichtheid in bovenstaande tabel wordt uitgedrukt in oppervlakte in m² per 1.000 inwoner van desbetreffend gebied. De gemeente Rijswijk heeft een lage horecadichtheid in vergelijking tot Regio Haaglanden en Nederland. De dranken en eten sector is sterk ondervertegenwoordigd, terwijl de fastservice sector gelijk is aan de Haaglandse dichtheid. Opvallend is dat het oppervlakte cultuur laag is in Rijswijk ten opzichte van Nederland en Regio Haaglanden.

6.2 Behoefte

Kwantitatieve behoefte

Beoogd metrage <i>op basis van Haaglandse referentie-dichtheid. Uitgedrukt in m² wvo.</i>	Rijswijk <i>Op basis van huidige inwonertal (57.997 inw)</i>	Rijswijk <i>Op basis van toekomstig inwonertal 2033 (71.690 inw)</i>	Kesslerpark <i>Op basis van toevoeging; 1,7 huishoudgrootte maal 1.900 woningen = 3.230 inw.</i>
Dranken	+ 900	+ 1.100	+ 60
Eten	+ 4.600	+ 5.700	+ 500
Fastservice	+ 0	+ 0	+ 140
Horeca overig	+ 100	+ 200	+ 160
Totaal	+ 5.600 m² wvo	+ 7.000 m² wvo	+ 890 m² wvo

Tabel 10: Kwantitatieve behoefte horeca-oppervlak. Bron: Locatus Benchmark Viewer, 2023; CBS, 2023

Bewoners

Rijswijk zit qua aanbod in oppervlakte sterk onder het Haaglandse en nationaal gemiddelde. Dit vertaalt zich naar mogelijkheden voor toevoeging van horeca oppervlakte in de gemeente Rijswijk. Op basis van de huidige dichtheid kan in Rijswijk 5.600 m² wvo horeca-oppervlak toegevoegd worden om een gelijke dichtheid te krijgen als Regio Haaglanden. Wanneer dit voor het toekomstig inwonertal van 2033 wordt gedaan, zien we een mogelijkheid tot toevoeging van 7.000 m² wvo. Op het Campus at the Park wordt een toename van 3.230 inwoners verwacht welke een vraag aan horeca genereren. **In totaal 890 m²** waarvan 500 m² naar de eten-sector gaat.

Medewerkers

Kesslerpark beoogt minimaal 1.000 banen te huisvesten waarbij kennisintensieve onderzoeksinstituten en bedrijven gesitueerd zijn. Ook worden maatschappelijke functies (o.a. commerciële sport en ontmoetingsplekken) toegevoegd waardoor het draagvlak van het gebied versterkt wordt. In de gehele Plaspoelpolder werken ca. 20.000 werknemers⁸. Daarnaast is uit de behoeftevraag van gemeente Rijswijk te zien dat in de toekomst 7.000 m² wvo horeca oppervlakte gevraagd wordt. Het Campus At the Park zou

⁸ <https://mrdh.nl/interview/nieuwe-plaspoelpolder-biedt-ruimte-bedrijven-woningen>

hierin een gemeentelijke rol kunnen vervullen. Hierdoor ontstaat **30% extra direct potentieel**⁹ aan horeca oppervlakte in Kesslerpark. Het extra direct potentieel kan zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwd worden.

+

890 m² wvo + 30% = 1.200 m² wvo = **1.700 m² bvo**¹⁰

Kwalitatieve behoefte

- De 1.900 te realiseren woningen zullen toekomstige studenten en kenniswerkers huisvesten. Deze jonge, professionele groep heeft een hoge vraag naar horeca boven een reguliere doelgroep, mede door haar sociale leefstijl. Deze interne markt heeft buiten de Plaspoelpolder weinig vergelijkbaar aanbod waardoor de binding van bewoner en lokale horeca sterk zal zijn. Hierdoor kan de horeca de rol als buurtkamer van de Plaspoelpolder innemen.
- De toekomstige bewoners zal over het algemeen niet over een auto beschikken waardoor vervoer richting steden van grotere orde - zoals Den Haag of Delft - een minder voor de hand liggende keuze zijn. De vraag naar (recreatieve) horeca in de nabijheid zal hierdoor versterkt zijn.
- De Plaspoelpolder heeft vele bedrijven waardoor werknemers zowel recreatief als zakelijk gebruik gaan maken van de horecagelegenheden. Horecavestigingen waarbij leisure-functies gecombineerd worden zijn aantrekkelijk voor vergaderingen, personeelsuitjes en andere bedrijfsactiviteiten.
- De Plaspoelpolder innoveert haar bedrijventerrein door de komst van het expertisecentrum voor duurzame geo-energie. Horeca en leisure past hier goed, omdat studenten, kenniswerkers en bedrijven een plek hebben waar ze elkaar kunnen ontmoeten.
- Campus At the Park leent zich door de opzet, bijzondere gebouwen en locaties voor innovatieve en nieuwe horecaconcepten, die daarmee eigen vraag genereren.
- Niet alleen de Plaspoelpolder, maar ook omliggende gebieden rondom Rijswijk zullen komende decennia groeien. De vraag naar horeca op een centrale locatie zal hierdoor toenemen.

Branche-groep	Kwantitatieve behoefte	Landelijke trends	Passend in cluster Kesslerpark	Leefbaarheid	Conclusie	Voorbeelden
Dranken	++	--	+	+	+	(Avond)horeca: Café of Bar
Eten	++	++	+	+	++	Een mogelijk concept zou een restaurant of koffiebar i.c.m. recreatieve/ maatschappelijke/ ontmoetingsgerichte aspecten kunnen zijn. Dit zal binnen categorie 1 en 2 van het bestemmingsplan moeten vallen.
Fastservice	+/-	+	+/-	-	+/-	Fastservice: Bezorg/Halen locatie

Tabel 11: Afwegingskader horeca in Kesslerpark

6.3 Conclusies

Vanuit het retail- en horecabeleid van gemeente Rijswijk (2023) is Kesslerpark – oftewel Campus At the Park - aangewezen als geschikte locatie voor horeca, mits dit binnen categorie 1 en/of 2 valt. Kwantitatief is er ruimte voor ca. 1.700 m² bvo horeca categorie 1 en/of 2 in Campus At the Park. Kwalitatief speelt de toekomstig bewoners van Campus At the Park bovengemiddeld aan horeca besteden en horeca de verschillende doelgroepen samenbrengt en verbreedt. Door de opzet, bijzondere gebouwen en locaties trekt Campus At the Park innovatieve en nieuwe horecaconcepten.

⁹ Het direct extra potentieel betreft het percentage extra horecavloeroppervlak vanuit de vraag van medewerkers in het Kesslerpark.
= (3.230+1.000)/3.230.

¹⁰ Omrekenfactor tussen winkelvloeroppervlak en bruto vloeroppervlak bedraagt 0,7. Verdere toelichting staat vermeld in de bijlage.

Slotom: een metrage van 2.500 m² bvo aan horeca is te motiveren ervan uitgaande dat een deel (minimaal 800 m² bvo, circa een derde) innovatieve en nieuwe horeconcepten betreft, die daarmee eigen vraag genereren. Een iets groter metrage dan strikt genomen kwantitatief mogelijk is leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hiermee doorstaan.

Bijlage

Begrippenlijst

Campushuisvesting

Het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal 7 nachten maximaal 24 maanden.

Internationale kenniswerkers

Een internationale kenniswerker is een internationale werknemer, waarbij een minimale looneis (fiscaal loon: loon voor belastingen) voor twee leeftijdsgroepen en een minimumaantal SV-dagen. De minimale looneis is ontleend aan de bruto loonbedragen in de kennismigrantenregeling.

Internationale studenten

Een internationale student is een persoon die staat ingeschreven voor een studie in het (publiek gefinancierde) hoger onderwijs (HO) in Nederland. Deze persoon heeft uitsluitend een buitenlandse nationaliteit; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Winkelvloeroppervlak

Bij het registreren van het winkelvloeroppervlak maakt Locatus gebruik van twee definities. Een definitie voor alle branches binnen de detailhandel en een definitie voor alle branches binnen de niet-detailhandel. Er wordt gemeten vanaf meer dan 100m². Een exacte meting heeft plaatsgevonden als deze staat gekenmerkt als 'inmeting'. Als dit niet mogelijk was wordt er een inschatting gemaakt, deze staat gekenmerkt als 'veldwaarneming'.

Ratio tussen winkelvloeroppervlak en bruto-vloeroppervlak

De verhouding van het winkelvloeroppervlak en bruto-vloeroppervlak is afhankelijk van de desbetreffende branche maar zit normaliter tussen de 0,7 en 0,8. Voor detailhandel, commerciële sport en dienstverlening wordt 0,8 aangehouden, voor horeca wordt 0,7 aangehouden.

Detailhandel

'Het oppervlak van een verkooppunt in de detailhandelssector dat voor de klant vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.' Dit is inclusief paskamers, etalages, ruimte voor winkelwagentjes, entreer ruimten, ruimte achter de toonbank, vitrines, schapruimte en ruimte achter de kassa in supermarkten. Het winkelvloeroppervlak is exclusief opslagruimte, kantoorruimte, magazijnruimte, toilet en keukenruimte, kantineruimte, alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruijnte, ruimte onder een afdank en dergelijke), klantenserviceruimte, productieruimte en reparatieruimte, trappenhuizen, liftkokers en trapgaten, afgesloten diepvries en koelruimten.

Niet-detailhandel

'Het oppervlak van een verkooppunt buiten de detailhandelssector die voor de bezoeker vrij toegankelijk is, inclusief de ruimten die direct samenhangen in het contact met die bezoeker' Dit is inclusief de etalages, entreeruimte, verbruiksruimte, ontvangstruimte en afhandelingsruimte. Het winkelvloeroppervlak is exclusief opslagruimte, afgescheiden kantoorruimte, atelier en magazijnruimte, behandelingsruimte, toilet en keukenruimte, kantineruimte, alle ruimtes die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruijnte, ruimte onder een afdak en dergelijke), trappenhuizen, liftkokers en trapgaten, vergaderruimte, zwembad en saunaruimte in hotels, alle ruimtes waarvoor een toegangsbewijs of sleutel nodig is. (zoals bioscoop en feestzalen), alle gangen naar bovengenoemde ruimtes, feestzaal bij horeca, ontbijtruimte bij een hotel (alleen logies zonder lunch en/of diner).

Commerciële dienstverlening

Alle commerciële diensten op het gebied van financiën en ambacht.

Kenmerkend voor de meeste commerciële diensten is dat de consument betaalt voor gebruik. Denk hierbij aan een kapper, fietsenmaker, wasserette, uitzendbureau of een bank.

Leisure

Leisure is een breed begrip waar verschillende betekenissen aan worden gegeven. In voorliggende rapportage wordt leisure gedefinieerd als:

Alle commerciële vrijetijdsvoorzieningen op het gebied van entertainment/attracties, wellness, cultuur, evenementen en verblijfsaccommodaties.

Kenmerkend voor de meeste leisurevoorzieningen is dat de consument betaalt voor toegang en/of gebruik.

Horeca

In deze Quicksan is gebruik gemaakt van de groep 'Horeca' zoals door Locatus gedefinieerd, vallend binnen de categorie 'niet-detailhandel'. Binnen de Horeca worden zes hoofdbanches gedefinieerd: Dranken, Eten, Fastfood, Koffie&Desserts, Hotels en Horeca Overig. Van de eerste drie hoofdbanches is veelvuldig en specifiek gebruik gemaakt, daarvan vindt u hieronder de exacte definitie per branche. Naar de respectievelijk laatste drie hoofdbanches wordt in dit rapport verwezen als zijnde overige horeca.

Groep	Hoofdbanche	Branche	Definitie
59-Horeca	59.200 Dranken 	.100-Café	Verstreking van vrijwel uitsluitend drank (geen maaltijden)
		.200-Discotheek	Gelegenheid voor avond- nachthoreca met centraal een dansvloer en harde muziek
	59.210-Eten 	.333-Lunchroom	Maaltijdverstrekker, met bediening aan tafel, met name van ontbijten, lunches en desserts, in tegenstelling tot restaurants 's avonds overwegend gesloten
		.392-Pannenkoeken	Restaurant met als specialisatie pannenkoeken en/of poffertjes
		.329-Cafe-Restaurant	Verstreking van zowel drank als maaltijden
	59.400-Fastservice 	.434-Restaurant	Verstreking van maaltijden, drank wordt alleen verstrekt in combinatie met het eten
		.100-Bezorg/halen	Verstreking van (warme) maaltijden, deze worden niet ter plekke geconsumeerd maar worden afgehaald of bezorgd
		.200-Fastfood	Maaltijdverstrekker waar bediening niet aan tafel plaatsvindt, zonder vast bestek en waarbij de meestal gefrituurde producten binnen enkele minuten na bestelling klaar zijn voor consumptie (geen broodjes zaak).
	Overige horeca	.300-Grillroom/shoarma	Verkoop van grillproducten shoarma, kebab ed.
		59.500-Koffie&Desserts 59.700-Hotels 59.900-Horeca Overige	

Tabel 12: Locatus branche-indeling, 2023

Toelichting vigerend bestemmingsplan en toekomstig bestemmingsplan Campus At the Park

Functie	Vigerend bestemming <i>Kesslerpark Rijswijk</i>	Toekomstig bestemmingsomschrijving <i>Afkomstig uit Regels bestemmingsplan Campus At the Park</i>	Planologische toevoeging	Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Wonen	m. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': maximaal vier bestaande eengezinswoningen;	4.1 a. wonen in de vorm van gestapelde woningen, waarbij het aantal woningen ten hoogste het op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal mag bedragen;	Max. 1.900 woningen	Ja, onderbouwing vereist, zie hoofdstuk 3
Campushuisvesting	<i>Is niet opgenomen in vigerend bestemmingsplan</i>	4.1 c. wonen in de vorm van campushuisvesting; "Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal 24 maanden."	Max. 530 woningen	Ja, onderbouwing vereist, zie hoofdstuk 4
Maatschappelijk	d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': dienstverlening f. ter plaatse van de aanduiding 'sport': een sportschool	4.1 d. 3. maatschappelijke voorzieningen; Bij toepassing van dit bestemmingsplan wordt hieronder verstaan: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sociaal-recreatieve en daarmee vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven, speelvoorzieningen, kinderdagverblijven en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.	Max. 5.300 m ² BVO	Ja, onderbouwing vereist i.v.m. uitbreiding, zie hoofdstuk 5
Horeca	g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - horeca hotel': g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - horeca hotel': hotel, zoals bedoeld in Bijlage 2	4.1 d. 7 horeca met bijbehorend terras, van ten hoogste categorie 2, zoals opgenomen in de staat van horeca-inrichtingen in Bijlage 4 bij deze regels, waarbij geldt dat de functie horeca maximaal 400 m ² exclusief terras bvo omvat. Horeca: "Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, uitgezonderd seksinrichtingen en prostitutie".	Max. 2.500 m ² BVO	Ja, onderbouwing vereist i.v.m. uitbreiding, zie hoofdstuk 6
Onderwijs	n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - maatschappelijk onderwijs': maatschappelijke onderwijsvoorzieningen	Zie: maatschappelijke voorzieningen	N.v.t.	Nee, al mogelijk in vigerend bestemmingsplan
Maakindustrie/kantoren/bedrijven	o. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': kantoren	Kantoor: "Een voorziening, gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in	N.v.t.	Nee, al mogelijk in vigerend bestemmingsplan

		ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen".		
Detailhandel	In het huidige bestemmingsplan is geen detailhandel toegestaan op deze locatie.	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending	N.v.t. In het nieuwe bestemmingsplan is alleen ondergeschikte detailhandel toegestaan, geen zelfstandige detailhandel.	Nee.

Tabel 13 Programma Campus At the Park, Kadans, Hagenaar Vastgoed, Sweco, 2023