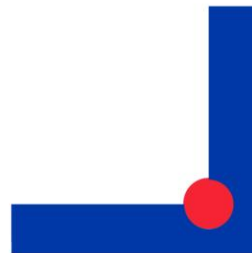


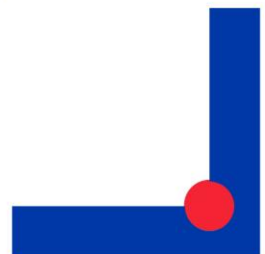
Scheveningen
DPO niet-dagelijkse sector



7 augustus 2013



definitief



BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:
definitief

Datum:
7 augustus 2013

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

Team Detailhandel en Leisure:
Dr. Aart Jan van Duren
Drs. Gijs Foeken

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Den Haag

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

Projectnummer: 2013.A.570
Referentie: Scheveningen DPO

Distributieplanologische berekening Scheveningen

Inleiding

Deze notitie omvat een distributieplanologische berekening voor de niet-dagelijkse detailhandel in Scheveningen, bestaande uit Scheveningen Haven, Dorp en Bad. Deze notitie is opgesteld op verzoek van de gemeente Den Haag, afdeling DSO (Dienst Stedelijke Ontwikkeling). Aanleiding is de lopende bestemmingsplanprocedure voor Scheveningen Haven. In het nieuwe bestemmingsplan is 3.850 m² bvo (of circa 3.100 m² wvo¹) aan detailhandel gereserveerd, bestaande uit maximaal 2.000 m² bvo op het nieuw te ontwikkelen Norfolkterrein en maximaal 1.850 m² bvo op het Noordelijk Havenhoofd.

Norfolkterrein

De detailhandel op het Norfolkterrein zal thematisch van aard zijn, gericht op de thema's Sport & Outdoor en Lifestyle. De vorming van een winkelgebied met dagelijks aanbod is uitgesloten. Realisatie is niet voorzien vóór 2016, waardoor een exacte omschrijving van de detailhandelsinvulling vooralsnog niet mogelijk is.

Noordelijk Havenhoofd

Op het Noordelijk Havenhoofd zijn visserij en sport de dominante thema's. De maximaal 1.850 m² bvo aan detailhandel krijgt volgens de plannen een sportgerelateerde invulling, aansluitend op het Beachstadion, Beachcity en de indoorsportvoorziening. Ook hier zijn dagelijkse winkels uitgesloten.

Vraagstelling

Ter onderbouwing van een dergelijke uitbreiding van het winkelareaal zijn binnen het Stadsgewest Haaglanden afspraken gemaakt. Eén daarvan betreft de verplichting van een distributieplanologische berekening om aan te tonen dat er voldoende indicatieve marktruimte aanwezig ten aanzien van de betreffende ontwikkeling. De gemeente Den Haag heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht een dergelijke berekening op te stellen voor het gebied Scheveningen Haven/Dorp/Bad.

Uitgangspunten distributieplanologische berekening

- Het onderzoeksgebied beslaat de Scheveningse kuststrook, oftewel de wijken Scheveningen en Belgisch Park. Dit gebied, en niet alleen Haven, is als onderzoeksgebied gekozen omdat koopstroomgegevens op het niveau van alleen Haven ontbreken. Het totale gebied kent echter een grote mate van toeristische samenhang en is onderdeel van het Masterplangebied voor Scheveningen.
- Het onderzoeksgebied telt een kleine 24.300 inwoners (op basis van de Buurtmonitor Den Haag) en omvat onder andere Scheveningen Haven, Scheveningen Dorp, Scheveningen Bad en de daarin gelegen winkelgebieden Keizerstraat, Badhuisstraat, Palacepromenade en Gentsestraat-Stevinstraat. Volgens de Buurtmonitor groeit het inwoneraantal tot 2020 naar 25.400.
- We hanteren een gemiddeld bestedingsbedrag van € 2.690 in de niet-dagelijkse sector (op basis van het HBD, 2012). Dit resulteert in een bestedingspotentieel van circa € 68 miljoen. Vervolgens is een inkomenscorrectie toegepast, aangezien het gemiddeld

¹ Uitgaande van een verdeling bvo/wvo 100/80

inkomen per inwoner in het onderzoeksgebied 17% hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Uitgangspunt is een inkomenselasticiteit van 50%.

- Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 zijn de koopkrachtbinding en -toevloeiing in de niet-dagelijkse winkelsector voor dit gebied bekend. Deze bedragen respectievelijk 13,4% en 68,9%.² Dat wil zeggen dat van elke € 1 die inwoners van Scheveningen en Belgisch Park aan niet-dagelijkse boodschappen besteden, 13 eurocent in het onderzoeksgebied terecht komt. Van de totale niet-dagelijkse detailhandelsomzet is vervolgens 69% afkomstig van buiten het onderzoeksgebied.
- Een belangrijke nuancering op – en inherent aan – het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 is het feit dat toeristische bestedingen (grotendeels) buiten beschouwing zijn gelaten. Scheveningen Haven en Bad behoren tot de grootste toeristische bestemmingen van Den Haag en Nederland en kunnen jaarlijks rekenen op circa 3,6³ en 11,3⁴ miljoen bezoekers. Bovenop de 24.300 permanente inwoners zorgt dit voor een zeer omvangrijk extra bestedingspotentieel. Volgens onderzoek besteden bezoekers per bezoekenheid⁵ gemiddeld € 4,85 en € 6,45 aan niet-dagelijkse artikelen in Scheveningen Haven en Scheveningen Bad. Dit resulteert in een bestedingspotentieel van € 41,4 miljoen in de Scheveningse kuststrook. Vanwege het incidentele karakter van deze bestedingen (en het feit dat het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 een momentopname betreft) kunnen we ervan uitgaan dat de toeristische bestedingen vrijwel volledig additioneel zijn op de door I&O gemeten koopstromen.
- Een gemiddelde vloerproductiviteit van € 2.080 per m² wvo per jaar (op basis van het HBD). Dit betreft de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector. Ook komt deze vloerproductiviteit overeen met de samenstelling van het winkelaanbod in Scheveningen Haven en Bad.
- Het totale niet-dagelijkse winkelaanbod in Scheveningen Haven, Bad en Dorp bedraagt 23.420 m² wvo (op basis van de Locatus Verkoopspunt Verkenner). Dit bestaat uit de winkelgebieden Keizerstraat, Badhuisstraat, Palaceplein/Palacepromenade en de Gentsestraat-Stevinstraat. Daarnaast kent het gebied de nodige verspreide bewinkeling, onder andere aan de Vissershavenweg en de Westduinweg.

Herkomst bezoekers Scheveningen Haven en Bad

In de Bezoekersonderzoeken Scheveningen Haven en Scheveningen Bad is herkomst van de detailhandelsbestedingen in beide gebieden onderzocht. Hieruit blijkt dat minder dan de helft (40%) van de bezoekers in Scheveningen Haven en Bad afkomstig is uit de gemeente Den Haag. 11% is afkomstig van elders in de regio Haaglanden, 13% komt uit de rest van de Provincie Zuid-Holland en maar liefst 36% komt van buiten de provincie.

Bron: Bezoekersonderzoeken Scheveningen Haven en Bad, 2008

Tabel 1 toont de distributieplanologische berekening voor het gebied Scheveningen Haven/Dorp/Bad. Hierbij zijn bovenstaande uitgangspunten gehanteerd. In de DPO-

² Dit betreft een benadering van de werkelijke binding en toevloeiing. Het betreft hier namelijk een rekenkundige 'optelsom' van binding en toevloeiing in de wijken Scheveningen en Belgisch Park. In de praktijk moeten bestedingen vanuit Belgisch Park in Scheveningen en vice versa natuurlijk ook als binding worden gezien. De totale omzet als gevolg van binding en toevloeiing wordt hier echter niet door beïnvloed en zal gelijk blijven.

³ Bezoekersonderzoek Scheveningen Haven 1997-2003-2008

⁴ Bezoekersonderzoek Scheveningen Bad 1997-2003-2008

⁵ De gemiddelde bezoekenheid in Haven en Bad bedraagt respectievelijk 2,1 en 2,2 bezoekers.

berekening is 60% van de toeristische bestedingen als additioneel beschouwd, oftewel € 24,7 miljoen. Uitgangspunt bij deze aanname is dat alle toeristische bestedingen van buiten de gemeente Den Haag, vanwege het incidentele karakter en de grote geografische herkomst, niet in het Koopstromenonderzoek zijn meegenomen.⁶

Indien 60% van de toeristische bestedingen wordt meegenomen resulteert de DPO-berekening in een indicatieve marktruimte van circa 2.500 m² wvo in de huidige situatie en bijna 3.200 m² wvo in 2020.

Tabel 1 Distributieplanologische berekening niet-dagelijkse sector Scheveningen

	2013	2020
Aantal inwoners (CBS)	24.273	25.400
Bestedingen per hoofd (HBD)	€ 2.690	€ 2.690
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 65,3	€ 68,3
Bestedingspotentieel (incl. inkomenscorr.)	€ 68,0	€ 71,2
Koopkrachtbinding (KSO 2011)	13,4%	13,4%
Omzet door binding (mln.)	€ 9,1	€ 9,5
Koopkrachttoevloeiing (KSO2011)	68,9%	68,9%
Omzet door toevloeiing (mln.)	€ 20,2	€ 21,1
Omzet door toeristische bestedingen (mln.)	€ 24,7	€ 24,7
Totale omzet (mln.)	€ 54,0	€ 55,4
Gemiddelde vloerproductiviteit (HBD)	€ 2.080	€ 2.080
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 2.307	€ 2.365
Haalbaar aanbod in m ² wvo	25.970	26.625
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus)	23.420	23.420
Uitbreidingsruimte in m² wvo	2.550	3.205

Conclusie

- Scheveningen Haven en Bad kunnen beiden worden gezien als toeristische toplocaties in Den Haag. Dit resulteert jaarlijks in een groot aantal toeristische bezoekers, wat voor het nodige extra draagvlak voor winkelveorzieningen zorgt. In het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 zijn deze bestedingen grotendeels buiten beschouwing gebleven.
- Het onderzoeksgebied beschikt – met inbegrip van toeristische bestedingen – in de huidige en toekomstige situatie over een positieve (indicatieve) marktruimte voor niet-dagelijkse winkelmeters, variërend van 2.500 m² wvo in de huidige situatie tot 3.200 m² wvo in 2020. Daarmee is de beoogde uitbreiding van het winkelaanbod met 3.100 m² wvo distributief te verantwoorden.
- Bij deze conclusie dient in overweging te worden genomen dat we in de berekening zijn uitgegaan van de huidige kooporiëntaties, zonder enig ambitieniveau (tot uitdrukking komend in een hogere binding en/of toevloeiing).
- De winkelomzet in het onderzoeksgebied is grotendeels afkomstig van buiten Scheveningen. Dit blijkt enerzijds uit het hoge percentage koopkrachttoevloeiing (69%) in het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Anderzijds blijkt uit onderzoek dat *toeristische* bezoekers in Scheveningen Haven en Bad voor een groot deel vanuit

⁶ Dit is een voorzichtige aanname. Het is immers aannemelijk dat ook een deel van de bestedingen door inwoners elders in de gemeente Den Haag, van buiten Scheveningen, een toeristisch-recreatief motief hebben en niet in het KSO zijn meegenomen.

de rest van de provincie Zuid-Holland of zelfs daarbuiten afkomstig zijn (zie kader op de vorige pagina).

- De geplande winkelmeters krijgen een zeer specifieke invulling binnen het thema Sport & Outdoor en Lifestyle. Daarbij is de relatie met het huidige toeristische profiel van Scheveningen Haven (visserij, watersport) leidend.
- Gezien het zeer omvangrijke verzorgingsgebied van de voorzieningen in Scheveningen, de zeer specifieke invulling van de winkelmeters (aansluitend op het toeristische profiel) en het incidentele karakter van het gros van de bestedingen kan geconcludeerd worden dat winkelgebieden in de directe nabijheid slechts een marginaal effect van dit initiatief zullen ondervinden. Voor de overige winkelgebieden, op grotere afstand van het initiatief, zal in het geheel geen effect optreden. Dit geldt zowel voor de winkelgebieden elders in Den Haag als die buiten de gemeentegrenzen.
- Op geen enkele wijze zal realisering van de beoogde ontwikkeling derhalve leiden tot verlies van perspectief van een of meer winkelgebieden die behoren tot winkelstructuur van Den Haag, laat staan daarbuiten.