

Ladderonderbouwing Residentie Parkzicht Wassenaar niet-woonfuncties



titel rapport
**Ladderonderbouwing
Residentie Parkzicht
Wassenaar niet-woon-
functies**

datum
7 december 2021

projectnummer
P02517

opdrachtgever
ANWB

BRO
Projectleider
JCJV
Projectteam
JvdL

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*"Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten."*
John Locke

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planinitiatief	4
1.3 Programma	4
1.4 Opzet onderzoek en rapportage	5

2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	6
2.2 Passend binnen beleidskaders	6
2.2.1 Functie Horeca	6
2.2.2 Functie Detailhandel dagelijks	6
2.2.3 Functie Dienstverlening maatschappelijk en zorg	7
2.2.4 Functie Dienstverlening ambacht en commercieel	7
2.3 Passend binnen behoefte ruimtelijk verzorgingsgebied	7
2.3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
2.3.2 Ontwikkeling primair draagvlak	7
2.3.3 Behoefte Horeca	8
2.3.4 Behoefte Detailhandel Dagelijks, gemakswinkel	8
2.3.5 Functie Dienstverlening maatschappelijk en zorg	8
2.3.6 Functie Dienstverlening ambacht en commercieel	9
2.4 Geen onaanvaardbare effecten	10
2.5 Dienstenrichtlijn	10

Bijlage 1

1 Beleidskaders	12
1.1 Provinciaal beleid	12
1.1.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland deel 1	12
1.1.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland deel 2	12
1.1.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland (februari 2019)	13
1.1.4 Discussienota Detailhandel Zuid-Holland (2017)	13
1.1.5 Perspectief Toerisme Zuid-Holland (2018)	13
1.2 Regio	14
1.2.1 Agenda Detailhandel 2016-2021 (2016)	14

1.3 Gemeente	14
1.3.1 Structuurvisie Wassenaar 'Landgoed aan Zee' 2025 (vastgesteld 22 maart 2017)	14
1.3.2 Gemeente Wassenaar Horeca Ontwikkelkader Concept (2019)	14
1.3.3 Voorstel van college inzake Horecavisie Den Haag (vastgesteld, 11 februari 2016)	15

Bijlage 2

2 Onderbouwing Horeca	18
2.1 Verzorgingsgebied	18
2.2 Conclusie beleidskaders horeca	18
2.3 Trends en ontwikkelingen	18
2.3.1 Vraagzijde	18
2.3.2 Aanbodzijde	19
2.4 Aanbod en benchmark	20
2.4.1 Analyse bestaand aanbod	20
2.4.2 Karakteristiek horeca kwalitatief	21
2.4.3 Leegstand	21
2.4.4 Indicatie kwantitatieve marktruimte	22
2.4.5 Plancapaciteit horeca in regio	23
2.5 Conclusie behoefte horeca	24

Bijlage 3

3 Onderbouwing detailhandel dagelijks	26
3.1 Verzorgingsgebied	26
3.2 Economisch draagvlak	26
3.3 Conclusie beleidskaders	26
3.4 Trends en ontwikkelingen	26
3.4.1 Dagelijkse sector algemeen	26
3.4.2 Betekenis voor verzorgingsgebied	27
3.5 Vraag/aanbod analyse	27
3.5.1 Aanbod dagelijkse sector	27
3.6 Leegstand	28
3.7 Plannen en plancapaciteit	28

3.8	Distributieve analyse	29
3.8.1	Uitgangspunten	29
3.9	Economisch functioneren	30
3.10	Effecten omzet en leegstand	30

Bijlage 4

4	Onderbouwing Dienstverlening Maatschappelijk en Zorg	33
4.1	Verzorgingsgebied	33
4.2	Conclusie relevante beleidskaders	33
4.3	Behoeft	33
4.3.1	Trends en ontwikkelingen	33
4.3.2	Ontwikkeling draagvlak	34
4.3.3	Analyse bestaand aanbod en dienstverlenende ruimte in verzorgingsgebied.	34
4.4	Conclusie behoefte	35

Bijlage 5

5	Onderbouwing Dienstverlening Ambacht en Commercieel	37
5.1	Verzorgingsgebied	37
5.2	Conclusie relevante beleidskaders	37
5.3	Behoeft	37
5.3.1	Trends en ontwikkelingen	37
5.3.2	Ontwikkeling draagvlak	37
5.3.3	Aanbod verzorgingsgebied en benchmark.	37
5.4	Conclusie behoefte	37



Figuur 1: Locatie initiatief



Figuur 2: Globale ligging initiatief



Figuur 3: Begrenzing planlocatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ANWB-locatie (Wassaarseweg 220) in de gemeente Wassenaar wordt herontwikkeld, waarbij de locatie wordt getransformeerd naar een gemengd woongebied met woningen en enige ondersteunende (commerciële) functies. Deze ondersteunende (commerciële) functies worden enerzijds beoogd in het gebouw 'Ronde' (totaal vloeroppervlak circa 4.500 m² bvo); een gebouw met een ronde vorm juist zuidelijk van de huidige kantoorgebouwen. Het pand heeft een monumentale status. Momenteel wordt het gebouw slechts ten dele gebruikt, met een ANWB-winkel en enige ondergeschikte horeca als belangrijkste functies. Daarnaast is op de locatie in het gebouw de Schijf (tevens een Rijksmonument) ruimte voor circa 750 m² aan gemengde functies in de plint.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling voor de niet-woonfuncties is het programma als beschreven in par. 1.2 uitgangspunt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Planinitiatief

De locatie ligt aan de Wassaarseweg 220 in de gemeente Wassenaar en grenst direct aan de noordoostkant van Den Haag. Het plangebied ligt tussen de Wassaarseweg aan de zuidzijde, de Koningin Beatrixkazerne aan de noordzijde en tussen de Van Alkemadelaan en park Clingendael. Daarnaast is de locatie onderdeel van de groene landgoederenzone. De locatie ligt op circa 10 minuten fietsen van Den Haag CS en op minder dan een kwartier vanaf het Binnenhof. In figuur 1, 2 en 3 zijn de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

Voor de locatie is de ambitie om een levendig en dynamisch gebied te creëren dat aansluit op de stedelijke context. Daartoe wordt de woonfunctie ondersteund met enig commercieel aanbod.

1.3 Programma

Deze ladderonderbouwing heeft betrekking op het initiatief voor een 'Facility Center Wonen & Werken' in het gebouw 'Ronde'. Met het (verbindende) thema 'Ontmoeting' ontstaan extra ontwikkelkansen in het gebied, waarvan de hele

omgeving (wonen, werken, recreatie) kan profiteren. De ontwikkeling omvat:

- Horeca max. 1.000 m² bvo (betreft 'lichte horeca', bijv. restaurant/brasserie, koffie/lunchformule(s), broodjeszaak, overige fastservice);
- Gemakswinkel dagelijkse artikelen, ondergeschikt/ondersteunend aan hoofdfunctie concept (max. 600 m² bvo). Bijvoorbeeld traiteur, versproducten, kleinschalige 'City-formule' supermarkt of vergelijkbaar concept;
- Dienstverlening Maatschappelijk en Zorg met/zonder baliefunctie max. 1.000-1.500 m² bvo (bijv. huisarts, apotheek, welzijnsorganisatie, cultuur, etc.);
- Dienstverlening Ambacht en Commercieel/zakelijk met/zonder baliefunctie max. 1.000-1.500 m² bvo (bijv. kapsalon, schoonheidssalon, printshop, makelaar, wasserette, etc.);
- Flexibele werkplekken, coworking, vergaderzaal.max. 2.000 m² bvo;
- Wonen (afzonderlijke laddertoets).

Alleen de functie Flexibele werkplekken/coworking is reeds mogelijk binnen de vigerende (kantoor)bestemming. Hiervoor is derhalve geen ladderonderbouwing nodig.

Het centrale ontmoetingsplein (huidige middenruimte) wordt ten dele/periodiek gebruikt voor bijvoorbeeld een terras, activiteiten voor de buurt, exposities, etc. Het fungeert als een soort openbare, breed inzetbare ruimte binnen de ontwikkeling. Voor deze ruimte is derhalve ook geen ladderonderbouwing nodig.

1.4 Opzet onderzoek en rapportage

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging (zie programma) te verantwoorden is vanuit de

methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Zuid-Holland;
- Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Discussienota Detailhandel Zuid-Holland (2017);
- Perspectief Toerisme Zuid-Holland (2018);
- Regionale Agenda Detailhandel 2016-2021;
- Structuurvisie Wassenaar 'Landgoed aan Zee' 2025;
- Horeca Ontwikkelkader Gemeente Wassenaar (2019);
- Voorstel college inzake Horecavisie Den Haag (2016);
- Vele databronnen omtrent ontwikkeling inwonertal, bestedingen, omzetnormen, trends, koopstromen, etc.;
- Eigen expertise en ervaring BRO.

In hoofdstuk 2 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is

opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlagen.

2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling [...] betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen Kantoor en Kantoor-2. Bij Kantoor-2 zijn ook aan de bedrijfsvoering gerelateerde nevenfuncties toegestaan, met de volgende voorwaarden c.q. beperkingen:
 1. dienstverlening met een publieksgericht karakter (met baliefunctie);
 2. detailhandel direct verband houdend met de activiteiten van de ANWB;
 3. de vermelde functies mogen een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte hebben van maximaal 1.200 m²;
 4. bedrijfsvoorzieningen gericht op voertuigkeuringen, onderhoud van bedrijfsvoertuigen en bedrijfsopleidingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m².
- De (commerciële) functies als beschreven in par. 1.3 zijn derhalve qua aard en omvang niet toegestaan en er is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig initiatief kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de herontwikkeling van een kantorenlocatie (met functies verband houdende

met de ANWB) tot een woonlocatie met ondersteunende/ondergeschikte commerciële publieksfuncties.

- Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien onderhavige toevoeging ruimer is dan deze maat (ook per functie), kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

2.2 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente. Deze zijn beschreven in bijlage 1.

2.2.1 Functie Horeca

Gezien de beleidskaders van de gemeente Wassenaar en de toekomstige ontwikkelingen is de ontwikkeling conform de wensen en kaders van het beleid.

- Gemeente Wassenaar streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar.
- Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden daar waar nu al gelegenheden zijn.
- In het landelijk gebied blijven er mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.
- Vermenging (blurring) horeca/retail waarbij behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie voorop staat en overlast voorkomen wordt.
- Integreren beleid horeca-detailhandel-recreatie-cultuur. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor consumenten.
- Handhaving. Er op toe zien dat vastgestelde voorschriften ook nageleefd worden. Dit komt de kwaliteit van het

aanbod ten goede, borgt een beter evenwicht tussen de functies horeca en wonen en borgt het 'level playing field' tussen ondernemers.

De combinatie van functies (activiteiten) in de nieuwe ontwikkeling draagt, concluderend, bij aan het 'level playing field'. Ook zorgt de combinatie van horeca en wonen ervoor, dat de kwaliteit van leven voor omwonenden, werkers en recreanten verbeterd wordt. Tot slot wordt horeca geïntegreerd in een monumentaal pand, waardoor de bijzondere uitstraling van het vastgoed behouden blijft en deze waarden zichtbaar en toegankelijk worden voor een brede doelgroep.

2.2.2 Functie Detailhandel dagelijks

- De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel wil centra met een lokale functie maatwerk bieden bij eventuele groei.
- Op regionaal niveau wordt gestreefd naar het behoud van kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen maar ook op buurt- en wijkniveau, staat voorop. Voor behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe concepten toelaatbaar, waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. De aard en omvang van de voorzieningen moeten wel in overeenstemming zijn met de verzorgingsfunctie van het gebied.
- Gemeente Wassenaar wil dat inwoners zelfredzaam zijn en zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven kunnen houden. Daarnaast wil de gemeente beleidsmatig horeca, detailhandel, recreatie en cultuur sterker integreren. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor de consumenten.

Met het initiatief, een gemakswinkel met dagelijkse artikelen (max. 600 m² bvo) wordt voorzien in maatwerk, doordat

wordt ingespeeld op doelgroep- en publieksgerichte voorzieningen en functiemengingen, inspelend op de behoefte en marktruimte in het gebied. Een 'gemakswinkel' als beoogd voldoet ook aan het gemeentelijk beleid om voor inwoners langer regie over hun eigen leven te houden, door dichtbij dagelijks aanbod te integreren in combinatie met horeca, recreatie en cultuur.

2.2.3 Functie Dienstverlening maatschappelijk en zorg

Deze functie speelt met name in op de volgende beleidsuitgangspunten:

- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden.
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen.
- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie.
- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning dicht bij huis.
- Inwoners die hulp nodig hebben krijgen de juiste ondersteuning op tijd.
- Sociale netwerken moeten worden versterkt en zichtbaarder worden. Om dit te stimuleren is het wenselijk dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn.
- Daarnaast wil de gemeente beleidsmatig horeca, detailhandel, recreatie en cultuur sterker integreren. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor de consumenten.

Het integreren van dienstverlening in het kader van maatschappelijk en zorg is concluderend wenselijk en conform de beleidskaders. Dienstverlening kan bijdragen doordat mogelijkheden tot zorg dicht bij huis worden geboden aan bewoners. In combinatie met andere functies biedt het ruimte voor

sociale netwerken in samenhang met bijvoorbeeld horeca of culturele activiteiten.

2.2.4 Functie Dienstverlening ambacht en commercieel

Beleidskaders specifiek gericht op ambacht en commerciële dienstverlening zijn niet als zodanig geformuleerd door provincie, regio of gemeente. Wel kan vanuit kwalitatief perspectief worden gemotiveerd, dat ambachtelijke en commerciële dienstverlening past. Regionaal wordt immers ingezet op kwaliteit van de leefomgeving, ook op buurt – en wijkniveau. Nieuwe concepten voor het toekomstbestendig maken van de leefbaarheid zijn toelaatbaar, waaronder detailhandel gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. Ambachtelijk en commerciële dienstverlening kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Daarnaast pas deze vorm van dienstverlening goed bij de visie van gemeente Wassenaar, om interactie tussen verschillende functies en voorzieningen te creëren om meerwaarde te bieden voor de consument.

2.3 Passend binnen behoefte ruimtelijk verzorgingsgebied

2.3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Onderhavige voorzieningen zijn primair gericht op bewoners van de nieuwe ontwikkeling en de omliggende wijken (deels met zorgbehoefte). Hoewel de ontwikkeling feitelijk in de ge-

meente Wassenaar ligt, bestaat er vanuit ruimtelijk-functioneel perspectief en qua bezoek/bestedingen een groot accent op de gemeente Den Haag.

Voor alle functies heeft het verzorgingsgebied een straal van circa 1,5 km. Dit kan namelijk worden beschouwd als de maximale reisafstand tot functies met primair een buurt/wijk-verzorgende functie. De wijken binnen dit verzorgingsgebied omvatten Benoordenhout (Den Haag) en Duindigt met Groenendaal (Wassenaar). Er is bewust gekozen voor 'gehele' wijken, omdat alleen op dit schaalniveau valide cijfers bestaan over vraagpotentieel en aanbod naar branche.

De zuidelijk gelegen wijk Bezuidenhout wordt niet meegenomen vanwege de (grotendeels) langere afstand, het omvangrijke 'eigen' winkel- en horecagebied Theresiastraat en de 'harde' barrière van het Haagse Bos voor (potentiële) bezoekers van de planlocatie.

2.3.2 Ontwikkeling primair draagvlak

In het verzorgingsgebied wonen momenteel 14.560 mensen. Binnen de nieuwe ontwikkeling (gemeente Wassenaar) worden circa 425 woningen gerealiseerd, wat kan worden vertaald in circa 600 inwoners. Daarnaast wordt in Benoordenhout (gemeente Wassenaar) een bevolkingsgroei verwacht van ca. 485 inwoners. Dit geeft een prognose van totaal 15.645 inwoners in 2030 in het verzorgingsgebied.¹ Er is derhalve sprake van een beduidende groei van het economisch draagvlak voor de hier relevante commerciële functies.

Daarnaast trekt het gebied uiteraard mensen van buiten. Vooral detailhandel betreft dit naar onze inschatting vooral het hoogwaardige winkelgebied Van Hoytemastraat. Voor het bezoek aan horeca (met vaak een recreatief bezoekmotief) is

¹ Den Haag in cijfers (2021), <https://denhaag.incijfers.nl/>

daarnaast het Park Clingendael een trekker van betekenis. Zie ook par. 3.5. Per functie wordt deze wervingskracht nader toegelicht.

2.3.3 Behoeft Horeca

Realisatie van maximaal 1.000 m² bvo lichte horeca, ondersteunend aan de nieuwe ontwikkeling en omgeving (wonen, werken, recreatie), voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het verzorgingsgebied heeft relatief weinig horeca en deze is voornamelijk geconcentreerd in de winkelcentra.

De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

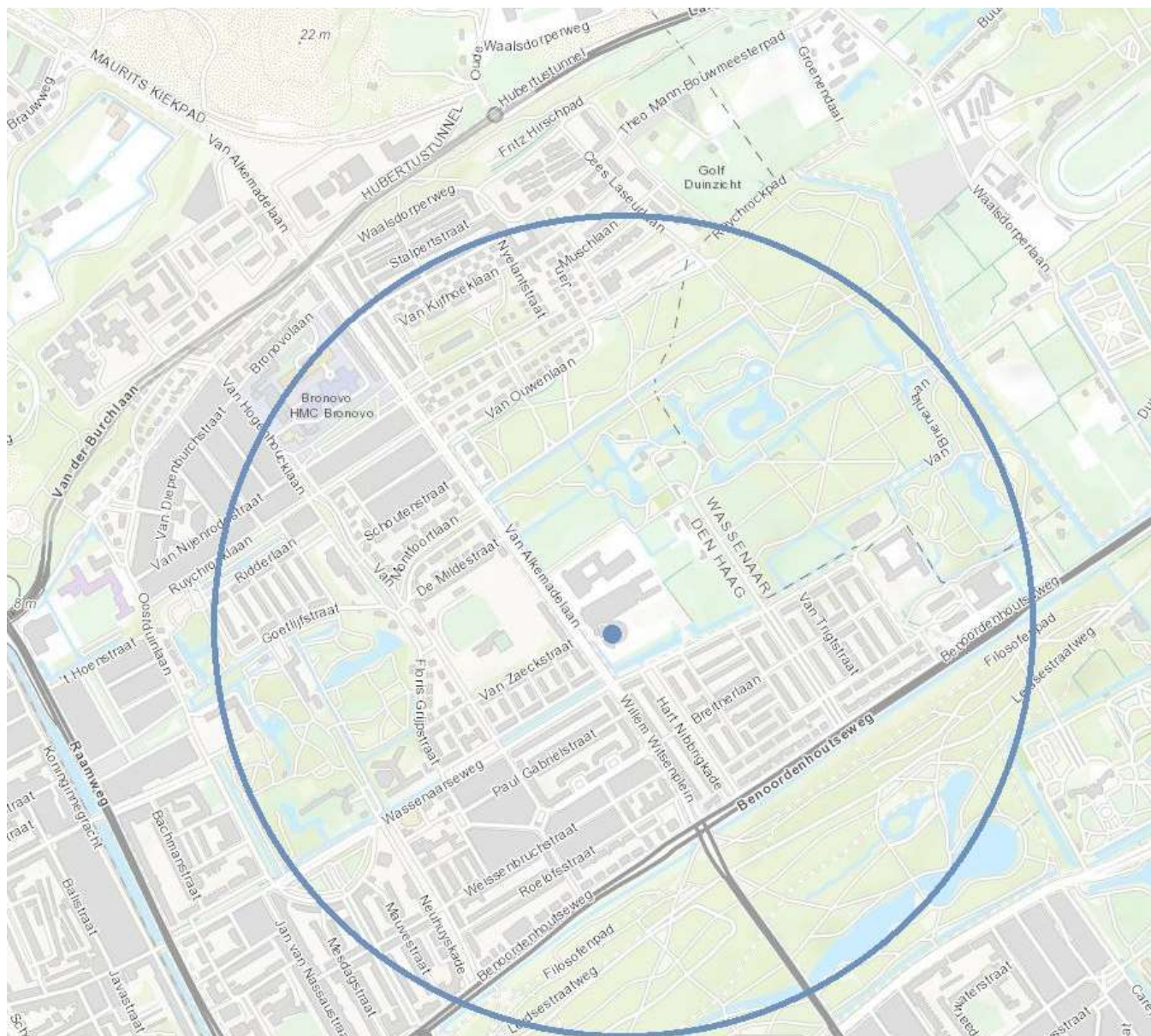
2.3.4 Behoeft Detailhandel Dagelijks, gemakswinkel

Realisatie van maximaal 600 m² bvo voor dagelijkse artikelen in de vorm van een zogenaamde 'gemakswinkel' voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De toevoeging heeft een duidelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners in het plangebied en de wijk. Het levert een belangrijke bijdrage aan het leef- en woonklimaat, zeker in verband met ontwikkelingen als vergrijzing en verminderde mobiliteit van ouderen. Bovendien kunnen zo verkeersbewegingen tussen de buurten worden beperkt.

De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

2.3.5 Functie Dienstverlening maatschappelijk en zorg

Realisatie van maximaal 1.500 m² bvo Dienstverlening gericht op maatschappelijke diensten en zorg vooral voorziet in een kwalitatieve behoefte. Vanuit kwantitatief perspectief lijkt er voor eerstelijnszorg gevallen (huisarts, tandzorg en fysiotherapie) nauwelijks behoefte. Voor de kwalitatieve behoefte



Figuur 4: Afbakening verzorgingsgebied met een straal van ca. 1,5 km

geldt dat binnen in het verzorgingsgebied een impuls wenselijk is voor cultuur en ontspanning. Hiervoor bestaat nauwelijks aanbod, terwijl de functie kan bijdragen aan een grotere sociale cohesie binnen de wijk.

De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

2.3.6 Functie Dienstverlening ambacht en commercieel

Realisatie van maximaal 1.500 m² bvo Dienstverlening gericht op Ambacht en commerciële/zakelijke diensten (met/zonder baliefunctie) voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het verzorgingsgebied heeft relatief weinig aanbod in deze branche en deze is voornamelijk geconcentreerd in de winkelcentra.

De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 5 van dit rapport.

2.4 Geen onaanvaardbare effecten

Voor alle vermelde functies/branches is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte aangetoond. We verwachten derhalve geen onaanvaardbare effecten op de leegstand als gevolg van het planinitiatief. Per saldo heeft de ontwikkeling een positief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de ontwikkeling zelf en in de nabije omgeving.

2.5 Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie² volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branche-ring, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat

hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (in dit geval behoud versterking leefbaarheid en voorkomen leegstand gebouw Rotonde en Schijf) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat regels in een bestemmingsplan niet te vergaan om het doel te bereiken. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd.

² ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

Bijlage 1

Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 Provinciaal beleid

1.1.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland deel 1

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Daarnaast geldt voor voorzieningen:

- De provincie concentreert en bundelt nieuwe detailhandel primair in de centra van wijken, dorpen en steden.
- Nieuwe bovenregionale voorzieningen (zoals bovenregionale ziekenhuizen, opleidingscentra en culturele voorzieningen) wil de provincie concentreren op locaties die verschillende voordelen combineren: de te bereiken schaalvoordelen, de bijdrage aan de stedelijke economie

en dynamiek van de gebieden en het benutten van de capaciteit op het mobiliteitsnetwerk.

- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.
- De provincie zet in op een in omvang en kwaliteit goed netwerk en goede voorzieningen voor sport en recreatie en streeft hierbij naar deelname van alle inwoners hieraan.

Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Uitgangspunt provincie is: Transformeren, herstructureren en verdichten van locaties. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een beperkt aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Dit gaat gepaard met een meer intensieve benutting van de ruimte rekening houdend met de ligging ten opzichte van het openbaar vervoernetwerk. Aan de rand van de steden gaat het vooral om het combineren van stedelijke functies met recreatieve en groene functies.

De provincie wil ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3, mits de belangen van bedrijven niet geschaad worden. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies als wonen.

Bij transformatie van terreinen met categorie 3 en hoger alsmede watergebonden bedrijventerreinen dient de gemeente in het bestemmingsplan aan te geven of het, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie van het bedrijventerrein, en zo ja, waar die compensatie zal plaatsvinden.

1.1.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland deel 2

Concentratie en bundeling detailhandel

Beleidskeuze: De provincie concentreert en bundelt nieuwe detailhandel primair in de centra van wijken, dorpen en steden.

Tussen detailhandelsvoorzieningen onderling en met andere (maatschappelijke) voorzieningen ontstaat synergie en combinatiebezoek. Hierdoor functioneren de voorzieningen als geheel beter dan de som der delen. De provincie benut hiermee de kracht van detailhandel voor vitale, sterke en aantrekkelijke centra waardoor optimaal wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardigere leefomgeving. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt daarom bij de concentratie en bundeling van detailhandelsvoorzieningen in de centra. Hierdoor wordt de detailhandelsstructuur versterkt. Verspreid liggend aanbod draagt niet bij aan het clusteren en concentreren van het detailhandelsaanbod en tast de detailhandelsstructuur in ruimtelijke zin (afname ruimtelijke kwaliteit, toename leegstand) aan.

Detailhandel binnen de centra: Verschillende type winkelcentra. De provincie onderscheidt in Zuid-Holland grofweg drie type winkelcentra: de grote centra, de middelgrote centra en de overige centra.

Beleid overige centra

De overige centra (circa 450 centra, en niet specifiek benoemd) vervullen een lokale functie, zijn belangrijk voor de

bereikbaarheid van het dagelijks aanbod en hebben een meerwaarde voor de leefbaarheid van kleine kernen, wijken en buurten. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Voor deze categorie centra kan eventuele beperkte groei van het winkelloppervlak aan de orde zijn om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren.

Beleid supermarkt buiten winkelconcentraties

De provincie is zich er van bewust dat leefbaarheid in en van kleine kernen in veel gevallen samenhangt met de beschikbaarheid en bereikbaarheid van dagelijks winkelaanbod.

In deze sector is een tendens zichtbaar naar schaalvergroting van supermarkten. In sommige gevallen zal het echter niet mogelijk zijn een toekomstbestendige supermarkt in een winkelconcentratie van een kleine kern onder te brengen omdat er geen geschikte ruimte te vinden is voor de benodigde omvang van de supermarkt. De provincie biedt daarom de mogelijkheid om via lokaal maatwerk de vestiging of uitbreiding van een supermarkt in een kleine kern net buiten het winkelconcentratiegebied mogelijk te maken.

Als een dergelijke situatie zich voordoet, moet er wel aangegeven worden dat die nieuwe ontwikkeling niet in of aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie gerealiseerd kan worden en dat de leefbaarheid in het geding kan komen als er geen locatie net buiten het winkelconcentratiegebied beschikbaar komt. De omvang van de supermarkt dient in overeenstemming te zijn met de lokale verzorgingsfunctie en er dienen geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.

Welke detailhandel kan zich buiten de centra vestigen?

Vanuit ruimtelijke overwegingen en het beleid om bedrijventerreinen voor reguliere bedrijven te behouden, benadert de provincie uitbreiding van de perifere, solitaire en verspreide detailhandel zeer terughoudend. De provincie biedt vestigingsmogelijkheden buiten de centra alleen aan enkele specifieke branches van detailhandel aan. Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan enkele vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen.

1.1.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland (februari 2019)

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat sa-

menwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

1.1.4 Discussienota Detailhandel Zuid-Holland (2017)

Qua detailhandel zet de provincie in op concentratie en bundeling. Dit geldt overigens niet alleen voor het detailhandelsbeleid, maar breder voor het verstedelijkingsbeleid, de inzet om binnenstedelijke woningbouw te stimuleren en het mobiliteitsbeleid waarin niet te veel nieuwe ontwikkelingen in de periferie worden gerealiseerd.

De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel binnen de centra bestaat uit:

1. Te ontwikkelen centra – beleid is gericht op behoud en versterking van de (boven)regionale positie van deze centra. Kwantitatieve uitbreiding is mogelijk.
2. Te optimaliseren centra – primair streven is kwalitatieve versterking, maar in beginsel niet in een kwantitatieve uitbreiding.
3. Overige centra – centra met een lokale functie, dit betreft maatwerk bij eventuele groei.

1.1.5 Perspectief Toerisme Zuid-Holland (2018)

De provincie heeft geen specifieke beleidskaders voor horeca, maar wel voor toerisme. In het Perspectief Toerisme

Zuid-Holland (2018) formuleert de provincie haar ambitie op dit vlak als volgt: iedere Zuid-Hollander profiteert in 2030 van toerisme. Het benutten van toerisme als economische motor, ook voor de kwaliteit van onze leefomgeving en voorzieningen. Deze ambitie wordt vervuld door in te zetten op:

- Benutten van toeristische troeven;
- Versterken van omgevingskwaliteit;
- Verbeteren mobiliteit;
- Samenwerking rond inspirerende concepten en verhalen-lijnen;
- Versterken duurzaam toerisme.

1.2 Regio

1.2.1 Agenda Detailhandel 2016-2021 (2016)

Het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft op 9 december 2016 de Agenda Detailhandel 2016-2021 vastgesteld. De agenda richt zich primair op het in stand houden en versterken van de bestaande winkelstructuur, wat leidt tot een optimale verzorging voor de consument en de bezoekers in de regio. Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden of leiden tot ongewenste leegstand. Het is niet wenselijk dat nieuwe (perifere) detailhandelsconcentraties ontwikkeld worden.

De vestiging van nieuwe, detailhandelsvoorzieningen in nieuw te ontwikkelen woonwijken wordt onder voorwaarden acceptabel geacht. Het toestaan van detailhandelsvoorzieningen wordt dan afgewogen op basis van het bieden van een goede consumentenverzorging voor de inwoners in de wijk (voldoende draagvlak, afstandscriterium en reistijd). Wanneer bestaande detailhandelsvoorzieningen binnen afzienbare afstand liggen, dan is het toevoegen van detailhandelsvoorzieningen niet wenselijk. Bij bijzondere thema's en concepten die momenteel nog niet in de regio gevestigd zijn of

bij sterke lokale bevolkingsuitbreiding kan een uitzondering worden gemaakt.

Het behoud van kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen maar ook op buurt- en wijkniveau, staat voorop. Voor behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe concepten toelaatbaar, waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. De aard en omvang van de voorzieningen moeten wel in overeenstemming zijn met de verzorgingsfunctie van het gebied.

1.3 Gemeente

1.3.1 Structuurvisie Wassenaar 'Landgoed aan Zee' 2025 (vastgesteld 22 maart 2017)

- Wassenaar zet in op de realisatie van een compacte, toekomstbestendige en dynamische detailhandelsstructuur die aansluit bij de behoeften en bezoekmotieven van consumenten en die voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor ondernemers. Er wordt gekozen voor twee sterke locaties met het centrum als divers recreatief winkelgebied en het Stadhoudersplein voor de dagelijkse boodschappen.
- De gemeente streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar.
- Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden daar waar nu al diverse gelegenheden zijn.
- In het landelijk gebied blijven er mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.
- Voor bedrijventerreinen zetten we in op vitaliseren van locaties, optimaliseren van het gebruik, verdichten boven uitbreiden en behoud door ontwikkeling.
- De gemeente streeft naar een goed klimaat voor de ZZP'er met passende faciliteiten. ZZP'ers moeten de

keuze en mogelijkheid hebben om zowel thuis te werken als gezamenlijk met andere ondernemers in een bedrijfsverzamelgebouw of kleinschalige bedrijfsruimte.

De speerpunten van het beleid in het sociaal domein zijn gericht op:

- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden.
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen.
- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie.
- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning dicht bij huis.
- Inwoners die hulp nodig hebben krijgen de juiste ondersteuning op tijd.
- Daarnaast is het een ambitie om de sociale netwerken die er al zijn zichtbaarder te maken en te versterken. Om dit te stimuleren is het wenselijk dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn.
- Verbinden detailhandel en toerisme/recreatie.
- Multifunctioneel gebruik accommodaties.

1.3.2 Gemeente Wassenaar Horeca Ontwikkeldkader Concept (2019)

Algemene uitgangspunten Horeca Ontwikkelperspectief:

- Horeca moet zo goed mogelijk aansluiten op het 'DNA' van Wassenaar: Stijl & kwaliteit.
- Horeca is een belangrijke, verbindende functie binnen de bredere sociaal-economische verzorgingsfunctie van Wassenaar.
- Het centrum is de belangrijkste horecabestemming. De sector is wezenlijk voor de wervingskracht en vitaliteit van het centrum, ook in relatie tot detailhandel, cultuur, toerisme en woonfunctie.
- De ruimtelijke-functionele bijdragen van horeca aan de centrumfunctie moet worden versterkt.

- Horeca kan nadrukkelijke worden ingezet als ‘toeristische troef’ van Wassenaar.
- Ruimte voor nieuwe, consumentgerichte ontwikkelen die passen binnen de algemene trends, verzorgingsfunctie en ruimtelijk economische structuur van Wassenaar.
- Alleen indien voor specifieke formules in het centrum aantoonbaar geen geschikte locatie beschikbaar is (onder voorwaarden) een andere locatie mogelijk is.
- In het buitengebied kunnen horecazaken de toeristische-recreatieve functie versterken, met name bij recreatieve knooppunten en aan het strand.
- Het terrassenbeleid vergt bijzondere aandacht, ook omdat terrassen beeldbepalend zijn voor het straatbeeld en steeds belangrijker worden in de exploitatie van horeca-zaken.
- Integrale aanpak horecabeleid door gemeente, met een positieve, servicegerichte en proactieve grondhouding. Niet ‘overlast’ maar ‘verrijking’ is het leidende motto.
- Waar nodig flexibiliteit bieden om toekomstig (onvoorspelbare) ontwikkelingen te faciliteren, mits deze passen binnen de algemene beleidskaders van de gemeente.
- Gelijkaardig speelveld voor bedrijven met horeca-activiteiten.
- Meer samenwerking tussen partijen (horeca, toerisme, cultuur, detailhandel) en intensivering van de lokale en regionale marketing gericht op deze functies.
- Structureel overleg tussen ondernemers en gemeente, gericht op productversterking en oplossen knelpunten.

De gemeente hanteert een drietal instrumenten om initiatieven te toetsen aan de gewenste horecaontwikkeling in Wassenaar:

- Vermenging (blurring) horeca/retail waarbij behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie voorop staat en overlast voorkomen wordt.

- Integreren beleid horeca-detailhandel-recreatie-cultuur. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor consumenten.
- Handhaving. Er op toe zien dat vastgestelde voorschriften ook nageleefd worden. Dit komt de kwaliteit van het aanbod ten goede, borgt een beter evenwicht tussen de functies horeca en wonen en borgt het level playing field tussen ondernemers.

1.3.3 Voorstel van college inzake Horecavisie Den Haag (vastgesteld, 11 februari 2016)

Den Haag wil met de kracht van horeca de aantrekkelijkheid van Den Haag vergroten, de ontwikkeling van gebieden met grote economische betekenis verder aanjagen en groei van werkgelegenheid in de horecasector stimuleren. De visie voor het gemeentelijk horecabeleid in de komende jaren wordt in de voorliggende Horecavisie Den Haag uiteengezet langs de belangrijkste thema's

- De klant is koning dus ruim baan voor vernieuwing;
 - De wensen van de consument veranderen en ondernemers spelen hier op in. De grens tussen detailhandel, cultuur, leisure en horeca vervaagt en ‘beleving’ is het toverwoord.
- Horeca als economische krachtpatser;
 - Kleinschalige horeca als ‘placemaker’ om nieuw leven te blazen op een plein, in een buurt of een gebied.
- Haagse stadsentrees, *first impressions last forever*;
 - Een bezoeker die het station uitloopt krijgt met de eerste aanblik van aantrekkelijke horeca met mooie terrassen gelijk een warm welkom in Den Haag.
- Pleinen maken de (binnen)stad;
 - De horecaconcentraties op pleinen vervullen een onmisbare rol in het versterken van de winkelfunctie in de directe omgeving.
- Weer of geen weer, altijd terrassenweer;

- De populariteit van terrassen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De consument wil graag buiten zitten, met mooi weer in de zon en op frisse dagen met een kleedje.
- Nieuwe dynamiek in het culturele hart;
 - Het Spuikwartier ontwikkelt zich met de komst van het Onderwijs- en Cultuurcomplex (OCC) en de herinrichting van de openbare ruimte tot een dynamisch gebied waar het aangenaam verblijven is.
- Optimale randvoorwaarden voor een levendig uitgaansklimaat;
 - Voor een levendig uitgaansklimaat moeten horeca-ondernemers doorlopend (kunnen) inspelen op de veranderende wensen van het uitgaanspubliek. Denk daarbij aan vrije openingstijden in de uitgaanskernen, terrassen in de avond en mogelijkheden voor het programmeren van livemuziek en dancefeesten.
- Goede verhoudingen tussen winkels en horeca;
 - Winkelstraten vervullen een onmisbare functie als kloppend hart van een buurt of wijk. Het is een plek waar bewoners elkaar ontmoeten. De aanwezigheid van aantrekkelijke daghoreca wordt daarbij in toenemende mate gewaardeerd en kan een impuls betekenen voor het winkelgebied en de omliggende buurt.
- Buiten de gebaande paden.
- Een prettige werkomgeving;
 - Aan het begin van de 21^e eeuw bestond de kantenmarkt in Den Haag voornamelijk uit grote gebruikers. Nu bestaat deze steeds meer uit zogenaamde kleine gebruikers. Deze kleine bedrijven hebben geen eigen kantine waardoor de horecabehoeft in de directe omgeving toeneemt. Bovendien vraagt het nieuwe werken om horecagelegenheden met mogelijkheden voor een avondmaaltijd. Horeca in

de directe omgeving van kantoren is niet alleen functioneel maar draagt tegelijk ook bij aan een prettig werkklimaat voor de omliggende bedrijven en kantoren.

- Gezelligheid en leefbaarheid voorop in de Haagse woonwijken;
 - Koffietenten, lunchzaken en terrassen kunnen met hun wijkverzorgende karakter de leefbaarheid van de directe woonomgeving vergroten. Denk daarbij aan de gebruiksfunctie van (kleinschalige) verblijfspleinen die met een horecafunctie bovendien een rol spelen in de oriëntatie en routing in een wijk.
- Vooral worden kansen gezien in 'lichte horeca' met een wijkverzorgend karakter.
- Horeca als visitekaartje van Den Haag.

Bijlage 2

Onderbouwing Horeca

2 Onderbouwing Horeca

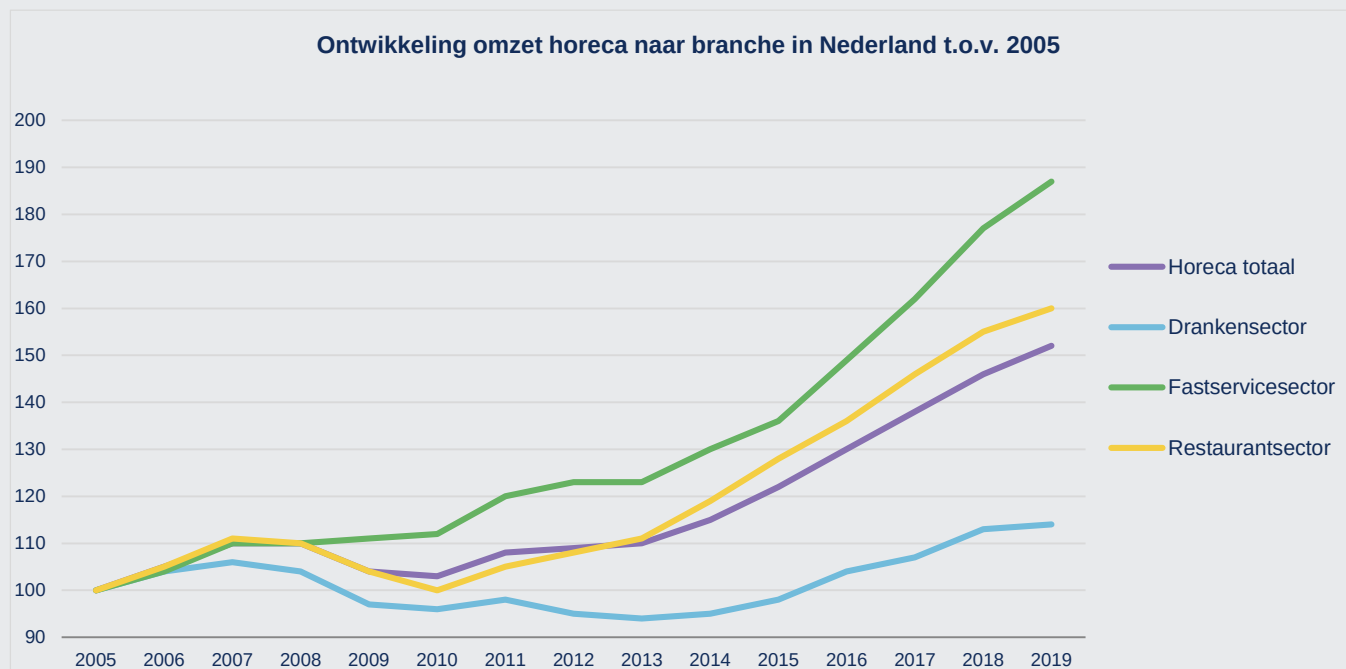
2.1 Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor horeca de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste effecten op omzet en (indirect) leegstand, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

Dit onderzoek gaat van de wijken Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) en Benoordenhout (gemeente Den Haag) als verzorgingsgebied. Zie ook par. 2.3.1.

2.2 Conclusie beleidskaders horeca

- De gemeente Wassenaar streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar.
- Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden waar nu al diverse gelegenheden zijn.
- In het landelijk gebied blijven er mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.
- Vermenging (blurring) horeca/retail waarbij behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie voorop staat en overlast voorkomen wordt.
- Integreren beleid horeca-detailhandel-recreatie-cultuur. Juist de interactie tussen verschillende functies biedt meerwaarde voor consumenten.



Figuur 5: Omzetontwikkeling restaurants, fastservice, drankensector en horeca totaal (Bron: CBS)

- Handhaving. Er op toe zien dat vastgestelde voorschriften ook nageleefd worden. Dit komt de kwaliteit van het aanbod ten goede, borgt een beter evenwicht tussen de functies horeca en wonen en borgt het 'level playing field' tussen ondernemers.
- Voor beleid gemeente den Haag zie paragraaf 1.3.3

Gezien de beleidskaders van de gemeente Wassenaar en de toekomstige ontwikkelingen van functiemenging en voorzieningen is het conform de wensen en kaders van het beleid. Ten eerste draagt de mix bij aan de 'level playing field' door een mix van ondernemers. Ten tweede, zorgt de combinatie van horeca en wonen binnen de ontwikkeling ervoor dat de kwaliteit van leven verbeterd wordt. Tot slot, wordt horeca

geïntegreerd in een monumentaal pand waardoor de uitstraling hiervan behouden blijft.

2.3 Trends en ontwikkelingen

2.3.1 Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleevingswaarde.

- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en 'beleving'.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector zijn in de afgelopen jaren landelijk met opvallende cijfers gegroeid. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche (+67% tussen 2010 en 2019), restaurants (+60%) en hotels. Alleen in de branche cafés is de groei achtergebleven (zie figuur 5).
- Momenteel dalen de bestedingen fors, als gevolg van de corona-uitbraak en –maatregelen. In 2020 kromp de omzet van de horeca met 33,9% ten opzichte van 2019³. Hoewel de algehele verwachting is dat er de komende jaren een economische recessie zal zijn en een krimp van het bestaande aanbod zal plaatsvinden, zullen de bestedingen in de horeca op termijn (na gevolgen van de corona-uitbraak) naar verwachting wel weer stijgen. Dit beeld was ook zichtbaar na 2008 (kredietcrisis), met een stevige omzet- en bezoekgroei in de restauratieve horeca en hotellerie.
- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds veel groeiperspectief.
- Nieuwe zaken worden groter; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
 - Op perifere locaties neemt het aantal (grootschalige) horeca- en leisure-concepten toe, omdat exploitanten grote waarde hechten aan bereikbaarheid per auto, (eigen) parkeergelegenheid en ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping.
- Horecazaken zijn, evenals hotels, vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het rendement van horecazaken steeg ook voor de Coronacrisis landelijk al niet meer evenredig met de omzet. Het functioneren van horecazaken met een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze dan wel gelegen in kleine dorpen (beperkt draagvlak) komt steeds meer onder druk te staan. Vaak worden ze gesloten, maar soms blijven ze ondanks oplopende tekorten toch geopend en staan ze (al dan niet openlijk) te huur of te koop.
- Nieuwe horecazaken worden groter: vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, wat met name voor zaken buiten de hoofdcentra (met doorgaans hoge huurlasten) kansen biedt.

2.3.2 Aanbodzijde

- De horeca is van nature een veerkrachtige sector. Het feit dat veel zaken desalniettemin matig functioneren komt, naast onvoldoende kwaliteit, voor een belangrijk deel doordat deze zich te weinig van elkaar onderscheiden in hun product, doelgroepen en marketing dan wel onvoldoende investeren in vernieuwing. Er is in veel gebieden en steden 'teveel van hetzelfde'.

³ CBS (2021). Omzet horeca krimpt ongekend hard door coronamaatregelen.

2.4 Aanbod en benchmark

2.4.1 Analyse bestaand aanbod

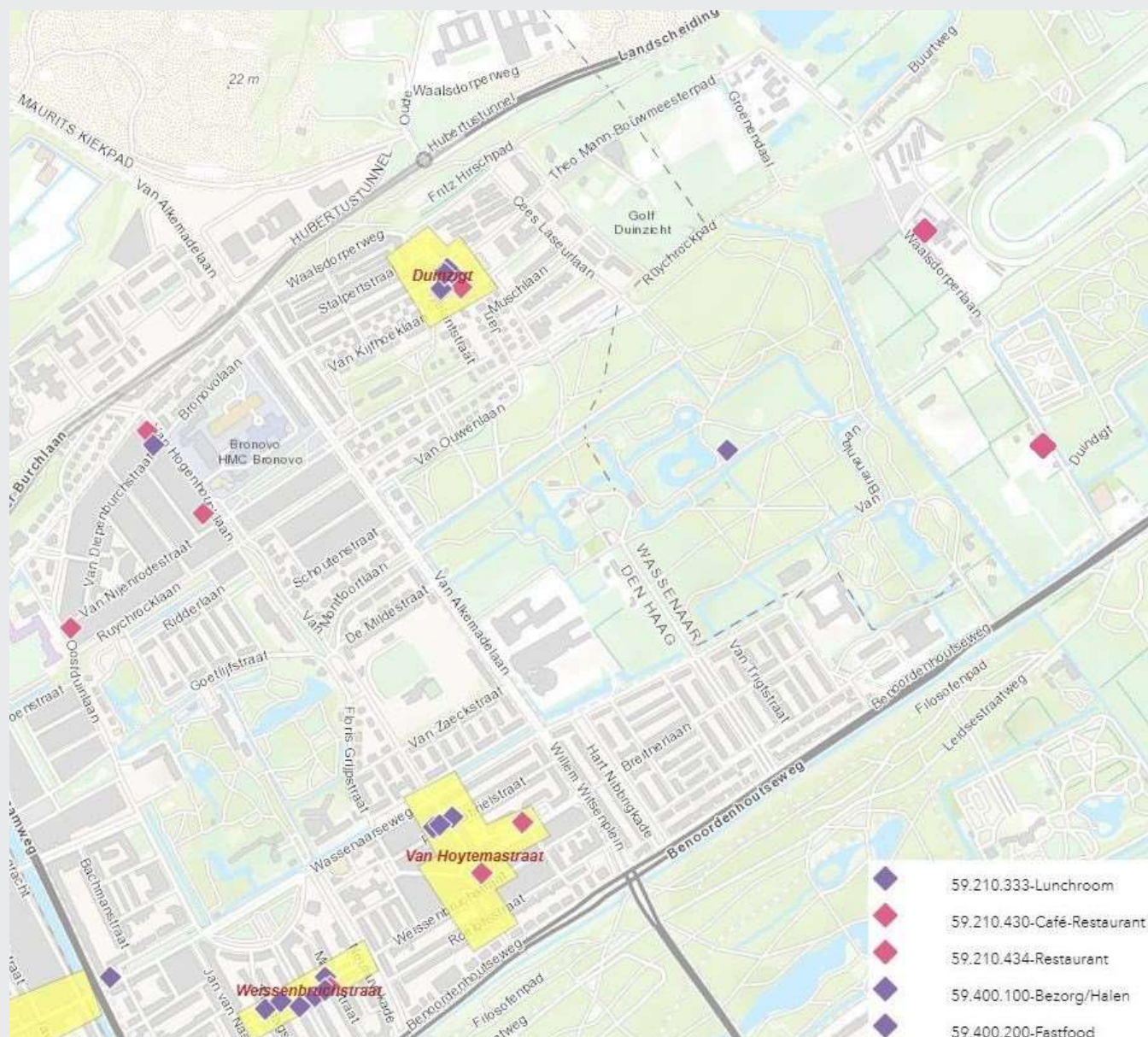
Verzorgingsgebied

- In de wijk Duindigt met Groenendaal (gemeente Wasse-naar) bevinden zich twee restaurants en één fastservice-zaak. Er wonen in het gebied slechts 230 mensen.
- De wijk Benoordenhout (gemeente Den Haag) heeft 24 horecazaken. Het beschikt over ca. 1,3% van de to-tale horeca in Den Haag, op 14.330 inwoners. Benoor-denhout heeft gemiddeld ca. 1,7 horecazaken per 1.000 inwoners⁴.
- 17 van deze zaken zijn fastservicezaken. Dit betekent ca. 1 fastservicezaak per 1.000 inwoners.
- 10 van de horecazaken zijn restaurants. Per 1.000 inwo-ners zijn er 0,6 restaurants in het gebied.
- In het verzorgingsgebied zijn geen cafés aanwezig.

Tabel 1: Horeca-aanbod verzorgingsgebied en referentiegebie-den

	Verzor-gingsge-bied	Bezuiden-hout	's-Gra-venhage	Provinci-aal
	Per 1.000 inw.	Per 1.000 inw.	Per 1.000 inw.	Per 1.000 inw.
Fastser-vice	1,2	2,2	1,5	1,1
Restau-rants	0,7	1,9	1,3	0,8
Cafés	0	0,9	0,6	0,3
Totaal	1,9	5,1	3,4	2,2

⁴ Alle aanbodegegevens (adressen, aantal zaken, m², etc.) zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner (peildatum november 2021).



Figuur 6: Horeca-aanbod in het verzorgingsgebied

Benchmark

In de wijk Bezuidenhout (als referentie) zijn in totaal 88 horecazaken. Het beschikt daarmee over ca. 4,7% van de horeca in Den Haag.

- 39 zaken zijn fastservicezaken. Per 1.000 inwoners zijn dit 2,2 fastservicezaken (tabel 1).
- 33 zaken zijn restaurants. Dit zijn ca. 1,9 restaurants per 1.000 inwoners.
- Er bevinden zich 16 cafés in de wijk Bezuidenhout. Per 1.000 inwoners is dit ca. 0,9 café.

In de gemeente Den Haag zijn in totaal 1.871 horecazaken (fastservice, restaurants en cafés) op 545.838 inwoners. Per 1.000 inwoners is er 294 m² wvo aanwezig.

- 834 zaken zijn fastservicezaken. Dit is 1,5 fastservicezaak per 1.000 inwoners (tabel 1). Voor restaurants en cafés zijn deze cijfers resp. 1,3 en 0,6.
- 719 zaken zijn restaurants. Dit is 1,5 restaurant per 1.000 inwoners.
- Er bevinden zich 318 cafés in de gemeente Den Haag. Per 1.000 inwoners is dit 0,6 zaken.

Op provinciaal niveau zijn er per 1.000 inwoners ca 2,2 horecazaken. Per 1.000 inwoners is dit ca. 1,1 fastservicezaak, ca. 0,8 restaurant en 0,3 café.

Conclusie is, dat in het gehele verzorgingsgebied (Duindigt met Groenendaal en Benoordenhout) het aanbod aan horecazaken in kwantitatief opzicht beperkt is. Dit zowel t.a.v. de in hoge mate vergelijkbare wijk Bezuidenhout, gemeente Den Haag als de provincie Zuid-Holland.

2.4.2 Karakteristiek horeca kwalitatief

Het verzorgingsgebied bestaat op hoofdlijnen uit twee zeer verschillende deelgebieden. Het grootste deel behelst de wijk Benoordenhout (gemeente Den Haag); een zeer stedelijke,

hoogwaardige woonwijk met 'allure' en deels markante architectuur. De wijk biedt echter ook veel groen, waaronder het centraal gelegen park Oostduin. Het aanbod van horeca is in hoge mate geconcentreerd in een drietal winkelcentra. Verspreid aanbod is in Benoordenhout verhoudingsgewijs slechts bescheiden aanwezig. Door de zeer stedelijke structuur van de wijk zijn de bereikbaarheid van de centra en de parkeercapaciteit ter plekke veelal matig.

Het deel van het verzorgingsgebied dat tot de gemeente Wassenaar behoort is, afgezien van de planlocatie zelf, uitermate groen. Het fraaie en uitgestrekte park Clingendael heeft een prominente recreatiefunctie voor de gehele regio. Aan de (noord)oostzijde liggen een camping en enige sportcomplexen, waaronder een golfbaan en renbaan Duindigt. Het gebied herbergt een bescheiden aantal woningen. Het aanbod van horeca is er bescheiden. Zie ook par. 3.5.

In grote lijnen kan de horeca kwalitatief als volgt worden gekenmerkt:

- Ondersteunend aan winkelfunctie centra, maar ten dele ook gericht op restaurantbezoek 's avonds;
- Relatief kleinschalige zaken (kleine maatvoering vastgoed);
- Accent op hogere marktsegment, qua product en presentatie (Duinzigt is uitzondering);
- Veel specialisaties (wijnbar, delicatessen, bijzondere keukens, etc.);
- Veel eigentijdse mengvormen van café-restaurant-fast-service-catering-bezorgen/halen;
- Veel dagelijkse winkels hebben ook horeca-activiteiten (traiteur, catering);
- Beperkte ruimte voor terrassen (behalve Duinzigt);
- Uitstraling buitenruimte veelal matig door dominerende verkeersfunctie (auto's, bestelbussen);
- Veelal matige bereikbaarheid per auto.

Het (beperkte) aanbod van horeca in de wijk Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) richt zich vrijwel geheel op recreatieve bezoekers, die soms van grote afstand komen. Deze horeca is derhalve vooral ondersteunend aan de recreatiefunctie. De openingstijden zijn veelal beperkt tot het zomerseizoen en/of weekeinden.

2.4.3 Leegstand**Verzorgingsgebied**

- In de wijk Duindigt en Groenendaal (gemeente Wassenaar) bevindt zich geen leegstand.
- In Benoordenhout (gemeente Den Haag) staan 9 panden leeg met een totaal wvo van 712 m². Per 1.000 inwoners is dit ca. 50 m². De leegstand is 6,7%.

Benchmark

- De totale leegstand in de provincie Zuid-Holland is 144 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is 7,3% leegstand.
- De totale leegstand in Nederland per m² wvo is 170 m² per 1.000 inwoners. De leegstand is 7,5%.

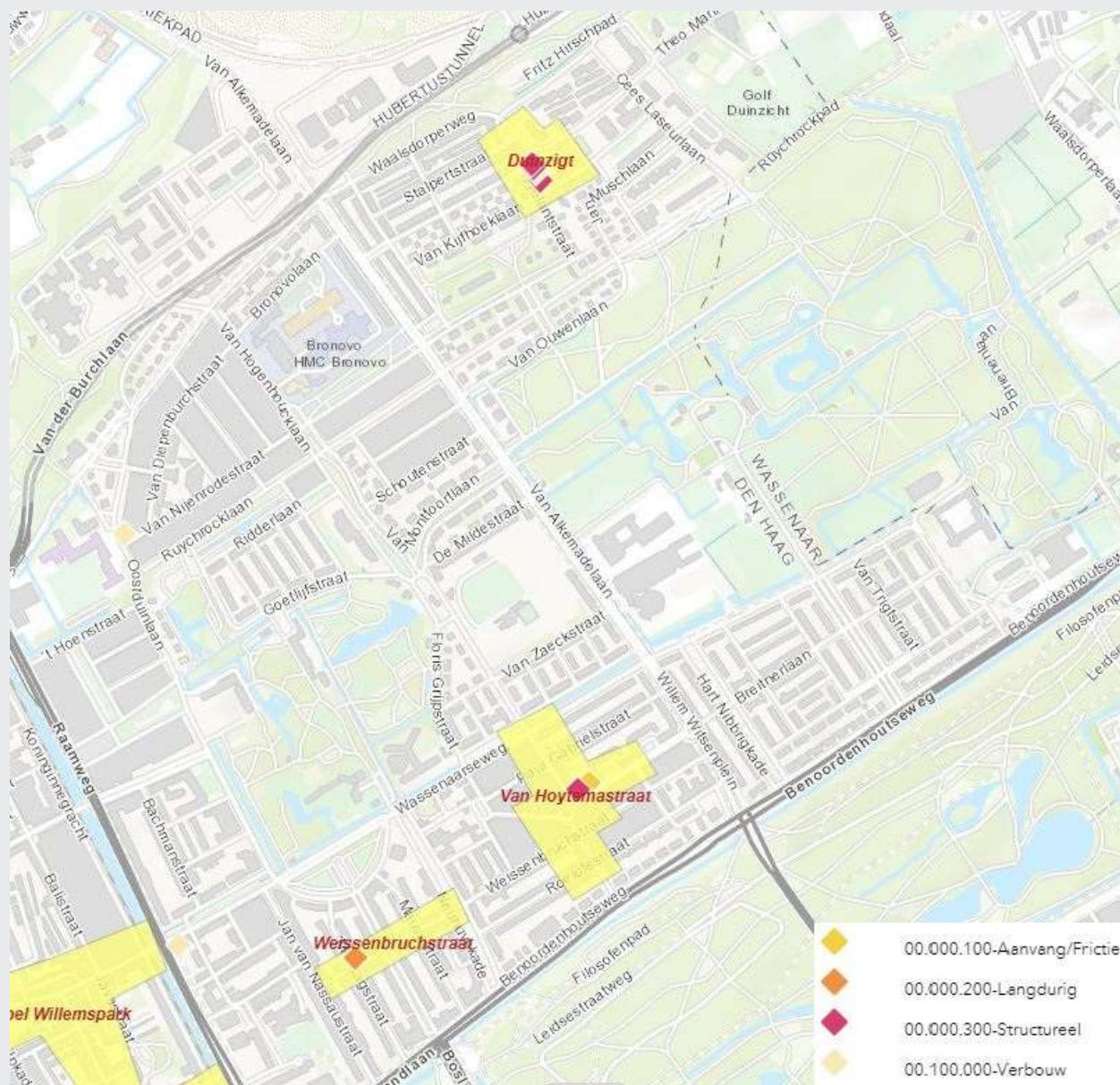
Afgezet tegen het provinciaal (7,3%) en het landelijk (7,5%) gemiddelde is er een beperkte leegstand in het gehele verzorgingsgebied (Duindigt met Groenendaal en Benoordenhout). Het winkelcentrumgebied Duinzigt, in de wijk Benoordenhout, heeft in verhouding de grootste leegstand, met 4 van de 9 panden in het gebied. Elders in de wijk is de leegstand bescheiden.

2.4.4 Indicatie kwantitatieve marktruimte

Hieronder is een benadering gemaakt van de marktruimte voor horeca in het verzorgingsgebied, als belangrijkste herkomstgebied van de gasten voor deze functie.

Op basis van de landelijke omzetcijfers per branche (fastservicezaken, restaurants en cafés) en de gemiddelde besteding per inwoner is de marktruimte bepaald voor nu (2021) en tot 2030 (tabel 2 en 3). Wel is de marktruimte in de horeca zoals vermeld altijd sterk afhankelijk van de omvang, variatie en bijzondere kwaliteiten van het aanbod en de lokale/regionale uit-gaanscultuur. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook slechts indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten (waaronder leegstand) goed te kunnen inschatten. Ter toelichting op de raming van de kwantitatieve behoefte:

- In het verzorgingsgebied wonen momenteel 14.560 mensen. Binnen de nieuwe ontwikkeling (gemeente Wassenaar) worden circa 425 woningen gerealiseerd, wat kan worden vertaald in circa 600 inwoners. Daarnaast wordt in Benoordenhout (gemeente Wassenaar) een bevolkingsgroei verwacht van ca. 485 inwoners. Dit leidt tot een prognose van totaal 15.645 inwoners in 2030 in het verzorgingsgebied.
- De gemiddelde besteding per inwoner is gebaseerd op het landelijke cijfer voor 2019⁵. Vanwege het indicatieve karakter van deze raming nemen we de totale gemiddelde horecabesteding (landelijk) als uitgangspunt en passen we geen correctie toe op het gemiddelde inkomen per inwoner lokaal.
- De omzetclaim (tabel 2 en 3) is berekend conform de branche indeling van Kamer van Koophandel/CBS. Dit is



Figuur 7: Leegstand verzorgingsgebied Benoordenhout

⁵ Vanwege de enorme effecten van het coronavirus op deze branche in 2020, wordt voor dit onderzoek 2019 als uitgangspunt gebruikt.

op basis gedaan van het bestaande aanbod zoals beschreven in paragraaf 2.4.1: 17 fastservicezaken, 10 restaurants en 0 cafés.

- Doorrekening van deze uitgangspunten leidt tot de volgende ramingen van de marktruimte (behoefte) in het verzorgingsgebied in 2021:
 - In totaliteit is er nu reeds een beduidende marktruimte (behoefte) voor horeca in het verzorgingsgebied (per saldo ruim + € 2,5 mln.).
 - De marktruimte is ruim voldoende voor het onderhavige initiatief. De omzetclaim hiervan ramen we op maximaal € 2 mln. (max. 800 m² VVO –verkoopvloeroppervlak- * € 2.500,- -normomzet horeca totaal per m² VVO-).
 - Bestedingen ca. €3.96 mln. in fastservicezaken met een omzetclaim van het huidige aanbod van, €5.59 mln. Er is in deze branche dus cijfermatig geen marktruimte (€ -1.63 mln.).
 - Bestedingen ca. €7.48 mln. bij restaurants met een omzetclaim van het huidige aanbod van, €6.25 mln. Hier bestaat derhalve een marktruimte van €+1.23 mln.
 - Bestedingen uit het verzorgingsgebied zijn ca. €2.94 mln. in cafés met een omzetclaim van €0,-. Dit leidt tot een marktruimte van €+2.94 mln.
- De haalbare horecaomzet in 2030 is als volgt:
 - De marktruimte in de horeca groeit nog vrij aanzienlijk tot 2030. Dan bedraagt de marktruimte (behoefte) voor horeca in het verzorgingsgebied per saldo circa + € 3,6 mln.
 - De marktruimte is ruim voldoende voor het onderhavige initiatief. De omzetclaim hiervan ramen we op maximaal € 2 mln. (max. 800 m² VVO –verkoopvloeroppervlak- * € 2.500,- -normomzet horeca totaal per m² VVO-).

- Bestedingen bij fastservicezaken ca. €4.25 mln. met een omzetclaim van het huidige aanbod ad €5.59 mln. Er is in deze branche dus cijfermatig geen marktruimte tot 2030, met € -1.33 mln.
- Bestedingen restaurants ca. €8.04 mln., met een omzetclaim van het huidige aanbod van €6.25 mln. Voor restaurants geldt derhalve een marktruimte van € +1.79 mln.
- Bestedingen cafés ca. €3.16 mln. met een omzetclaim van het huidige aanbod, €0,-. Dit leidt tot een marktruimte van €+3.16 mln.

Concluderend bestaat er anno 2021 reeds een substantiële marktruimte voor horeca, met name voor restaurants en cafés, maar minder voor fastservicezaken. Met de groei van het inwonersaantal groeit de marktruimte in het verzorgingsgebied zelfs nog verder tot 2030.

De geraamde kwantitatieve marktruimte is nadrukkelijk indicatief en gebaseerd op landelijke kerncijfers. Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Toevoeging van nieuwe, innovatieve horeconcepten of -milieus kan de horeca in het verzorgingsgebied als geheel versterken.

2.4.5 Plancapaciteit horeca in regio

Er is geen wezenlijke plancapaciteit dan wel relevante planinitiatieven t.b.v. horeca in het verzorgingsgebied bekend.

Horeca wordt in diverse bestemmingen toegestaan. In onderhavig verzorgingsgebied betreft dit vooral de vermelde winkelgebieden. Het overgrote deel van de hier beschikbare plancapaciteit is echter reeds in gebruik bij detailhandel of

horeca, gezien de zeer beperkte leegstand in het verzorgingsgebied. Bovendien heeft de horeca binnen de onderhavige ontwikkeling een geheel eigen positie, synergie, doelgroepen en verzorgingsfunctie en is dan ook onlosmakelijk verbonden met de projectlocatie. De vermelde plancapaciteit beoordelen we in dit kader dan ook als ongeschikt en niet-relevant voor de onderhavige horeca.

Tabel 2: Indicatie marktruimte 2021 (In € miljoen afgerond)

	Vraagpotentieel 2021	Omzetclaim	Vershil 2021
Fastservice	3.96	5.59	-1.63
Restaurants	7.48	6.25	+1.23
Cafés	2.94	0	+2.94
Totaal	14.38	18.09	+2.54

Tabel 3: Indicatie marktruimte 2030 (In € miljoen afgerond)

	Vraagpotentieel 2030	Omzetclaim	Vershil 2030
Fastservice	4.25	5.59	-1.33
Restaurants	8.04	6.25	+1.79
Cafés	3.16	0	+3.16
Totaal	15.45	11.84	+3.62

2.5 Conclusie behoefte horeca

Gezien de beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van horeca op de onderhavige ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het genereert een positieve bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie in de wijken/buurten Benoordenhout en Duindigt met Groenendaal). Er wordt namelijk een nieuw vestigingsmilieu toegevoegd, met in tegenstelling tot de bestaande vestigingslocatie relatief veel fysieke ruimte en een uitstekende bereikbaarheid per auto.

Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten zal genereren in het verzorgingsgebied.

Bijlage 3

Onderbouwing detailhandel dagelijks

3 Onderbouwing detailhandel dagelijks

3.1 Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied.

Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste effecten op omzet en (indirect) leegstand, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat van de wijken Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) en Benoordenhout (gemeente Den Haag) als verzorgingsgebied. Zie ook par. 2.3.1.

3.2 Economisch draagvlak

- In het verzorgingsgebied wonen momenteel totaal 14.560 mensen: Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) 230 inwoners, Benoordenhout (gemeente Den Haag) 14.330 inwoners.
- Binnen de nieuwe ontwikkeling (gemeente Wassenaar) worden circa 425 woningen gerealiseerd, wat kan worden vertaald in circa 600 inwoners. Daarnaast wordt in Benoordenhout (gemeente Wassenaar) een bevolkingsgroei verwacht van ca. 485 inwoners. Dit leidt tot een prognose van totaal 15.645 inwoners in 2030 in het verzorgingsgebied. Derhalve een beduidende groei van het economisch draagvlak voor detailhandelsvoorzieningen.
- In het verzorgingsgebied is het aandeel 65-plussers momenteel 26%. In Den Haag is dit gemiddelde ca 15%⁶. Vanuit de notitie demografische ontwikkelingen Den

Haag 2008 – 2025 wordt gesteld dat tot 2025 het aandeel 65 plussers stabiel blijft. Dit betekent dat in vergelijking met het landelijk gemiddelde sprake is van een vergrijzing van de bevolking. Juist voor senioren is het van belang om moderne boodschappenvoorzieningen dicht bij huis te hebben, die gemakkelijk, efficiënt en doelgericht bezocht kunnen worden.

3.3 Conclusie beleidskaders

- De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel wil centra met een lokale functie maatwerk bieden bij eventuele groei.
- Op regionaal niveau wordt gestreefd naar het behoud van kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen maar ook op buurt- en wijkniveau, staat voorop. Voor behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe concepten toelaatbaar, waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. De aard en omvang van de voorzieningen moeten wel in overeenstemming zijn met de verzorgingsfunctie van het gebied.
- Verder wil de gemeente Wassenaar dat inwoners zelfredzaam zijn en zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven kunnen houden; Daarnaast wil het vanuit beleid horeca-detailhandel-recreatie-cultuur integreren en juist met de interactie tussen verschillende functies meerwaarde bieden voor de consumenten.

Met het initiatief, een gemakswinkel met dagelijkse artikelen van maximaal 600 m² bvo, wordt voorzien in maatwerk doordat er vanuit het verzorgingsgebied vooral wordt gekeken naar functiemengingen en publieksgerichte voorzieningen dat gebaseerd is op de behoefte en marktruimte in het ge-

bied. De locatie om een gemakswinkel, met dagelijkse artikelen, te plaatsen voldoet ook aan het beleid om voor inwoners langer regie over hun eigen leven te houden door dichtbij dagelijks aanbod te integreren in combinatie met eventuele horeca, recreatie en cultuur.

3.4 Trends en ontwikkelingen

3.4.1 Dagelijkse sector algemeen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 gestaag toe (zie figuur 8). Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders rukken op, zoals Hello Fresh en Picnic. Daarnaast dreigt het toetreden van grote buitenlandse spelers op de Nederlandse boodschappenmarkt, zoals Amazon of Alibaba.



Figuur 8: Omzetontwikkeling detailhandel (bron: CBS)

⁶ Den Haag in cijfers (2021), <https://denhaag.incijfers.nl/>

- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn alleen maar toegenomen (zowel online als offline). Dit heeft deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen verschuiven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken
- De consument is steeds mobieler en voor grotere centra bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Anderzijds is de laatste jaren, en mede door Corona, een opleving ontstaan van het 'koop lokaal' principe. Moderne buurt- en wijkcentra hebben nog steeds bestaansrecht indien het aanbod goed aansluit op de behoefte van de lokale inwoners. Met name middelgrote centra vallen 'tussen wal en schip'. Ze zijn veelal onvoldoende onderscheidend en bieden te weinig toegevoegde waarde ten opzichte van de grotere en kleinere centra en het internet.
- Dorps- en wijkcentra hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in buurten en wijken.
- Supermarkten hebben een belangrijke trekkersfunctie en vormen daarmee in dorps- en wijkcentra de voornaamste basis.

3.4.2 Betekenis voor verzorgingsgebied

- Binnen het verzorgingsgebied is sprake van diverse reguliere, maar wel kleinschalige supermarkten. Dit betekent dat inwoners dichtbij huis toegang hebben tot levensmiddelen. Dit is positief voor de leefbaarheid. Met het initiatief wordt deze fijnmazigheid verder versterkt.

3.5 Vraag/aanbod analyse

3.5.1 Aanbod dagelijkse sector

Structuur verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied bestaat op hoofdlijnen uit twee zeer verschillende deelgebieden. Het grootste deel behelst de wijk Benoordenhout (gemeente Den Haag); een zeer stedelijke, hoogwaardige woonwijk met 'allure' en deels markante architectuur. De wijk biedt echter ook veel groen, waaronder het centraal gelegen park Oostduin. Het aanbod van de relevante functies in het kader van dit onderzoek is in hoge mate geconcentreerd in een drietal winkelcentra. Verspreid aanbod is in Benoordenhout verhoudingsgewijs slechts bescheiden aanwezig. Door de zeer stedelijke structuur van de wijk zijn de bereikbaarheid van de centra en de parkeercapaciteit ter plekke veelal matig.

Het deel van het verzorgingsgebied dat tot de gemeente Wassenaar behoort is, afgezien van de planlocatie zelf, uitermate groen. Het fraaie en uitgestrekte park Clingendael heeft een prominente recreatiefunctie voor de gehele regio. Aan de (noord)oostzijde liggen een camping en enige sportcomplexen, waaronder een golfbaan en renbaan Duindigt. Het gebied herbergt een bescheiden aantal woningen.

Relevant aanbod detailhandel, dienstverlening en horeca

De wijk Benoordenhout kent een aantal buurtwinkelcentra (zie figuur 9). Het grootste centrum, dat bovendien het dichtste bij de planlocatie ligt, is het winkelgebied Van Hoytemastraat. Belangrijkste trekker is Albert Heijn, maar er zijn ook vele, veelal hoogwaardige dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. Daarnaast een gevarieerd pakket aan dienstverlening en horeca, eveneens met een accent op het hogere marktsegment. De horeca kent hier opvallend veel eigentijdse combinatievormen tussen café-fastservice-restaurant. Opvallend is de nogal verspreide winkelstructuur. Het drukke

autoverkeer (w.o. bestelbussen) is hier soms belemmerend voor fietsers en voetgangers. De parkeercapaciteit is beperkt, ook nabij de supermarkt.

De Weissenbruchstraat (Nassaubuurthof) is een wat kleiner, nogal langgerekt winkelgebied, op ruim een kilometer afstand van de planlocatie. Ook hier is een (kleine) vestiging van Albert Heijn de grootste trekker. Het winkelgebied biedt een menging van winkels (dagelijks, niet-dagelijks), horeca en enige dienstverlening. Het kwaliteitsbeeld is ook hier relatief hoog, maar de parkeercapaciteit is beperkt.

Winkelcentrum Duinzigt ligt op circa 1,5 km van de planlocatie. Het is een planmatig opgezet buurtwinkelcentrum, met ook weer Albert Heijn als belangrijkste trekker. Daarnaast de belangrijkste dagelijkse winkels, een drogist en enige horecaken (fastservice). Ruime eigen parkeergelegenheid. Het centrum oogt wat gedateerd en behoeft een kwalitatieve upgrading.

In de buurt Uilennest is in de dagelijkse sector alleen de kleine, buurtverzorgende Spar supermarkt (Breitnerlaan) relevant. Deze winkel, op circa 500 meter van de planlocatie, ligt te midden van diverse dienstverlenende zaken.

- Het dagelijks artikelenaanbod in het verzorgingsgebied bestaat uit 30 winkels met een totale omvang van 3.941 m² vwo. Dit betekent ca. 275 m² vwo per 1.000 inwoners. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 371 m² vwo per 1.000 inwoners is dit relatief ruim. Binnen het dagelijks artikelenaanbod zijn er 4 supermarkten met een totale omvang van circa 2.331 m² vwo (1 vestiging SPAR, 3 vestigingen Albert Heijn). Gemiddeld zijn ze opvallend klein. Er is gemiddeld ca. 162 m² vwo per 1.000 inwoners beschikbaar, wat eveneens relatief beperkt is ten opzichte van het landelijk gemiddelde met ca. 271 m² vwo per 1.000 inwoners.

3.6 Leegstand

Het principe van leegstand is voor elke functie hetzelfde daarvoor wordt terugverwezen naar paragraaf 2.4.2.

3.7 Plannen en plancapaciteit

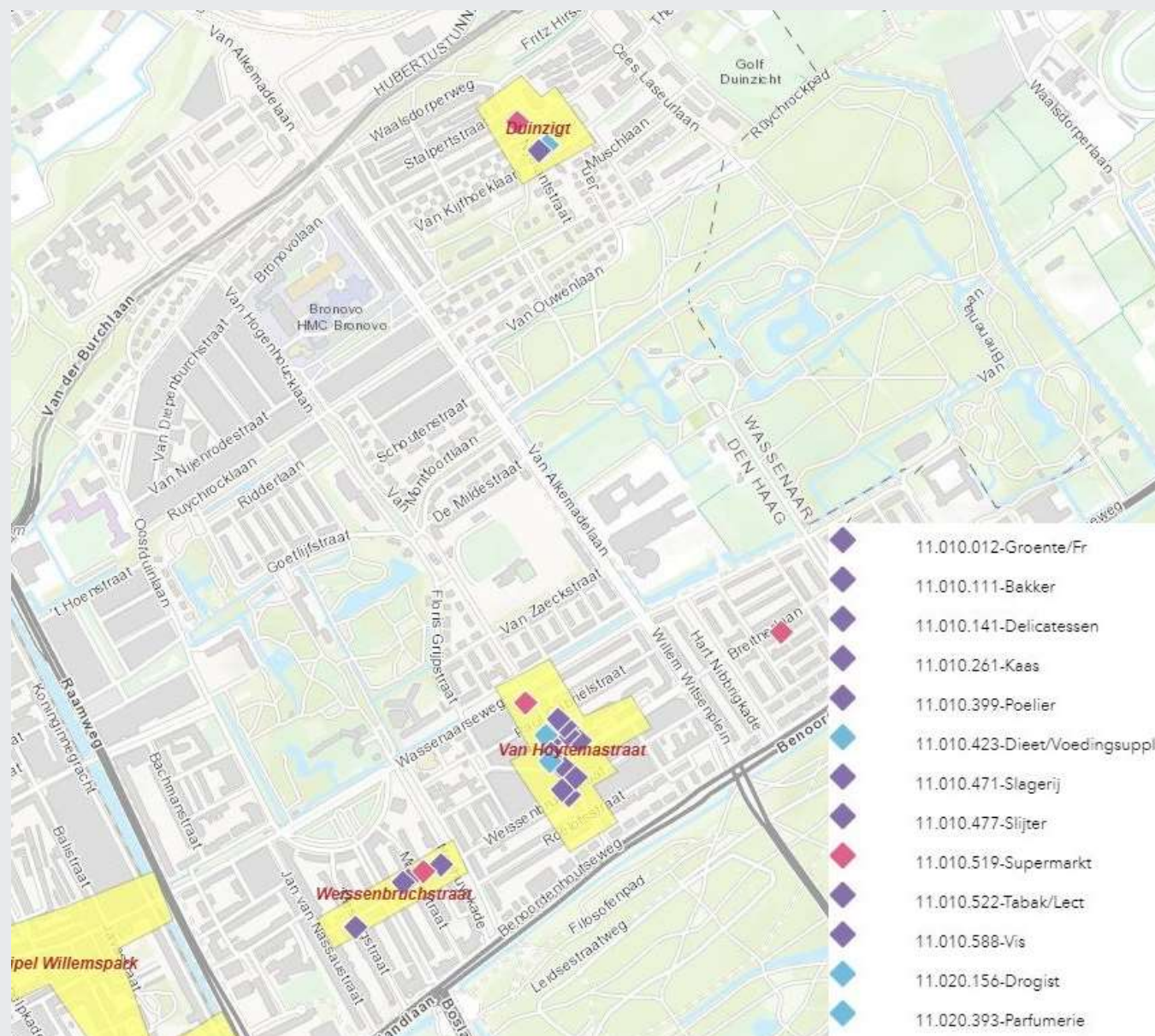
Plannen

Voor zover bekend bij BRO zijn er binnen Benoordenhout of omgeving geen plannen of initiatieven bekend die relevant zijn in het kader van voorliggende marktverkenning.

Plancapaciteit

Detailhandel, of een specifieke vorm, wordt in diverse bestemmingen toegestaan, zoals de bestemming detailhandel, gemengd of bedrijf. Er is sprake van relatief veel benutte harde plancapaciteit in winkelgebieden, zoals de binnensteden, buurt- en wijkcentra en stadsdeelcentra. Het overgrote deel van de hier beschikbare plancapaciteit is echter reeds in gebruik voor detailhandel, horeca of dienstverlening. Dit gezien de zeer beperkte leegstand in het verzorgingsgebied. Op perifere concentratiegebieden zijn alleen specifieke vormen van detailhandel toegestaan, zoals volumineuze detailhandel.

Bovendien heeft de beoogde dagelijkse 'gemakswinkel' binnen de onderhavige ontwikkeling een geheel eigen positie, synergie, doelgroepen en verzorgingsfunctie en is dan ook onlosmakelijk verbonden met de projectlocatie. De vermelde plancapaciteit beoordelen we in dit kader dan ook als ongeschikt en niet-relevant voor de onderhavige vorm van detailhandel.



Figuur 9: Dagelijks aanbod verzorgingsgebied Benoordenhout

3.8 Distributieve analyse

3.8.1 Uitgangspunten

- Er is een distributieve berekening voor het verzorgingsgebied opgesteld (zie tabel 5). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. In tabel 4 zijn de uitgangspunten van de berekeningen opgenomen met bronvermelding.
- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen en voor de huidige situatie (2021) en de toekomstige verwachte situatie (2030). Deze circa 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In stedelijke gebieden ligt het omzetniveau doorgaans wat hoger dan gemiddeld. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven hoe het aanbod functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Toelichting gehanteerde koopstromen

- Uit het KSO Randstad 2018 blijkt dat er op gemeenteniveau sprake was van een binding van 57% (excl. online). Naar verwachting is dit anno 2021 nog steeds het

geval, aangezien er nauwelijks ontwikkelingen in de dagelijkse sector hebben plaatsgevonden.

- Met de toevoeging van nieuw dagelijks aanbod hebben inwoners minder reden om buiten het verzorgingsgebied de boodschappen te doen. De afvloeiing is daardoor mogelijk minder. De toevoeging van maximaal 600 m² bvo (indicatief max. 500 m² wvo) in de onderhavige ontwikkeling betreft een toevoeging. De verwachting is dat door de toevoeging de koopkrachtbinding licht toeneemt.

Uitgangspunt is hier een toekomstige binnen de wijk Benoordenhout ad 60%.

- Uit het KSO Randstad 2018 blijkt dat op gemeenteniveau sprake is van een toevloeiing van 10%. Dit betekent dat 10% van de totale omzet van dagelijkse aanbieders in de gemeente van buiten komt. Dit cijfer hanteren we ook voor dit verzorgingsgebied.

In de regio zijn de komende jaren geen significante ontwikkelingen voorzien in de dagelijkse sector. Per saldo houden wij

Tabel 4: Uitgangspunten dpo-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2021: 14.560 inwoners. 2030: 15.645 inwoners.	Den Haag in cijfers, 2021, Wassenaar in cijfers, 2021
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Benoordenhout ligt 80% hoger dan het gemeentelijk gemiddelde (Wijkprogramma 2016-2019 Stadsdeel Haagse Hout). Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 3.415. ⁷ In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Wij gaan uit van een behoudende groei van de fysieke bestedingen tot 5% in 2030.	Retailinsiders (2020), Omzetkenngetallennotitie 2019, Wijkprogramma 2016-109 Stadsdeel Haagse Hout
Koopkrachtbinding	57% (huidig), 60% (toekomst)	KSO, Randstad 2018, meest actueel
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10% (huidig), 10% (toekomst)	KSO, Randstad 2018, meest actueel
Huidig winkelvloeroppervlak	3941 m ² wvo	Locatus, 2021
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 7.577,- per m ² wvo (5-jaarsgemiddelde).	Retailinsiders (2019)

⁷ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

de koopkrachttoevloeiing tot 2030 derhalve gelijk aan het huidige niveau.

3.9 Economisch functioneren

Huidig functioneren

- Het dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.875 per m² wvo. Dit ligt 4% boven het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren. Er is anno 2021 een distributieve uitbreidingsruimte van ca. 200 m².

Distributieve uitbreidingsruimte 2030

- Richting 2030 neemt de bevolking in de wijken Duindigt met Groenendaal (gem. Wassenaar, i.c. de extra inwoners in onderhavig plangebied) en Benoordenhout (gem. Den Haag) toe en daardoor ook de besteding. Er ontstaat een distributieve uitbreidingsruimte van ca. 1.000 m² wvo. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.

Kwaliteit boven kwantiteit

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Tabel 5: Economisch functioneren dagelijks verzorgingsgebied

	2021	2030
Aantal inwoners	14.560	15.645
Bestedingen per hoofd (€)	3.415	3.585
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	49,7	56,1
Koopkrachtbinding (%)	57%	10%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	28,3	33,7
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	10%	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	3,1	3,7
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	31,5	37,4
Huidig winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	3.941	3.941
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	4.141	4.941
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	7.577	7.577
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	200	1.000

- Op basis van het voorgaande voorziet het initiatief (max. 500 m² wvo) duidelijk in een kwantitatieve behoefte, zeker omdat het deel gaat uitmaken van een mix van dienstverlening, wonen en cultuur.

3.10 Effecten omzet en leegstand

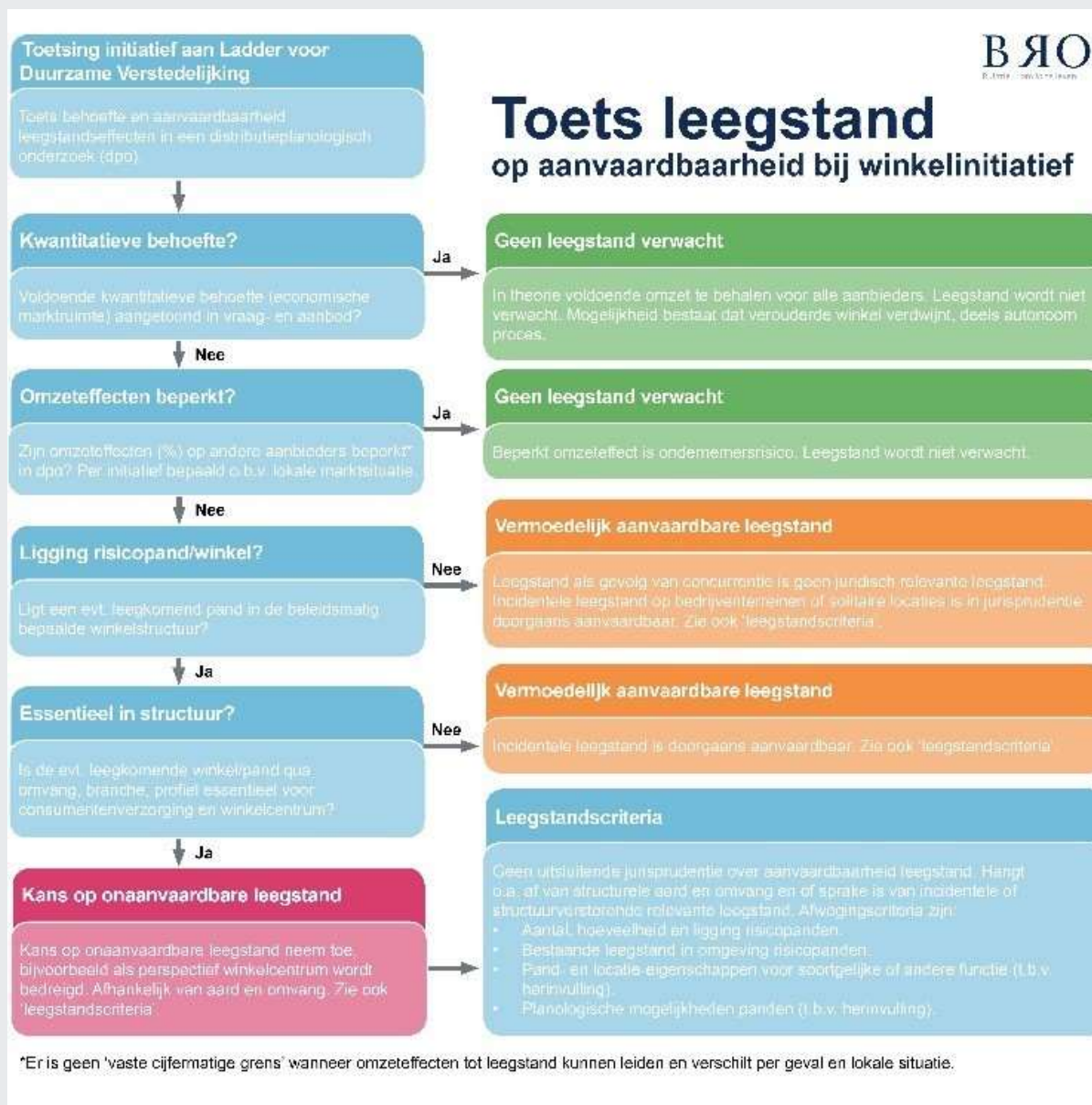
- Figuur 10 geeft op basis van jurisprudentie het afwegingskader weer ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.
- Het voorzieningenaanbod in Benoordenhout profiteert sterk van de bevolkingsgroei tot 2030.
- De omzeteffecten zullen gezien de beschikbare distributieve ruimte relatief beperkt blijven.
- Indien maximaal 500 m² wvo (600 m² bvo) in de dagelijkse sector wordt toegevoegd betekent dit dat het aanbod toeneemt tot 4.541 m² wvo. Dit betekent bij een toekomstige omzet van €37.4 mln. (in 2030) een gemid-

delde vloerproductiviteit van € 8.147 per m². Deze vloerproductiviteit ligt circa 1% boven de huidige vloerproductiviteit en nog ruimer boven het landelijk gemiddelde.

- Het omzeteffect van de nieuwe gemakswinkel, met dagelijkse artikelen, zal waarschijnlijk het grootst zijn op de bestaande gemakswinkel de SPAR (228 m² wvo) in de buurt Uilennest, aangezien deze op relatief korte afstand ligt.
- Op basis van het bovenstaande en vanwege het zeer beperkte omzeteffect wordt niet verwacht dat zaken zullen verdwijnen. Het omzeteffect, van 1% op de SPAR als dichtstbijzijnde gemakswinkel, moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Van extra leegstand zal geen sprake zijn.

Kwalitatieve effecten

- De toevoeging van een gemakswinkel, met dagelijkse artikelen, in de nieuwe bestemming van het Oude ANWB kantoor heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners in de bestemming en de wijk. Voor het leef- en woonklimaat is een gemakswinkel, met dagelijkse artikelen, dicht bij huis essentieel. Zeker in verband met de vergrijzing en inzet op zorg/ouderenwoningen. Voor deze doelgroepen is dit extra belangrijk.
- Bovendien heeft de horeca binnen de onderhavige ontwikkeling een geheel eigen positie, synergie, doelgroepen en verzorgingsfunctie en is dan ook onlosmakelijk verbonden met de projectlocatie.



Figuur 10: Afwegingschema aanvaardbaarheid leegstand

Bijlage 4

Onderbouwing Dienstverlening Maatschappelijk en Zorg.

4 Onderbouwing Dienstverlening Maatschappelijk en Zorg

4.1 Verzorgingsgebied

Onder dienstverlening wordt hier verstaan: 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen'. In de basis gaat het hier dus om **consumentgerichte dienstverlening**.

De onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling is als volgt omschreven:

- Dienstverlening Maatschappelijk en Zorg met/zonder baliefunctie 1.000-1.500 m² (bijv. huisarts, apotheek, welzijnsorganisatie, cultuur, etc.).

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor dienstverlening de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Dit onderzoek gaat van de wijken Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) en Be-noordenhout (gemeente Den Haag) als verzorgingsgebied. Zie ook par. 2.3.1.

4.2 Conclusie relevante beleidskaders

- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden.
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen.

- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie.
- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning dicht bij huis.
- Inwoners die hulp nodig hebben krijgen de juiste ondersteuning op tijd.
- Daarnaast is het een ambitie om de sociale netwerken die er al zijn zichtbaarder te maken en te versterken. Om dit te stimuleren is het wenselijk dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn.
- Daarnaast wil het vanuit beleid horeca-detailhandel-recreatie-cultuur integreren en juist met de interactie tussen verschillende functies meerwaarde bieden voor de consumenten.

Het integreren van dienstverlening in het kader van maatschappelijk en zorg is wenselijk en conform beleidskaders. De dienstverlening kan bijdragen doordat mogelijkheden tot zorg dicht bij huis zijn voor toekomstige bewoners. In combinatie met andere functies (horeca, cultuur, maatschappelijk) kan het tevens bijdragen aan ontmoetingsplekken en sociale netwerken. Zie verder bijlage 1.

4.3 Behoeft

4.3.1 Trends en ontwikkelingen

Maatschappelijk en zorg

- Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden. Door de stijgende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn.

- De toenemende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om een andere zorgconcepten. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg.⁸
- Daardoor is er een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapie, masseur, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging.⁹ Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte personeel).
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Combinaties tussen zorg en wonen, zorg, ontspanning/wellness en zelfs hotelfaciliteiten komen steeds vaker voor.

Cultuur

- Cultuur biedt mensen verdieping, inspiratie en ontspanning. Het brengt mensen met elkaar in contact en genereert sociale cohesie (verbinding). Dit geldt zowel voor de gehele stad als op wijkniveau.
- Cultuur is een uitermate veelzijdige sector, met zowel fysieke (accommodaties) als niet-fysieke uitingen (cursussen, festivals, erfgoed, tradities, voorstellingen, etc.). De belangrijkste fysieke accommodaties zijn bibliotheken, musea, theaters/podia, cultuurcentra en wijkcentra. Vaak wordt hier ook horeca aangeboden.

⁸ Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

⁹ PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?

- De culturele en creatieve sector omvat landelijk circa 148.000 banen en 134.500 zelfstandig ondernemers, creëert veel werkgelegenheid en heeft een positief effect op het leefklimaat en het vestigingsklimaat voor (internationale) bedrijven. De sector heeft veel perspectief en veelzijdige ontwikkelingskansen zowel maatschappelijk als economisch.
- De realisatie en exploitatie van culturele voorzieningen kan zowel publiek als commercieel zijn, maar ook mengvormen zijn mogelijk. Financiering wordt vaak (deels) verstrekt door de lokale politiek, met de maatschappelijke behoefte en gemeentelijke ambities als uitgangspunt. De 'marktruimte' is dus meestal niet allesbepalend.
- De culturele sector is zwaar getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Door de maatregelen zijn veel voorzieningen gesloten of hebben ze een (te) beperkte capaciteit (1,5 meter norm). De verdere invloed van corona wordt bepaald door de ontwikkeling van de medicatie, beperkingen en steunmaatregelen. Wel is de brede verwachting dat behoefte en bezoekcijfers zullen herstellen. Mensen willen elkaar, juist nu, graag weer fysiek ontmoeten.

4.3.2 Ontwikkeling draagvlak

In het verzorgingsgebied wonen momenteel 14.560 mensen. Binnen de nieuwe ontwikkeling (gemeente Wassenaar) worden circa 425 woningen gerealiseerd, wat kan worden vertaald in circa 600 inwoners. Daarnaast wordt in Benoordenhout (gemeente Wassenaar) een bevolkingsgroei verwacht van ca. 485 inwoners. Dit leidt tot een prognose van totaal 15.645 inwoners in 2030 in het verzorgingsgebied.

4.3.3 Analyse bestaand aanbod en dienstverlenende ruimte in verzorgingsgebied.

Huisartsen

- Binnen het verzorgingsgebied zijn in totaal 7 huisartsenpraktijken aanwezig.
- Onduidelijk is hoeveel huisartsen er totaal in de huisartspraktijken werkzaam zijn. Er is in dit kader uitgegaan van de norm (2.095 patiënten per huisarts), oftewel 1fte (LVH).
- Uit de berekening blijkt dat er met de toekomstige ontwikkeling van woningen en een toenemende aantal inwoners (15.645), binnen het verzorgingsgebied marktruimte is voor één fte huisarts (1,07 fte) extra.
- Mogelijk is dat de marktruimte lager uitvalt, omdat er praktijken zijn met meerdere huisartsen (echter deels werkend in deeltijd, waarover geen cijfers bestaan).

Tandzorg

- Binnen het verzorgingsgebied zijn 19 tandartspraktijken aanwezig.
- Onduidelijk is hoeveel tandartsen er totaal in de tandartspraktijken werkzaam zijn. Er is in dit kader uitgegaan van de norm (2.390 patiënten per tandarts), oftewel 1fte (LVH).

- Uit de berekening blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied geen marktruimte is voor een volwaardige tandartspraktijk (slechts voor 0,34 fte).

Fysiotherapie

- Binnen het verzorgingsgebied zijn 16 fysiotherapiepraktijken aanwezig.
- Onduidelijk is hoeveel fysio's er totaal in de fysiotherapiepraktijken werkzaam zijn. Er is in dit kader uitgegaan van de norm (1.252 patiënten per fysio), oftewel 1fte (LVH).
- Uit de berekening blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied een beperkte marktruimte is voor een fysiotherapiepraktijk (0,78 fte).

Apotheek

- Binnen het verzorgingsgebied zijn er 2 apotheken gevestigd. Daarnaast is er nog één apotheek aanwezig in het Bronovo ziekenhuis.
- Dit cijfer ligt ongeveer op het landelijk gemiddelde; er is nauwelijks marktruimte voor een extra apotheek.

Cultuur & Ontspanning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn slechts weinig diensten die zich specifiek richten op culturele activiteiten en ontspanning. Hierbij is overigens alleen gekeken naar de

Tabel 6: Behoeft aan zorgvoorzienende functies t.o.v. het aantal inwoners per fte.

Functie	Inwoners (2030)	Aantal maatschappelijke voorzieningen	Aantal patiënten per 1 fte arts/therapeut	Marktruimte in fte arts/therapeut
Huisarts	15.645	7	2095	1,07
Tandarts	15.645	19	2390	0,34
Fysiotherapeut	15.645	16	1252	0,78

categorieën Galerie en Kunstuitleen. Bij de ontspanningsvoorzieningen is rekening gehouden met een amusementshal, biljart/pool, wedkantoor en zonnebanken. In Bezuidenhout bevinden zich alleen 2 zonnebankvoorzieningen ter ontspanning.

- In deze sector mag zeker marktruimte worden verondersteld, met name voor ontbrekende en/of innovatieve concepten.

Welzijnsorganisaties

- Binnen het verzorgingsgebied zijn in totaal 4 welzijnsorganisaties. Waarvan 2 verzorgingstehuizen en 2 thuiszorginstellingen. De behoefte hieraan wordt primair bepaald vanuit gemeentelijke en regionale optiek.

4.4 Conclusie behoefte

Gezien de beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat dienstverlening gericht op Maatschappelijk en Zorg voorziet in een kwalitatieve behoefte. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat er voor de eerstelijnszorg cijfermatig (tot 2030) beperkte behoefte bestaat, maar voor culturele en verwante voorzieningen bestaat er meer behoefte. Het haalbare vloeroppervlak binnen de onderhavige ontwikkeling is geheel afhankelijk van het specifieke productconcept en de branche.

Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat binnen in het verzorgingsgebied een impuls voor cultuur en ontspanning wenselijk is. Het verzorgingsgebied biedt immers nauwelijks aanbod, kan het kwalitatieve bijdragen aan het vergroten van de sociale cohesie binnen de wijk. Dit refereert aan de het beleidskader voor het vergroten van de sociale cohesie en meerwaarde bieden aan de consumenten in het verzorgingsgebied.

Bijlage 5

Onderbouwing Dienstverlening Ambacht en Commercieel

5 Onderbouwing Dienstverlening Ambacht en Commercieel

5.1 Verzorgingsgebied

Onder dienstverlening wordt hier verstaan: 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen'. In de basis gaat het dus om consumentgerichte dienstverlening.

De onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling is als volgt omschreven:

- Dienstverlening Ambacht en Commercieel/zakelijk met/zonder baliefunctie 1.000-1.500 m² (bijv. kapsalon, schoonheidssalon, printshop, makelaar, wasserette, etc.).

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor dienstverlening de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Dit onderzoek gaat van de wijken Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) en Benoordenhout (gemeente Den Haag) als verzorgingsgebied. Zie ook par. 2.3.1.

5.2 Conclusie relevante beleidskaders

Beleidskaders specifiek gericht op ambacht en commerciële dienstverlening ontbreken. Wel kan in kwalitatief opzicht gesteld worden dat het initiatief voor ambachtelijke en commerciële dienstverlening goed past. Er wordt regionaal immers ingezet op kwaliteit van de leefomgeving, met name in de kleinen kernen en op buurt- en wijkniveau.

Nieuwe concepten voor het toekomstbestendig maken van de leefbaarheid zijn toelaatbaar vanuit het regionaal beleid, bijvoorbeeld detailhandel gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen. Ambachtelijk en commerciële dienstverlening kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Daarnaast pas het goed bij de visie van de gemeente Wassenaar om interactie tussen verschillende functies en voorzieningen te creëren om meerwaarde te bieden voor de consument. Zie verder bijlage 1.

5.3 Behoeft

5.3.1 Trends en ontwikkelingen

- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een Verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan fysieke zaken met 'financiële en particuliere' dienstverlening (makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toenemend aantal fysieke bedrijven gericht op 'persoonlijke' dienstverlening (persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven, beweging, uiterlijke verzorging en een verschuiving van behandeling naar preventie.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. De 'deeleconomie' schept extra kansen voor bijvoorbeeld het aanbieden van producten (auto, fiets, gereedschappen, etc.) via leaseconstructies en abonnementen.

5.3.2 Ontwikkeling draagvlak

In het verzorgingsgebied wonen momenteel 14.560 mensen. Binnen de nieuwe ontwikkeling (gemeente Wassenaar) worden circa 425 woningen gerealiseerd, wat kan worden vertaald in circa 600 inwoners. Daarnaast wordt in Benoordenhout (gemeente Wassenaar) een bevolkingsgroei verwacht van ca. 485 inwoners. Dit leidt tot een prognose van totaal 15.645 inwoners in 2030 in het verzorgingsgebied.

5.3.3 Aanbod verzorgingsgebied en benchmark.

- In de wijk Duindigt met Groenendaal (gemeente Wassenaar) bevinden zich geen fysieke bedrijven gericht op ambachtelijke en commerciële dienstverlening.
- De wijk Benoordenhout (Den Haag) telt volgens Locatus totaal 30 dienstverlenende functies onderverdeeld in 14 ambachtelijke, 13 particuliere en 3 financiële dienstverlening (zie figuur 11 en tabel 7). In totaal zijn er 2.1 zaken per 1.000 inwoners aanwezig.
- Een in hoge mate vergelijkbare wijk als Bezuidenhout (17.425 inwoners) telt volgens Locatus 46 dienstverlenende functies. Deze zijn aldaar onderverdeeld in 33 ambachtelijke, 11 particuliere en 2 financiële verleningen. In totaal heeft Bezuidenhout gemiddeld 2.6 zaken per 1.000 inwoners; beduidend meer dus dan in het onderhavige verzorgingsgebied (incl. Benoordenhout).
- Conclusie: Het totaal aan dienstverlenende functies in Benoordenhout is relatief beperkt. Het grootste verschil zit in het aanbod aan kleinschalige ambachtelijke functies.

5.4 Conclusie behoefte

Gezien de beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat dienstverlening gericht op ambacht en commercieel/zakelijk (met/zonder baliefunctie) voorziet in een kwalitatieve behoefte.

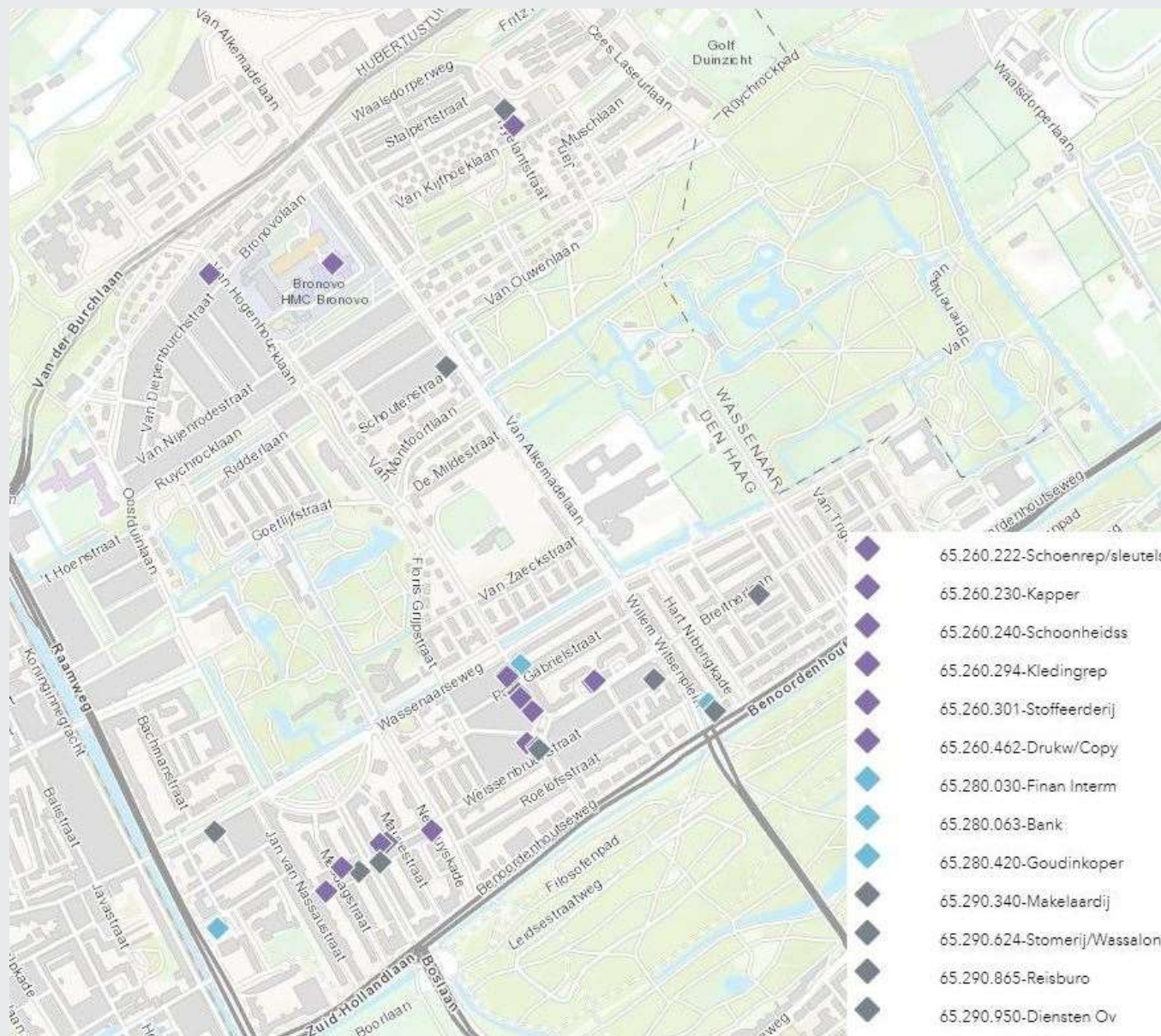
Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat er vooral in ambachtelijke dienstverlening ruime behoefte bestaat. Het haalbare vloeroppervlak is geheel afhankelijk van het specifieke productconcept en de branche.

Vanuit de kwalitatieve behoefte speelt de branche goed in op de (blijvende) behoefte van met name oudere doelgroepen (bewoners) aan fysieke aanbieders op dit vlak. Zeker deze groep, maar ook andere leeftijdsgroepen, hebben een blijvende behoefte aan fysiek, persoonlijk contact en advies bij particuliere en financiële diensten. Ambachtelijke dienstverlening (kapsalon, schoonheids/nagelsalon, etc.) is vrijwel alleen in fysieke vorm mogelijk.

Deze vorm van dienstverlening past bovendien goed bij het beleid van de gemeente Wassenaar om interactie tussen verschillende functies en voorzieningen te creëren, om meer waarde te bieden voor de consument.

Tabel 7: Aanbod ambachtelijke –en commerciële dienstverlening in verzorgingsgebied en benchmark (Bezuidenhout)

	Verzorgingsgebied		Bezuidenhout	
	Aantal zaken	Per 1.000 inwoners	Aantal zaken	Per 1.000 inwoners
Ambacht	14	1	33	1.9
Particuliere dienstverlening	13	0.9	11	0.6
Financiële instellingen	3	0.2	2	0.1
Totaal	30	2.1	46	2.6



Figuur 11: Dienstverleningen: ambachtelijk (paars), particuliere dienstverlening (grijs) en financiële instellingen (blauw).

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01