

Hart van Zuid: niet retail functies

Onderbouwing behoefte

Opdrachtgever: Ballast Nedam

Rotterdam, 6 oktober 2015



Hart van Zuid: niet-retail functies

Onderbouwing behoefte

Opdrachtgever: Ballast Nedam CFD

Rob Out
Michel Briene
Robert Kievit

Rotterdam, 6 oktober 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
2 Behoefteraming functies Ahoyplein	9
2.1 Inleiding	9
2.2 (Internationaal) congrescentrum	9
2.3 Muziekhal	11
2.4 Hotel	14
3 Behoefteraming overige functies	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Bioscoop	17
3.3 (Wedstrijd-) zwembad	21
3.4 Kunstenpand	22
3.5 Horeca en ruimten voor startende ondernemers	24
4 Conclusies	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Toetsing	27
Geraadpleegde bronnen	29
Bijlage: toelichting programmaonderdelen	31

Samenvatting

Hart van Zuid transformeert

Het bestaande palet aan leisure voorzieningen in Hart van Zuid wordt uitgebreid met *nieuwe functies* in de vorm van een hotel en een bioscoop. Dit versterkt de aantrekkingskracht van het gebied wat nodig is om de concurrentiepositie van het gebied te behouden en versterken. In Hart van Zuid vindt *uitbreiding van bestaande faciliteiten* plaats door het realiseren van het internationale congrescentrum. Hart van Zuid dient tenslotte ter *vervanging van bestaande functies*: Het verouderde zwembad Charlois, nu al in het gebied aanwezig, wordt vervangen door up-to-date nieuwbouw inclusief een nieuw en voor Rotterdam uniek wedstrijd bad. Bestaande bibliotheken in Rotterdam-Zuid worden gebundeld in een nieuwe bibliotheek en ondergebracht in een Kunstenpand, dat ook dient ter vervanging van het bestaande Theater Zuidplein.

Functies in gebied sluiten aan bij vraag en behoefte

Het merendeel van de functies is al in het gebied aanwezig en kan aantoonbaar op een 'vraag' rekenen. Andere functies zijn nieuw in het gebied. Dit rapport laat zien dat ook behoefte is aan deze functies.

Hart van Zuid voldoet aan ladder voor duurzame verstedelijking

De kerndoelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking komt vrij vertaald neer op het waarborgen van het doelmatig omgaan met verstedelijking en het op een verstandige manier situeren van stedelijke functies binnen het stedelijk weefsel. Hart van Zuid voldoet aan genoemde kerndoelstelling voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied is nu al verstedelijkt gebied. Hart van Zuid bouwt hier letterlijk op voort en draagt bij aan een duurzame toekomst als stedelijk centrum met een lokale én bovenlokale functie.

Hart van Zuid is de aangewezen locatie voor de situering van de voornoemde functies vanwege de goede bereikbaarheid (multimodaal ontsloten), afdoende parkeervoorzieningen en de stedenbouwkundige mogelijkheden om de betrokken (deels grootschalige) functies te accommoderen.

Belangrijkste bevindingen per functie

We stippen hieronder per functie de belangrijkste bevindingen aan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de hoofdstukken twee en drie van dit rapport.

(Internationaal) congrescentrum

De markt rond internationale congressen groeit. Nederland doet het, getuige internationale ranglijsten, goed op deze markt. Rotterdam beschikt als 2e congresstad van Nederland momenteel onvoldoende over de voorzieningen die tegemoet komen aan de vraag op dit terrein. Congresfaciliteiten met een substantiële omvang ontbreken. Hart van Zuid komt hieraan tegemoet. Aanpassingen en modernisaties, onder meer door het realiseren van een multifunctioneel auditorium, zijn nodig om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige vraag. Het Ahoy complex is een ruimtelijke en functionele eenheid. Organisatoren van

zakelijke bijeenkomsten en andere evenementen kiezen mede uit kostenoverwegingen bij voorkeur voor de organisatie van een bijeenkomst op één en dezelfde plek. Bij het realiseren van een congrescentrum op een andere locatie zou hier bijvoorbeeld ook een tentoonstellingshal bij moeten worden gerealiseerd. De uitbreiding van Ahoy op de huidige locatie sluit aan bij de geschetste marktvraag.

Muziekhal

Na een eerdere periode van groei vanaf 2005 is er vanaf 2013 weer sprake van groei van de markt voor podiumkunsten. De Rotterdamse markt ontbeert een voorziening met de grootte van een muziekhal. Vanwege de stedenbouwkundige mogelijkheden, de bereikbaarheid en de synergie met andere functies is Hart van Zuid de aangewezen plek voor de muziekhal. Belangrijk aspect hierbij is dat deze niet apart wordt gerealiseerd, maar dubbelgebruik met het auditorium van het congrescentrum kent.

Hotel

Verwacht wordt dat de groei van het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam verder zal doorzetten. Het absolute en relatieve aanbod van hotelkamers in Rotterdam blijft hierbij achter. De geplande hotelaccommodaties is een logische stap in de verdere verbreding en ontwikkeling van het Ahoy-complex, analoog aan de ontwikkeling die bij vergelijkbare beurs- en congres complexen elders in Nederland en het buitenland zichtbaar is.

Bioscoop

De bioscoop in Hart van Zuid speelt in op het aanwezige marktpotentieel. Het aantal stoelen per inwoner in Rotterdam is relatief laag. De functie sluit aan bij het profiel van de locatie waar leisure een belangrijk bestanddeel in is. Op de bestaande Rotterdamse bioscooplocaties is uitbreiding van de capaciteit ruimtelijk gezien niet mogelijk. Met het alloceren van een bioscoop in Hart van Zuid ontstaat een evenwichtige geografische spreiding van het bioscoopaanbod. Er is sprake van synergie met ondersteunende horeca functies zoals die zijn voorzien aan de Gooilandsingel. Combinatiebezoek met de horeca en/of nieuwe winkelveorzieningen in Zuidplein draagt in positieve zin bij aan de marktpositie van de bioscoopvoorziening. .

(Wedstrijd-) zwembad

Het 25-meterbad dient ter vervanging van het huidige zwembad Charlois dat al in het plangebied gesitueerd is en speelt in op een manifest tekort aan zwembaden ten behoeve van les- en schoolzwemmen. Met het toevoegen van een 50-meter bad wordt een gat in het Rotterdamse (top-) sport aanbod ingevuld en worden de gebruiksmogelijkheden van het zwembad vergroot.

Kunstenpand

Voor beide functies die in het Kunstenpand worden ondergebracht (het theater en de bibliotheek), geldt dat ze dienen ter vervanging van nu reeds aanwezige functies. Het huidige Theater Zuidplein is in het plangebied gesitueerd en de bibliotheek volgt uit het beleid waarin het aantal bibliotheken wordt teruggebracht. Hart van Zuid voorziet in passende huisvesting voor deze functies en behoudt/ versterkt de rol van het gebied als het gaat om maatschappelijke voorzieningen.

Horeca en ruimten voor startende ondernemers

De geplande horecavoorzieningen vervullen een ondersteunende rol met betrekking tot de (grootschalige) leisurefuncties. De ruimten voor startende ondernemers hebben een lokale verzorgingsgebied en zijn gericht op ondernemers die gebaat zijn bij de onmiddellijke nabijheid van de grootschalige functies in Hart van Zuid en/of de bezoekersstromen die daar mee samenhangen. Beide functies horen bij een gemengd centrum stedelijk gebied als Hart van Zuid en versterken de kwaliteit van het gebied als geheel.

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Hart van Zuid geeft Rotterdam-Zuid noodzakelijke impuls

Hart van Zuid omvat een samenhangende gebiedsontwikkeling met zowel fysieke en sociale componenten. De programmering bouwt met nieuw én hergebruikt vastgoed voort op het huidige gebiedsprofiel. De achterliggende doelstellingen omvatten tevens gebieds-overstijgende doelstellingen; De projectnaam geeft aan dat beoogd wordt de centrale functie die het gebied nu voor Rotterdam Zuid al heeft te versterken en uit te bouwen tot een vitaal en bruisend stadshart. Als zodanig kan Hart van Zuid ook gezien worden als project dat samen met diverse andere initiatieven waaronder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid één belangrijke economische impuls geeft aan dit deel van Rotterdam.

Het plangebied Hart van Zuid maakt onderdeel uit van het VIP-gebied 'Ahoy/Zuidplein/Pleinweg'. Vanwege het regionale en nationale belang van het gebied is de ambitie om hier een leisure-centrum op topniveau te ontwikkelen, met een modern winkelcentrum en grootschalige podiumfuncties. De belangrijkste bestanddelen van Hart van Zuid zijn:

De renovatie van het Ahoy complex dat wordt gemoderniseerd en uitgebreid met een internationaal congrescentrum, een muziekhall en een hotel

Het opwaarderen van de Gooilandsingel tot een as die verschillende functies met elkaar verbindt
Maatschappelijke voorzieningen als het huidige theater, bibliotheek (samen ondergebracht in het Kunstenpand) en een zwembad ter vervanging van het bestaande zwembad Charlois en ter aanvulling door middel van een 50-meter bad dat aan de criteria voor nationale zwemwedstrijden voldoet

In bijlage twee worden de verschillende functies successievelijk toegelicht.

Toetsing programmaonderdelen wenselijk

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft de Raad van State uitspraak gedaan die (onder andere) leidt tot de conclusie dat de behoefte aan andere functies dan detailhandel inzichtelijk gemaakt moet worden. Dit rapport gaat in op deze behoefte en toetst de niet-retail onderdelen uit het programma van Hart van Zuid op basis van beschikbare (schriftelijke informatie) aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Leeswijzer

In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op het internationale congrescentrum, de muziekhall en het hotel. Deze functies worden in één hoofdstuk behandeld vanwege de onderlinge samenhang. Achtereenvolgens wordt gekeken naar het huidige marktbeeld en de positie die Rotterdam en Ahoy daarbij inneemt. Op basis van de te verwachten trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod vindt vervolgens de feitelijke toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats. In *hoofdstuk 4* staan de overige geplande programmaonderdelen, te weten de bioscoop, het zwembad, het Kunstenpand als ook de horeca en ruimten voor startende ondernemers aan de Gooilandsingel centraal. Ook voor deze functies worden marktbeeld, trends en ontwikkelingen als ook vraag en aanbod beschouwd en getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In *hoofdstuk 5* zijn de conclusies opgenomen.

2 Behoefteraming functies Ahoyplein

2.1 Inleiding

Veranderingen in de evenementen markt vragen periodiek om aanpassing en modernisatie

De geschiedenis van Ahoy laat zien dat periodieke aanpassing en modernisatie onlosmakelijk verbonden zijn met de markten waar het complex zich op richt. De vraag verandert naar aard en omvang en de gebouwen veranderen mee om te kunnen voldoen aan de toenemende schaalvergroting binnen de markt en de veranderende behoefte van de consument waarbij beleving een steeds grotere plek is gaan innemen.

Voorgenomen plannen sluiten hierbij aan

De voorgenomen plannen voor de aanpassing en uitbreiding van het Ahoy complex sluiten aan bij de genoemde ontwikkelingen in de vraag en moeten ervoor zorgen dat Ahoy ook in de nabije toekomst tot de beste accommodaties van Europa blijft behoren. Zoals in hoofdstuk twee al is aangeduid voorzien de nieuwe plannen in:

- a) de uitbreiding met een *Internationaal Congrescentrum* dat een auditorium met 2.750 zitplaatsen alsmede 35 kleinere congres- en vergaderzalen telt.
- b) Het auditorium is multifunctioneel inzetbaar en is te transformeren tot een *muziekhal* met een capaciteit van 7.000 personen en die tevens kan worden gebruikt ten behoeve van beurzen.
- c) Verder voorzien de plannen voor de aanpassing en uitbreiding van het complex in de realisatie van een *hotel* (maximaal 200 kamers) om zodoende te kunnen voldoen aan de wens om een all-in concept te kunnen aanbieden aan organisatoren, exposanten en bezoekers van grote, meerdaagse internationale evenementen.

In de volgende paragrafen wordt de marktbehoefte in relatie tot de genoemde planonderdelen verder uitgewerkt en onderbouwd.

2.2 (Internationaal) congrescentrum

Passend in marktontwikkeling

De markt voor congressen en beurzen laat in de praktijk steeds meer overlap beide markten zien. De toevoeging van het Internationaal Congrescentrum is gericht op deze trend en versterkt van de positie van Ahoy op de congresmarkt. Omdat het auditorium multifunctioneel inzetbaar is gaat ook een stimulans uit naar het beurssegment en andere grootschalige evenementen.

Aanbod

De markt voor meerdaagse (georganiseerde) zakelijke bijeenkomsten, vaak aangeduid met de term MICE (meetings, incentives, conventions, exhibitions) is belangrijk voor Ahoy. In een recente studie die is uitgevoerd door NBTC en Ecorys wordt de omvang van deze markt geraamd op 2,3 miljoen zakenreizen. Uitgedrukt in aantal overnachtingen gaat het in totaal om 5,1 miljoen betrekking hebben op het MICE-segment.

Nederland beschikt over diverse plekken waar kan worden vergaderd en waar andere zakelijke bijeenkomsten kunnen worden georganiseerd. Binnen de markt voor (grootschalige) congressen en beurzen is in Nederland echter maar een beperkt aantal grotere spelers actief. In onderstaand figuur wordt dit geïllustreerd aan de hand van de spreiding spreiding grootschalige congres-, beurs en evenementenaccommodaties in Nederland.

Het huidige Ahoy complex wordt bedient deels een regionale en deels ook nationale markt bediend. Met de voorgenomen uitbreiding kan deze positie worden geconsolideerd en kan met name op de (internationale) congresmarkt de positie van Ahoy ten opzichte van de concurrentie worden verstevigd. In geval van het internationale congrescentrum kan gesproken worden van een zogenaamde 'topvoorziening' met een landelijk en internationaal verzorgingsgebied.

Figuur 2.1 Spreiding grootschalige multifunctionele congres-, beurs en evenementenaccommodaties



Trends en ontwikkelingen

De markt voor zakelijke bijeenkomsten trekt aan, parallel aan de positieve economische trends. In de genoemde studie van NBTC wordt ervan uitgegaan dat de budgetten op korte termijn weer met 1 à 2 procent zullen stijgen. Een vergelijkbare ontwikkeling zien we overigens terug in de markt voor beurzen. De groeiende markt vraagt van organisatoren en van accommodaties flexibiliteit en om het in huis hebben van de nieuwste technologieën. Het publiek raakt steeds meer verwend en beleving en toegevoegde waarde. De voorgenomen investeringen in de modernisatie en uitbreiding van het complex passen in deze trend en zorgen ervoor dat Ahoy ook in de toekomst kan blijven inspelen op de veranderende wensen en eisen vanuit de markt.

Nederland doet het goed als internationale speler op de congresmarkt. In totaal vonden in Nederland vorig jaar 307 associatiecongressen plaats. Nederland staat daarmee negende (stijging van één plek ten opzichte van het jaar ervoor) op de wereldranglijst van de ICCA (persbericht Rotterdam Partners, 11 mei 2015). Rotterdam is de tweede congresstad van Nederland als het gaat om het aantal internationale congressen (Factsheet 'Bezoek aan Rotterdam', juni 2012, gemeente Rotterdam, Rotterdam Marketing en Ondernemersfederatie Rotterdam City). Rotterdam bekleedt deze prominente positie op de congresmarkt in 2015 al acht jaar. In 2014 brachten de internationale associatiecongressen € 18 miljoen aan bestedingen op (persbericht Rotterdam Partners, 11 mei 2015)

¹ Internationale associatie congressen zijn meetings van internationale al dan niet overheid gerelateerde organisaties in de medische, wetenschappelijke/academische sfeer dan wel handelsorganisaties of groeperingen rond maatschappelijke/religieuze thema's

Wereldwijd staat Rotterdam op de 68^e plaats (van de 371) in de ranking met betrekking tot de 'international association meetings market', gelijk met bijvoorbeeld Moskou en Manchester en kort op steden als Dubai (63), New York (64). In Europees verband neemt Rotterdam de 34 plaats in (ICCA Statistics 2013). De aantrekkingskracht van een stad als congresbestemming correleert met de aantrekkingskracht van een stad in algemeen opzicht. Het feit dat Rotterdam, o.a. getuige publicaties van de New York Times en de Rough Guides, hoog op lijstjes rond te bezoeken steden is geplaatst heeft zijn invloed op de aantrekkingskracht op de zakelijke markt.

Conclusies

a) Uitbreiding speelt in op marktpotentie

De markt rond internationale congressen groeit. Nederland doet het getuige internationale ranglijsten goed op deze markt. Rotterdam beschikt als 2^e congresstad van Nederland momenteel onvoldoende over de (grootschalige) voorzieningen die tegemoet komen aan de vraag op dit terrein.

b) Markt voor bijeenkomsten dynamisch

Om te kunnen voldoen aan de veranderende wensen en eisen op de markt van (inter)nationale congressen is het zaak om voortdurende de vinger aan de pols te houden en gericht te blijven investeren om de marktpositie te behouden. De nieuwe plannen passen in het marktbeeld en zorgen er voor dat het complex op de (nabije) toekomst voorbereid is.

c) Met multifunctionele hal kunnen meerdere markten worden bediend

Ahoy is een multifunctionele accommodatie gericht op grootschalige bijeenkomsten in meerdere deelmarkten. Vanwege de dynamiek in de markt kan met de uitbreiding van het complex, onder andere met een auditorium dat multifunctioneel inzetbaar is, beter op de marktbehoefte worden ingespeeld.

d) Uitbreiding op andere locatie niet wenselijk

Het Ahoy complex is een ruimtelijke en functionele eenheid. Organisatoren van zakelijke bijeenkomsten en andere evenementen kiezen mede uit kostenoverwegingen in vrijwel alle gevallen voor de organisatie van een bijeenkomst op één en dezelfde plek. De locatie voldoet aan alle eisen die vanuit de congresfunctie worden gesteld ten aanzien van bereikbaarheid, parkeren en ondersteunende functies/voorzieningen. Vanuit dit perspectief ligt de uitbreiding van Ahoy op de huidige locatie derhalve voor de hand en is een alternatieve locatie voor de uitbreiding niet zinvol en aan de orde.

2.3 Muziekhal

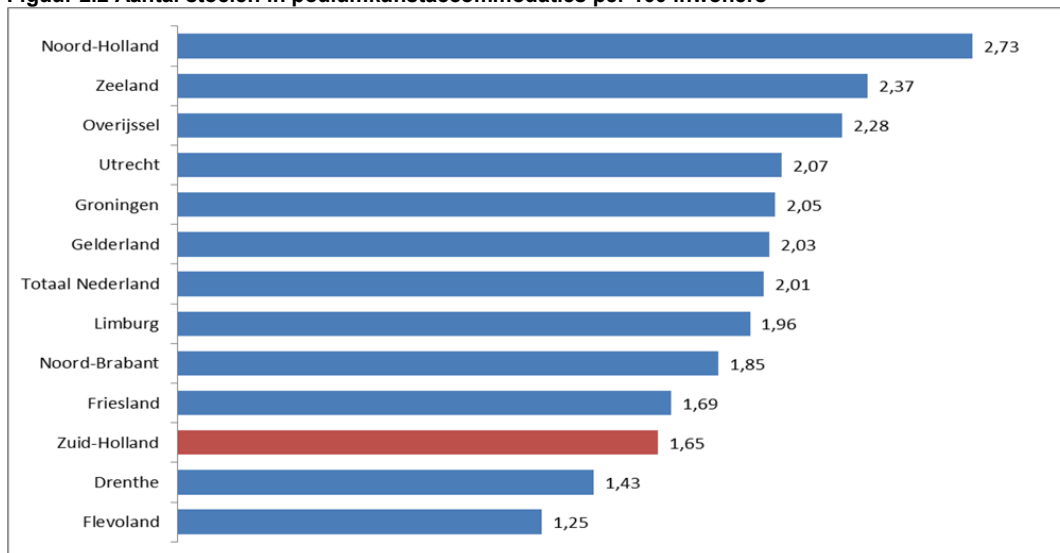
Slim dubbelgebruik

Het Auditorium is naast een essentieel onderdeel van het internationale congrescentrum, door toepassing van een ingenieus tribunesysteem ook inzetbaar als muziekhal met een capaciteit van 7.1 personen. Met de realisatie ontstaat een voorziening die qua techniek en uitvoering aansluit bij de eisen van deze tijd en die qua omvang aanvullend is op het huidige Rotterdamse en regionale aanbod. De positieve marktverwachtingen voor de muziekhal in Hart van Zuid worden ondersteund door het feit dat de capaciteit niet alleen lokaal/regionaal maar ook nationaal een bijzondere positie inneemt.

Aanbod

In onderstaande tabel is het aanbod aan stoelen in accommodaties voor podiumkunsten weergegeven. De tabel laat zien dat het aanbod in de provincie Zuid-Holland -uitgedrukt in stoelcapaciteit- met 1,65 stoelen per 100 inwoners relatief beperkt is. Alleen Drenthe en Flevoland kennen een relatief gezien beperkter aanbod.

Figuur 2.2 Aantal stoelen in podiumkunstaccommodaties per 100 inwoners



Exclusief accommodaties voor podiumkunsten met minder dan 300 stoelen Bron: www.cultuurmarketing.nl

Indien het aanbod aan accommodaties in ogenschouw wordt genomen laat tabel 3.3 zien dat er slechts een beperkt aantal accommodaties beschikbaar is met een capaciteit die vergelijkbaar of groter is in vergelijking met de geplande nieuwe auditorium/muziekhal. De (multifunctionele) voetbalstadions nemen een aparte marktpositie in. In de praktijk zijn de (multifunctionele) voetbalstadions geen echte concurrenten van de gespecialiseerde concertzalen. Dit komt onder andere omdat de alternatieve gebruiksmogelijkheden van genoemde stadions in de praktijk beperkt zijn omdat de stadions in de eerste plaats beschikbaar moeten zijn voor thuiswedstrijden van de betreffende clubs en de ombouw tot "podium" relatief veel tijd vraagt. Daarbij komt dat het aantal acts dat een stadion kan vullen en bereid is naar Nederland te komen beperkt is. Daarnaast geldt dat er in toenemende mate sprake is van concurrentie met festivals die eveneens top acts zijn gaan programmeren.

Tabel 2.1 Capaciteit van de belangrijkste accommodaties in Nederland

Provincies	Locatie	Capaciteit (plaatsen)	Bijzonderheden
Amsterdam Arena	Amsterdam	55.000	Multifunctioneel stadion geopend in 1998.
De Kuip	Rotterdam	52.000	Voetbalstadion. Tot eind jaren negentig veelvuldig gebruikt voor concerten van topacts.
Gelredome	Arnhem	41.000	Voetbalstadion geopend in 1998, maar biedt ook plaats aan evenementen als popconcerten, congressen en beurzen.
Ziggo Dome	Amsterdam (naast Amsterdam Arena)	17.000	Concertzaal, geopend in juni 2012. Aanbod vooral gericht op grootschalige topacts uit binnen- en buitenland
Ahoy Arena	Rotterdam	15.400	Begin 1968 gestart met bouw Sportpaleis. Daarna aantal malen ingrijpend verbouw den aangepast. Laatste grote modernisering in 2010 waarbij faciliteiten zijn gemoderniseerd en capaciteit werd vergroot. Ook in gebruik voor grote (sport)evenementen.
Muziekhal Ahoy	Rotterdam	7.000	Multifunctioneel inzetbaar, up-to-date voorziening met diverse faciliteiten in de directe omgeving
Heineken Music Hall	Amsterdam	6.000 (grote zaal)	Concertzaal, geopend in 2001
O13	Tilburg	3.000 (grote zaal)	Geopend in november 1998. In 2015 ingrijpend verbouwd.
Tivoli/ Vredenburg	Utrecht	2.000 (zaal Ronda)	Ontstaan uit fusie Muziekcentrum Vredenburg en Tivoli Oudegracht en gebouwd op plek van voormalige Muziekcentrum Vredenburg. Geopend in 2014

Trends en ontwikkeling

Het aantal voorstellingen en het bezoek aan de voorstellingen is vanaf 2005 structureel toegenomen. In 2013 is echter sprake van een kentering die zowel geldt voor het aantal voorstellingen als de omvang van het bezoek. Cijfers voor 2014 en 2015 nog niet beschikbaar. Van recente cijfers over een aanpalende markt zoals het bezoek aan (muziek-)festivals vanaf 2013 kan worden afgeleid dat de vraag naar het bijwonen van muziekevenementen weer in de lift zit. De verwachting is dat dit tevens zijn weerslag heeft op de vraag naar vaste 'venues'.

Tabel 2.2 Ontwikkeling aantal voorstellingen en omvang van het bezoek (podiumkunsten)

	Aantal voorstellingen podiumkunsten	Aantal voorstellingen podiumkunsten (2005=100)	Bezoek voorstellingen podiumkunsten (x 1.000)	Bezoek voorstellingen podiumkunsten (2005=100)
2005	53.785	100	18.387	100
2007	57.391	107	19.317	105
2009	58.364	109	19.581	106
2011	59.004	110	19.204	104
2013	50.692	94	17.685	96

Conclusies

a) Relevante markt voor Muziekhal is markt voor podiumkunsten

De muziekhal is een faciliteit die volgt uit het feit dat het auditorium van het congrescentrum eenvoudig getransformeerd kan worden. Daarmee is sprake van een efficiënt gebouwtype met concrete mogelijkheden voor dubbelgebruik, gebruik makend van de vraag op de markt voor podiumkunsten. Deze markt is vanaf 2005 tot in de crisis in omvang toegenomen. Vanaf 2013 zijn er weer tekenen dat de markt opnieuw aantrekt. Het auditorium/muziekhal speelt hierop in.

b) Complementaire capaciteit

De capaciteit is lokaal, regionaal en nationaal aanvullend op het bestaande aanbod. Dit vergroot de marktkansen voor de muziekhal in Hart van Zuid.

c) Alternatieve locatie niet relevant

Gelet op de dubbelfunctie auditorium / muziekhal is een alternatieve locatie niet aan de orde; de synergie tussen beide functies zorgt voor efficiënt ruimtegebruik en vergroot de kansen voor een financieel gezonde exploitatie.

2.4 Hotel

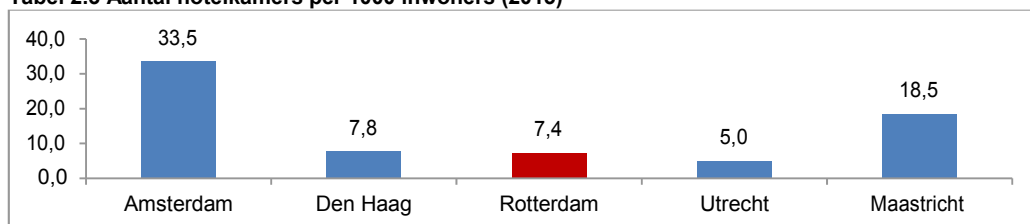
Synergie

De hotelfunctie is nieuw in het Ahoy cluster. Er is geldt een sterk synergetische relatie met de uit te breiden en te moderniseren congres- en evenementenfunctie. De hotelgasten maken gebruik van het congrescentrum en de aanwezige horecagelegenheden. Dit vergroot het economische draagvlak. Door de permanente bewegingen vanuit het hotel, worden ook de leefbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid van het gebied vergroot. Daarnaast maakt dit hotel nieuwe producten en diensten voor Ahoy mogelijk. Tevens sluit het hotel aan op uitbreidingsruimte op de Rotterdamse hotelmarkt.

Aanbod

Rotterdam telde in 2015 circa 4.600 hotelkamers (Horwath, 2015). Daarmee is het aanbod in Rotterdam iets groter in vergelijking met Den Haag (4000 kamers) maar fors kleiner in vergelijking met Amsterdam (27.500 kamers). Om een indruk te krijgen van de relatieve omvang van het hotelaanbod is in onderstaand figuur voor de grote steden en voor Maastricht het beschikbare aantal hotelkamers uitgedrukt per 1000 inwoners. Ook hier is Amsterdam koploper met circa 33,5 hotelkamers per 1000 inwoners, gevolgd door Maastricht met 18,5 kamers per 1000 inwoners. Het aanbod in Rotterdam blijft daar met 7,4 kamers per 1000 inwoners fors achter. Ook in vergelijking met Den Haag is het aanbod in Rotterdam relatief beperkter, maar in vergelijking met Utrecht is het aanbod juist wat ruimer.

Tabel 2.3 Aantal hotelkamers per 1000 inwoners (2015)



Bron: Horwath (2015), Hosta rapport 2015, CBS (2016), Demografische kerncijfers per gemeente, Voorburg/Heerlen

Trends en ontwikkelingen

In de periode vanaf 2010 is sprake van een sterk opgaande beweging en neemt het aantal hotelovernachtingen jaarlijks toe. De toename van het aanbod stijgt echter minder snel dan het aantal hotelovernachtingen in Nederland.

Tabel 1.1. Ontwikkeling hotelcapaciteit in Nederland

Jaar	Aantal Accommodaties	Aantal kamers
2012	3.505	110.905
2013	3.510	113.813
2014	3.561	117.917
2015	3.525	118.121

Bron: CBS, Statistiek Logiesaccommodaties

Wat betreft grootte is al langer sprake van een verder gaande schaalvergroting. Deze ontwikkeling heeft ook in de afgelopen jaren doorgezet. Uitgaande van gegevens uit de Statistiek Logiesaccommodaties van het CBS bedroeg het gemiddelde aantal kamers per accommodatie in 2012 nog 31,6 kamers. In 2015 is dit gemiddelde verder opgelopen tot 33,5 kamers per accommodatie.

De groei in de hotelmarkt en het relatief beperkte hotelaanbod duidt op uitbreidingsruimte voor hotels in Rotterdam. De relatie tot het nieuwe congrescentrum maakt dat een locatie in de directe nabijheid van Ahoy zeer voor de hand ligt. Congressen en andere vergelijkbare type bijeenkomsten genereren immers veel overnachtingen. Het op korte afstand kunnen aanbieden van afdoende hotelcapaciteit is dan een must en leidt ook tot wederzijdse versterking van de marktpositie.

Dit mechanisme wordt geïllustreerd door de ontwikkelingen in Amsterdam waar op het RAI complex een nieuw hotel wordt gebouwd van 25 verdiepingen en 650 hotelkamers. Voor Amsterdam RAI gaat hiermee een langgekoesterde wens in vervulling. De organisatie verwoordt dit als volgt op de website.²:

“Het RAI hotel geeft invulling aan onze ambitie om een zogeheten ‘headquarter’ hotel te realiseren op het RAI-terrein. Dit hotel wordt de uitvalsbasis voor organisatoren, exposanten en bezoekers van grote, meerdaagse internationale evenementen. Dankzij het iconische ontwerp van OMA en de 24-uursbeleving die Amsterdam RAI toevoegt aan het RAI-complex, wordt Amsterdam RAI als locatie nog aantrekkelijker. Hierdoor zijn wij in staat om onze concurrentiepositie op de internationale beurzen en congresmarkt te versterken en zo onze spin off richting de stad Amsterdam verder te vergroten.”

Ook in Utrecht is om dezelfde redenen sprake van een vergelijkbare ontwikkeling. In deze stad is op de kop van het Jaarbeursterrein sprake van de ontwikkeling van een 4-sterren hotel met zo'n 250 kamers³ in combinatie met 350 woningen. Indien alles volgens planning verloopt, zullen het hotel en de woningen eind 2020 worden opgeleverd

Als het gaat om beleid in zake de hotelbranche weerspiegelt de visie van NTBC een trend om in te zetten op spreiding van aantrekkelijke hotelaanbod. Onder het motto ‘Holland City’ wordt daarmee ingespeeld op het verbinden van Nederlandse attracties en regio's.

² <https://www.amsterdam.nl/zuidas/nieuws/2015/04-april/skyline-amsterdamse/>

³ <http://cu2030.nl/page/hotel>

Conclusies

a) *Hotelmarkt zit in de lift*

Uit cijfers over de ontwikkelingen binnen de hotelmarkt in Nederland blijkt dat de markt weer in de lift zit. Het aantal hotelovernachtingen neemt (weer) fors toe. Voor de korte termijn verwacht Horwath (2015) dat deze trend verder zal doorzetten. Dit blijkt onder andere uit stijgende bezettingsgraden en kamerprijzen. Zo is het aantal hotelovernachtingen in het eerste halfjaar van 2015 gestegen met 8,6%; het aantal hotelgasten steeg met 13,8%

Binnen de hotelmarkt groeit het aanbod van kamers minder snel dan de groei in het aantal overnachtingen. Deze ontwikkelingen bieden ruimte voor ontwikkeling van aanvullend aanbod. Het inspelen op de groeiende vraag met aanbod in Rotterdam past in de visie van NTBC verbinding tussen regio's onder het motto 'Holland City'.

b) *Aanbod van kamers in Rotterdam blijft achter*

Het aantal hotelkamers in relatie tot het inwonertal is in Rotterdam relatief laag. Dit duidt op marktpotentieel, dat toeneemt op basis van de hiervoor geschetste groei van het aantal overnachtingen en hotelgasten.

c) *Verbreiding Ahoy concept met hotelcapaciteit is logische stap in ontwikkeltraject*

De geplande hotelaccommodaties is een logische stap in de verdere verbreding en ontwikkeling van het Ahoy-complex. Met de opening van het hotel kan Ahoy een all-in concept aanbieden hetgeen het aanbieden van nieuwe producten en diensten mogelijk maakt. Min of meer vergelijkbare ontwikkelingen zijn zichtbaar bij accommodaties zoals Amsterdam RAI en Jaarbeurs Utrecht. Ook hier worden hotels gerealiseerd om zodoende de markt beter te kunnen bedienen.

d) *Uitbreiding hotelcapaciteit in direct en nabijheid Ahoy-complex verdient voorkeur*

De te verwachten synergie tussen het hotel en de nieuwe congrescentrum maken dat de locatie in de directe nabijheid van Ahoy de beste marktkansen biedt. Congressen en andere vergelijkbare type bijeenkomsten genereren veel overnachtingen. Het op korte afstand kunnen aanbieden van afdoende hotelcapaciteit is dan een must.

3 Behoefteraming overige functies

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is met het internationaal congrescentrum, de muziekhall en het hotel een drietal functies behandeld die een relatief sterke onderlinge functionele samenhang kennen. In dit hoofdstuk worden de overige niet-retail functie in Hart van Zuid behandeld. Achtereenvolgens komen de bioscoop, het (wedstrijd-)zwembad, het Kunstenpand, de horeca en ruimten voor startende ondernemers aan de orde.

3.2 Bioscoop

Versterking leisurecentrum

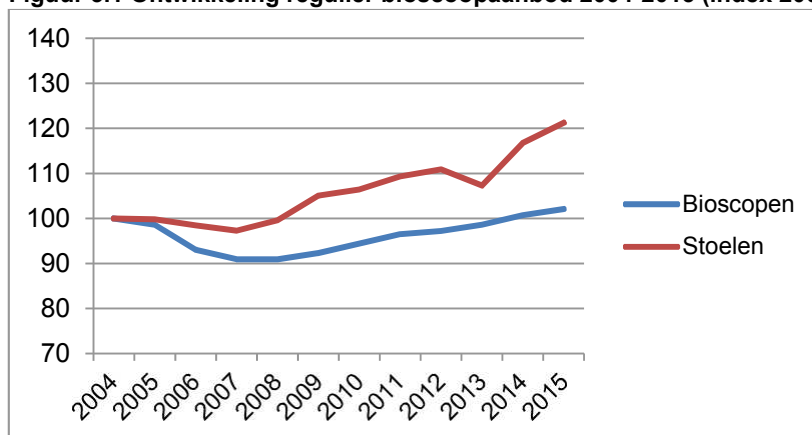
Het opnemen van een bioscoop in Hart van Zuid sluit om een aantal redenen goed aan bij het huidige en toekomstige gebiedsprofiel. De bioscoop versterkt het imago van Hart van Zuid als leisure centrum dat in de afgelopen decennia is opgebouwd op basis van concerten en andere evenementen in Ahoy als ook op basis van de aanwezigheid van Theater Zuidplein.

Daarnaast is combinatiebezoek met de retail en horeca te verwachten en is synergie met de congresfuncties c.q. de muziekhall mogelijk. De goede ontsluiting en parkeerfaciliteiten van Hart van Zuid maken dat logistieke pieken die met bioscoopbezoek samenhang goed kunnen worden opgevangen.

Aanbod

Getuige onderstaande grafieken is het reguliere bioscoopaanbod uitgedrukt in het aantal bioscopen over de periode 2004 – 2014 vrijwel constant gebleven. Het aantal stoelen is echter wel toegenomen. Dit duidt op schaalvergroting in de bioscoopbranche.

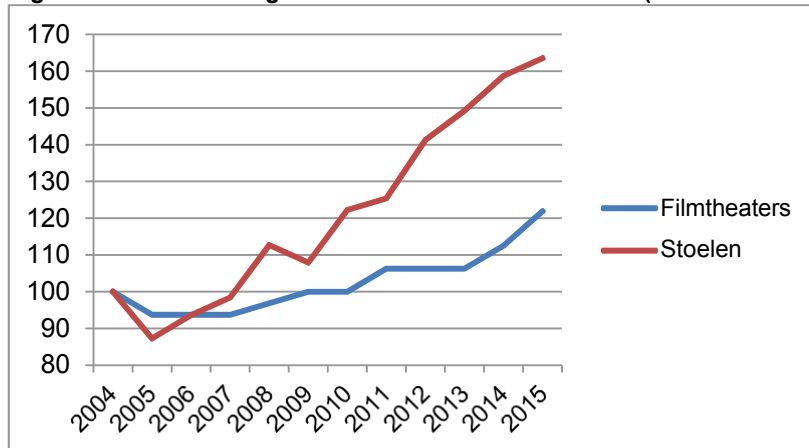
Figuur 3.1 Ontwikkeling regulier bioscoopaanbod 2004-2015 (index 2004 = 100)



Bron: jaarverslag 2015 nvbf-nvf, bewerking Ecorys

Voor filmtheaters (filmhuizen) geldt een vergelijkbaar beeld. Ook voor deze categorie geldt dat sprake is van verdere schaalvergroting.

Figuur 3.2 Ontwikkeling aanbod filmtheaters 2004-2015 (index 2004 = 100)

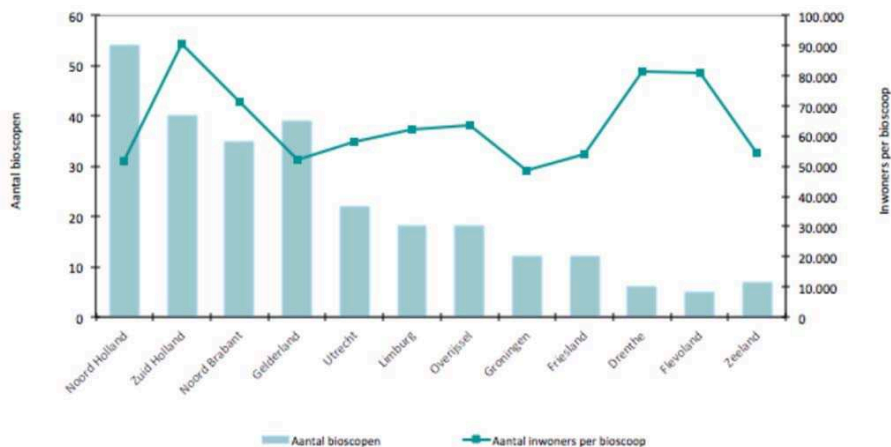


Bron: jaarverslag 2015 nvbf-nvf, bewerking Ecorys

De bioscoop in Hart van Zuid speelt in de vorm van een 'multiplex' in op deze trend van schaalvergroting.

Voor de provincie Zuid Holland geldt, getuige onderstaande grafiek, een relatief lage 'bioscoopdichtheid'. Het aantal inwoners per bioscoop is relatief hoog bij een relatief laag aantal bioscopen. Voor Hart van Zuid, dat traditioneel naast de Zuid Hollandse eilanden ook een deel van Zeeland tot haar verzorgingsgebied mag rekenen, is ook de bioscoopdichtheid in Zeeland relevant. Daar geldt, sterker nog dan voor Zuid Holland, dat het aantal inwoners per bioscoop hoog is en het aantal bioscopen laag.

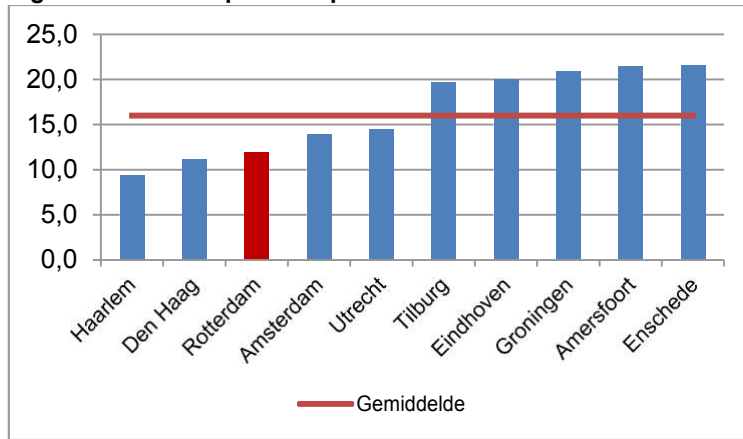
Figuur 3.3 Bioscoopdichtheid 2015



Bron: jaarverslag 2015 nvbf-nvf

Zowel voor de provincie Zuid Holland als voor Rotterdam geldt dat het aantal bioscoopstoelen in relatie tot het aantal inwoners relatief laag is. Onderstaande grafiek duidt op marktpotentie waar Hart van Zuid op in kan spelen.

Figuur 3.4 Bioscoopstoelen per 1.000 inwoners Rotterdam

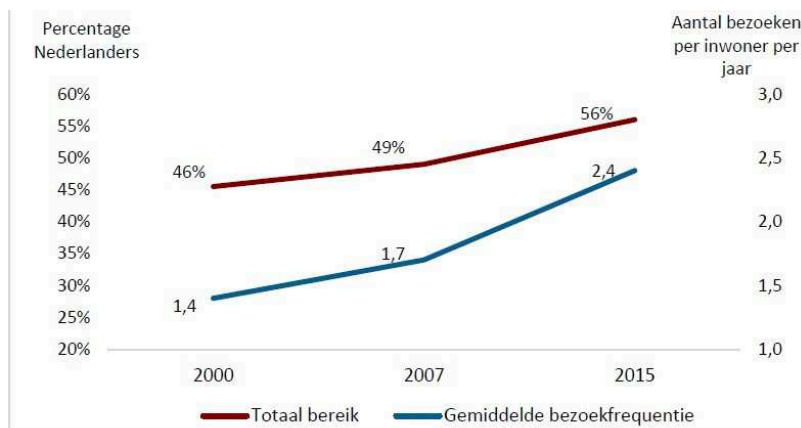


Bron: jaarverslag 2015 nvbf-nvf, bewerking Ecorys

Trends en ontwikkelingen

De Nederlandse bioscoopmarkt groeit en het bioscoop bezoek zit in een stijgende lijn. In 2015 gingen bijna 33 miljoen mensen naar de bioscoop, een record sinds 1967. De recette liet een stijging van ruim 10% zien ten opzichte van 2014. De onderstaande grafiek laat zien dat het aantal Nederlanders die een bioscoop bezoekt toeneemt en dat de bezoekfrequentie over een reeks van jaren is toegenomen. Een inwoner van Nederland bezoekt gemiddeld 2,4 keer per jaar een bioscoop.⁴

Figuur 3.5 Ontwikkeling bereik en bezoekfrequentie



Bron: Bioscoopmonitor 2015

In de Bioscoopmonitor 2015, die de Filmdistributeurs Nederland (FDN) en de Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters (NVBF) hebben gepubliceerd, wordt aangenomen wordt dat de komende jaren verdere capaciteitsuitbreiding op de agenda staat omdat de bezoekfrequentie, in lijn met de afgelopen jaren, vooral bij bezoekers van 40 jaar en ouder zal stijgen.

Bezoek aan bioscopen stijgt in Nederland over de periode 2009 – 2013 gemiddeld gesproken met gemiddeld 3,2%. De ontwikkeling van het bezoek overstijgt de ontwikkeling van de capaciteit over deze periode. Dit betekent dat de bezettingsgraad is toegenomen en dat de bioscoopstoelen in 2013 meer gebruikt dan worden in 2009 (bron: Economische ontwikkelingen in de cultuursector, 2009 – 2013, Ape en Rebel Group).

⁴ De bezoekfrequentie in Nederlandse steden, waaronder Rotterdam, ligt boven het landelijke gemiddelde. Deze ratio (het aantal bioscoopbezoeken gedeeld door het aantal inwoners) komt in Rotterdam uit op 4,7

Het bioscoopbezoek correleert met de bevolkingsontwikkeling. Voor Rotterdam geldt dat voor de periode tot 2040 een toename van de bevolking met 57.630 geprognoseerd wordt (bron: Primos 2013). Dit betekent een groei van het aantal inwoners met 9,2%. Uit het Jaarverslag 2015 van de Nederlandse vereniging van Bioscopen en Theaters (2015) blijkt dat in Rotterdam sprake was 4,7 bezoeken per inwoner per jaar. Gekoppeld aan de bevolkingsgroei leidt dit tot een toename van het aantal bioscoopbezoeken van bijna 274.000.

Kwalitatieve trends en ontwikkelingen

- Hiervoor is de schaalvergroting in de bioscoopbranche en de opkomst van multiplexen al aangehaald. Deze trend heeft verruiming van het aanbod per vestiging met zich meegebracht. Dit zorgt voor een grotere aantrekkingskracht op bovenlokaal niveau, daar waar sprake is van een traditioneler en kleinschaliger bioscoopaanbod met een minder breed aanbod. Dit effect zal zeker optreden in geval van multimodaal ontsloten locaties als Hart van Zuid.
- Naast het vertonen van filmaanbod is een trend zichtbaar waarbij bioscopen dienen als podium voor het vertonen van alternatieve content, waarbij toeschouwers al dan niet 'live' in de gelegenheid worden gesteld om onderdelen van congressen, optredens of sportevenementen 'bij te wonen'. Dit biedt kansen voor synergie tussen de bioscoop en de congresfuncties/de muziekhal in Hart van Zuid
- Het karakter van het bioscoopbezoek staat onder invloed van technische innovatie. Niet alleen worden beeld en geluid steeds beter, maar ook doen innovaties op het gebied van 3D en multimediale toepassingen hun intrede in de bioscopen. Innoveren is van belang om te blijven voldoen aan de actuele eisen van de consument. Een nieuwe bioscoop in Hart van Zuid zal in dit opzicht naar de laatste inzichten worden ingericht

Conclusies

a) Relevante markt voor de bioscoop

De Rotterdamse bioscoopmarkt neemt naar verwachting in omvang toe. In het marktgebied is sprake van marktpotentieel waar de bioscoop in Hart van Zuid op in kan spelen.

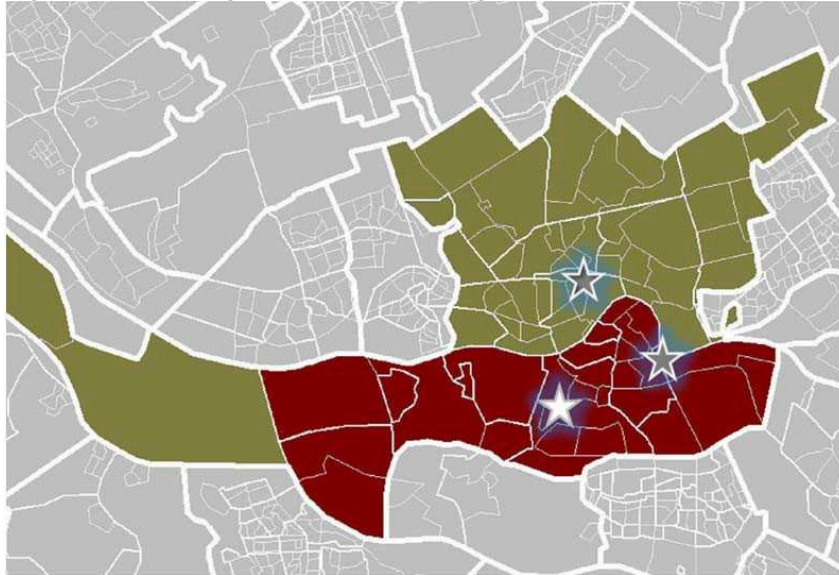
b) Concurrentiebeeld

Gelet op het marktpotentieel in de provincie Zuid Holland alsook op basis van de ligging en ontsluiting van de locatie zal de bioscoop deels een bovenlokale functie vervullen en het onderbenutte marktpotentieel invullen. Deels zal de bioscoop in spelen op lokale groei en de trend van schaalvergroting. In dit opzicht zal de bioscoop concurreren op de lokale markt met bestaande voorzieningen (Pathé Schouwburgplein, Pathé de Kuip en het –verouderde- Cinerama).

c) Alternatieve locatie niet relevant

De bioscoop sluit aan op het huidige en toekomstige/gewenste gebiedsprofiel van Hart van Zuid. Het gebied heeft een uitgesproken profiel als het gaat om leisurefuncties. De relatief grootschalige voorziening past goed in het ruimtelijke beeld van het gebied en de goede multimodale ontsluiting. Op de bestaande Rotterdamse bioscooplocaties is uitbreiding van de capaciteit ruimtelijk gezien niet mogelijk. Met het alloceren van een bioscoop in Hart van Zuid ontstaat een evenwichtige geografische spreiding van het bioscoopaanbod. Er is sprake van synergie met ondersteunende horeca functies zoals die zijn voorzien aan de Gooilandsingel. Combinatiebezoek met de horeca en/of nieuwe winkelvoorzieningen in Zuidplein draagt in positieve zin bij tot de marktpositie. Door de ligging naast Ahoy, in de nabijheid van de A15 en vlakbij het metro- en busstation, is de bioscoop goed bereikbaar en zichtbaar.

Figuur 3.6 Spreiding clusters Schouwburgplein, de Kuip en Hart van Zuid



3.3 (Wedstrijd-) zwembad

Vervanging huidige zwembad Charlois

Een zwembad in Hart van Zuid dient ter vervanging van het zowel technisch als functioneel verouderde (25-meter) zwembad Charlois dat nu in het plangebied aanwezig is. De vervanging pas in het beleid van de gemeente Rotterdam als onderdeel van het sportbeleid dat door de gemeente wordt ontwikkeld en uitgevoerd. Dit beleid behelst besluiten over vestiging, spreiding, sluiting, exploitatie en beheer van zwembaden en is neergelegd in het Beleidskader Zwemmen 2015-2025.

Bij het uitvoeren van het beleid wordt efficiency nagestreefd door het optimaal programmeren van Rotterdamse zwembaden. Uitgangspunt van dit beleid is de constatering dat sprake is van een lokaal verzorgingsgebied en het eigendom van de zwembaden ondergebracht is bij de gemeente. De Rotterdamse zwembaden zijn evenwichtig over de stad verspreid met enige overlappingen van de verzorgingsgebieden in Noord. In Rotterdam-Zuid is hier zeker geen sprake van. Het nieuwe zwembad bestaat uit een 50 meterbad (op te splitsen in twee kleinere baden) en een 25-meterbad, waarmee topsport, school- en leszwemmen en sporten als waterpolo gefaciliteerd worden.

Trends/ontwikkelingen

Met name voor school- en leszwemmen geldt dat de capaciteit van het openbare zwemwater in Rotterdam volledig is benut. Het Beleidskader Zwemmen 2015-2025 stelt dat dit noodgedwongen zo blijft 'tot de oplevering van het zwembad in Hart van Zuid' en dat 'noodgedwongen uitgeweken wordt naar baden buiten Rotterdam'. Voor particulier leszwemmen bestaan er wachtlijsten.

Daarnaast wordt in Hart van Zuid een 50-meter bad gerealiseerd dat zich concentreert op de breedtesport en tegelijkertijd uitermate geschikt is voor (sub-) topsport. Een dergelijke voorziening ontbreekt momenteel in Rotterdam en de regio. Met het toevoegen hiervan kan op eredivisie niveau gesport worden door waterpolo- en zwemverenigingen waardoor ze niet meer hoeven uit te wijken naar Dordrecht of Den Haag. Dit past binnen het Rotterdamse beleid om het verenigingszwemmen en de topsport te stimuleren. De KNZB heeft aangegeven dat het te realiseren 50-meterbad in Hart van Zuid voldoet geschikt verklaard voor het organiseren van officiële internationale wedstrijden en evenementen. Tevens geeft de KNZB aan de ontwikkeling van een 50-meterbad in dit deel van Nederland te steunen. Het 50-meterbad past goed in het bovenlokale karakter van Ahoy (dat als Sportpaleis al decennia lang een begrip met onder andere baanwielrennen en tennis op topniveau).

Conclusies

a) Relevante markt

Het (wedstrijd) zwembad vervult een rol op de lokale markt. Dit geldt sterk voor het 25-meterbad. Het 50-meterbad vervult een bovenlokale functie. Het bad zal vallen in de KNZB categorie A wat de accommodatie geschikt maakt voor het organiseren van officiële internationale wedstrijden en evenementen.

b) Concurrentiebeeld

Zowel de beleidstukken van de KNZB op nationaal niveau als die van de gemeente Rotterdam geven aan dat er een tekort is aan zwembaden. Het (25 meter) zwembad in Hart van Zuid fungeert als vervanging van het verouderde zwembad Charlois. Het 50-meter bad vult een gat in het Rotterdamse (top-)sport aanbod in; een dergelijke voorziening ontbreekt momenteel in de Rotterdamse regio.

c) Alternatieve locatie

De functie sluit aan op het huidige en toekomstige/gewenste gebiedsprofiel van Hart van Zuid. Het gebied heeft een uitgesproken profiel als het gaat om leisurefuncties en sport (Ahoy sportpaleis). Het huidige zwembad Charlois bevindt zich in het plangebied. De situering van het zwembad in het voormalige deelgemeentekantoor past in het streven naar een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.4 Kunstenpand

Bibliotheek

Vervanging bestaande bibliotheken

De bibliotheek in Hart van Zuid dient ter aanvulling op de huidige (stads) bibliotheken in Feijenoord, Zuidwijk en Charlois. Deze aanvulling maakt onderdeel uit van het beleid van de Stichting Bibliotheek Rotterdam en steunt op flexibiliteit en aanwezigheid in de wijken.

Het bibliotheekgebruik is aan verandering onderhevig. Het aantal 'klassieke' uitleningen van boeken neemt in de kleinere vestigingen af. In de Centrale Bibliotheek en online neemt het gebruik juist toe. Door de aanwezigheid van de bibliotheek kan in aanvullen op uitleningen beter worden bijgedragen aan talentontwikkeling in de wijk met focus op taal, lezen en nieuwe mediakennis, en worden lokaal de mensen bereikt in het kader van cultuur, ontmoeting en debat.

Conclusies

a) Relevante markt

De bibliotheek in Hart van Zuid is een aanvulling op bestaande bibliotheken en heeft een lokale functie.

b) Concurrentiebeeld

De uitlening verschuift meer naar online. Daarnaast verbreedt de lokale functie van de bibliotheek in de richting van talentontwikkeling en creëren van ontmoetingen.

c) Alternatieve locatie

De bibliotheek is een lokale schakel in het multifunctionele voorzieningenaanbod dat Hart van Zuid levert. De centrale ligging in de wijk ondersteunt de functies van de bibliotheek.

Theater

Vervanging Theater Zuidplein

Het theater in het Kunstenpand dient ter vervanging van het huidige Theater Zuidplein. Het theater realiseerde in 2015 290 voorstellingen en 160 andere evenementen, waar ruim 78.000 bezoekers op af kwamen. De gemiddelde zaalbezetting lag op ruim 72%. Het Theater Zuidplein voldoet daarmee aantoonbaar aan een vraag. In het Theater Zuidplein vinden ook educatieve (rand-) activiteiten inclusief besloten schoolvoorstellingen plaats.

Het Theater Zuidplein is met uitzondering van de zomer schoolvakantie en de periode tussen Kerst en Oud & Nieuw bijna zes dagen per week open. Hiermee levert het theater nu en in de toekomst een actieve bijdrage aan het culturele klimaat in Rotterdam Zuid en de levendigheid in de omgeving van het Zuidplein.

Theater Zuidplein is actief bezig om met het huisgezelschap meer aanbod voor een nieuw publiek te realiseren. Innovatie in zowel de 'hardware' (het gebouw) als de 'software' (de programmering) is belangrijk om marktpositie te behouden en uit te breiden.

Conclusies

a) Relevante markt

Het theater in Hart van Zuid richt zich op een Rotterdams en regionaal publiek en dient ter vervanging van het huidige Theater Zuidplein. Hiermee kan het theater in het Kunstenpand rekenen op een manifeste vraag.

b) Concurrentiebeeld

Het theater in Hart van Zuid vormt samen met het 'oude' en het 'nieuwe' Luxortheater, Walhalla, Rotterdamse Schouwburg en theaters in regio Rijnmond het theateraanbod in de regio. De programmering vindt in samenspraak plaats. Daarnaast is er eerder sprake van complementariteit op basis van capaciteit dan van concurrentiële relaties.

c) Alternatieve locatie

Het theater in Hart van Zuid dient ter vervanging van het nu in het gebied aanwezige Theater Zuidplein. Het theater in het Kunstenpand vormt een belangrijke schakel in het huidige en toekomstige gebiedsprofiel waar leisure een maatschappelijke voorzieningen tot de essentiële bestanddelen behoren. Synergie ten in de samenwerking met de bibliotheek speelt in op de vraag naar multimediaal aanbod. Vanuit dit gegeven is Hart van Zuid de aangewezen locatie.

⁵ Bron: jaarverslag 2015 Theater Zuidplein

3.5 Horeca en ruimten voor startende ondernemers

Logische schakel

Aan de Gooilandsingel wordt ruimte gecreëerd om horeca en ruimten voor (startende) ondernemers te alloceren. Deze functies ondersteunen de Singel als nieuwe samenhangende openbare ruimte die diverse functies met elkaar verbindt. Trekkers als het vernieuwde winkelcentrum Zuidplein, het Kunstenpand, het zwembad en het vernieuwde Ahoy genereren dermate veel bezoekersstromen dat de vraag of er behoefte is aan beperkte metrages horeca en bedrijfsruimten bevestigend kan worden beantwoord. Het onderbrengen van kleinschalige horeca en bedrijfsruimten aan de Gooilandsingel is een logische schakel in de gebiedsprofiel Hart van Zuid.

Trends/ontwikkelingen

Het programmeren van de Gooilandsingel met beperkte metrages horeca en ruimten voor startende ondernemers speelt in op de behoefte van de consument aan een gemengd en gevarieerd stedelijk programma. Kleinschalige functies verhouden zich in dit licht goed tot de grootschalige voorzieningen die elders in Hart van Zuid zijn opgenomen.

Conclusies

a) Relevante markt

De markt voor horeca bedrijven groeit. Getuige onderstaande figuur zit de omzet van horecabedrijven al over een reeks van jaren in de lift.

Figuur 3.7 Omzetontwikkeling horeca Nederland (lichtblauw) en EU28 (donkerblauw)



Bron: CBS, Eurostat

De kansen voor horecabedrijven hangen samen met de vraag of er sprake is van een aantrekkelijke omgeving met functies die combinatiebezoek in de hand werken. De geplande toevoegingen op het gebied van horeca (als ook ruimten voor startende ondernemers) in Hart van Zuid zijn ondersteunend aan de andere functies in het gebied. De horeca richt zich bij uitstek op combinatiebezoek van doelgroepen die de grootschalige functies in Hart van Zuid bezoeken. De ruimten voor startende ondernemers hebben een lokale verzorgingsgebied en zijn gericht op ondernemers die gebaat zijn bij de onmiddellijke nabijheid van de grootschalige functies in Hart van Zuid en/of de bezoekersstromen die daar meesamenhangen.

b) Concurrentiebeeld

Gelet op de ondersteunende c.q. aan de grootschalige functies gerelateerde rol zijn er geen wezenlijke concurrentiële invloeden te verwachten van de horeca en ruimten voor startende ondernemers aan de Gooilandsingel.

c) Alternatieve locatie

Op basis van het onder b) gestelde is een alternatieve locatie voor de betrokken functies niet aan de orde,

4 Conclusies

4.1 Inleiding

In de hoofdstukken twee en drie zijn de niet-retailfuncties in Hart van Zuid successievelijk beschouwd. In dit hoofdstuk wordt 'overall' antwoord gegeven op de vraag hoe het realiseren van deze functies zich verhoudt tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

We gaan daarbij, analoog aan het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, in op de vraag hoe de niet-retailfuncties in Hart van Zuid zich verhouden tot een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

4.2 Toetsing

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de hoofdstukken 3 en 4 is geconcludeerd dat er (regionale) marktvraag is naar de functies die binnen de scope van dit rapport vallen; er is behoefte aan de niet-retailfuncties die zijn opgenomen in Hart van Zuid. Een aantal opmerkingen is daarbij relevant:

Vervangingsvraag

Voor een aantal functies geldt dat vraag- en aanbod sterk beleidsmatig bepaald worden en dat geen sprake is van een (vrije) marktsituatie. Voor het theater, het (25-meter) zwembad en de bibliotheek volgt uit het gemeentelijk beleid dat deze functies in Hart van Zuid worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande faciliteiten. Voor de bibliotheek in het Kunstenpand geldt zelfs dat er meerdere (stads)bibliotheken in opgaan. De nieuwe functies worden gerealiseerd op basis van een vervangingsvraag. De ontwikkeling van deze functies voldoet daarmee aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking.

Behoud marktpositie

Voor met name de internationale congresfunctie geldt dat innovatie en modernisering nodig is om de huidige vraag te kunnen blijven accommoderen. Zo is uitbreiding van het aantal vergaderruimtes noodzakelijk op tegemoet te komen aan de tendens rond schaalvergroting en flexibiliteit in relatie tot plenaire versus 'break-out' sessies. Het realiseren van een hotel in de onmiddellijke nabijheid van de congresfuncties is noodzakelijk om de mogelijkheden die concurrerende locaties in binnen en buitenland bieden aan te kunnen. De realisatie van de internationale congresfunctie heeft een positieve invloed op de vraag naar een hotelfunctie.

Trede 2 Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan behelst herbesteding van bestaand vastgoed en uitbreiding in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bebouwing. Met de ontwikkeling van Hart van Zuid wordt aangesloten bij het bestaande gebiedsprofiel, waarin de omgeving Zuidplein/Ahoy bestaand stedelijk gebied betreft dat fungeert als centrum voor Rotterdam Zuid. Als vanzelfsprekend geldt dat het investeren ten behoeve van behoud en uitbouw van deze centrumfunctie niet op andere locaties kan plaatsvinden. Het toevoegen van nieuwe functies die een sterk synergetische relatie met bestaande functies hebben is eveneens locatie gebonden; het hotel versus de congresfunctie is daarvan het meest sprekende voorbeeld.

De ontwikkeling voldoet hiermee aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3 Is de locatie multimodaal ontsloten?

Omdat de ontwikkeling van Hart van Zuid aan de tweede trede wordt voldaan hoeft de derde trede van de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

Dit laat onverlet dat het plangebied is multimodaal ontsloten. Hart van Zuid is goed bereikbaar met de auto en voorziet in de nodige parkeervoorzieningen. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed te noemen, gelet op de centrale ligging in het OV netwerk van bus, tram en metro.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

CBS (2016), *Demografische kerncijfers per gemeente*, Voorburg/ Heerlen.

Ecorys (2014), *Economische betekenis Amsterdam RAI*, Rotterdam.

Ecorys (2015), *Economische betekenis Jaarbeurs Utrecht*, Utrecht.

Ecorys (2015), *Economische impact van meerdaagse zakelijke bijeenkomsten in Nederland*, Rotterdam.

EVAR (2012), *Dance-onomics. The economic significance of EDM for the Netherlands*, Hoofddorp.

Jaarbeurs Utrecht (2015), *Jaarverslag 2014*, Utrecht.

Joint Meeting Industry Council (2008), *Understanding the value of the meeting industry*,

Gemeente Rotterdam (2015), *Bestemmingsplan 'Hart van Zuid' (inclusief bijlagen)*

Gemeente Rotterdam (2015), *Beleidskader Zwemmen*

Gemeente Rotterdam, Rotterdam Marketing, Ondernemersfederatie Rotterdam City (2012), *Factsheet bezoek aan Rotterdam 2012*

Gemeente Rotterdam (2009), *Mogelijkheden en haalbaarheid Internationaal congrescentrum Rotterdam*

Horwath (2015), *Hosta rapport 2015*, Hilversum.

ICCA (2013), *ICCA Statistics 2013*

NBTC-NIPO Research (2015), *ContinuZakenreisOnderzoek 2013*, Den Haag/ Amsterdam.

NBTC Holland Marketing (2014), *Toekomstperspectief Destinatie Holland-2025*,

NBTC (2015), *Onderzoek Inkomend toerisme 2014: een nadere blik op de buitenlandse Bezoeker*, Den Haag.

Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters, Nederlandse Vereniging van Filmdistributeurs (2016), *Jaarverslag 2015*

Stichting Bibliotheek Rotterdam (2013), *Meerjarenbeleidplan-2013-2016*

Tauw (2015), *Milieueffectrapport Hart van Zuid Rotterdam*

UNWTO (2014), *Global Report on the Meetings Industry AM Reports, Volume seven*, World Tourism Organization Madrid.

Internet

www.rotterdam.nl/sportpaleis_ahoy

www.hartvanzuidrotterdam.nl/

www.cultuurindex.nl

www.cultuurmarketing.nl

www.rotterdam.toeristischebarometer.nl

www.amsterdam.nl/zuidas/nieuws/2015/04-april/skyline-amsterdamse

<http://cu2030.nl/page/hotel>

Bijlage: toelichting programmaonderdelen

Totaalbeeld

Hart van Zuid bestaat uit een palet aan samenhangende ingrepen die vanaf 2016 over een reeks van jaren zullen worden doorgevoerd. Met het project, waar Ballast Nedam en Heijmans in samenwerking met de gemeente Rotterdam aan werken, is een totaal investeringsvolume van circa € 200 miljoen gemoeid. Naar de huidige inzichten is de transformatie in 2021 voltooid.

In het navolgende worden de planonderdelen van Hart van Zuid die betrekking hebben op niet-retailfuncties nader toegelicht.

Leisure en overige (niet-retail) functies

Internationaal congrescentrum

Het huidige congres- en vergadercentrum in Ahoy, bestaande uit acht meetingrooms, wordt uitgebreid met een Internationaal Congrescentrum, bestaande uit een dat een flexibel in te zetten auditorium met 2.750 zitplaatsen en uit 35 kleinere congres- en vergaderzalen telt.



Muziekhal

Het auditorium dat onderdeel uitmaakt van het congrescentrum is multifunctioneel inzetbaar en is te transformeren tot een muziekhal met een capaciteit van 7.000 personen. Dit is mogelijk door het toepassen van een flexibel tribunesysteem. Door de situering van deze ruimte tegen het bestaande Ahoy complex is het mogelijk de hal te gebruiken als extra beursvloeroppervlak.

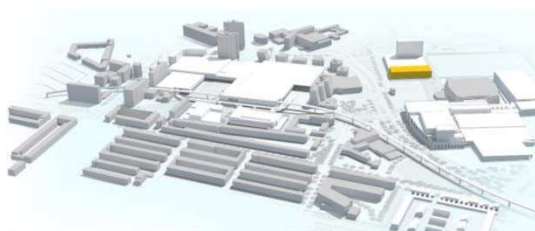
Hotel

Op het noord(oost)elijk deel van het Ahoyterrein zijn in de oksel van de Zuiderparkweg en de Vaanweg is een hotel voorzien. Het hotel zal bestaan uit maximaal 200 kamers.



Bioscoop

In de oksel van de Zuiderparkweg en de Vaanweg op het noord(oost)elijk deel van het Ahoyterrein en in de nabijheid van het hotel wordt een bioscoop gerealiseerd met een bruto vloeroppervlak van maximaal 10.000 m². Met circa 3.330 stoelen wordt de bioscoop in Hart van Zuid de grootste bioscoop van Rotterdam.



(Wedstrijd-) zwembad

In het voormalige deelgemeentekantoor wordt naast de nieuwe entree van het Winkelcentrum Zuidplein een nieuw zwembad gerealiseerd. Het zwembad heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.500 m² en wordt onder andere gebruikt voor school- en recreatief zwemmen, al dan niet in verenigingsverband.

Naast een 25-meter bad, dat dient ter vervanging van het huidige en verouderde 25-meter zwembad Charlois, wordt een 50-meter wedstrijdbad gerealiseerd dat voldoet aan de criteria die de KNZB stelt aan (top)sport zwembaden. In Rotterdam is momenteel geen 50-meter bad aanwezig.

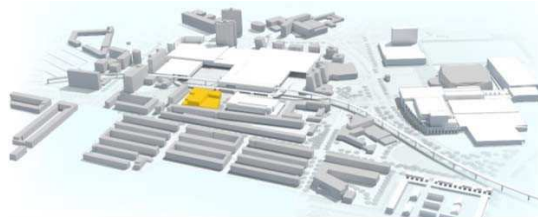
Onder het zwembad is een plint gesitueerd die wordt ingevuld met functies die bijdragen aan de kwaliteit van het gebied en de functionaliteit van het zwembad. Hiertoe behoort (lichte) horeca die ondersteunend is aan de primaire functie als zwembad, waarbij gedacht moet worden aan het verstrekken van broodjes en dranken. In totaal gaat het hier om zo'n 3.560 m² aan bruto vloeroppervlak.



Kunstenpand

Aan de westzijde van het OV-knooppunt is het zogenaamde Kunstenpand voorzien, met een bruto vloeroppervlak van circa 12.340 m². Dit gebouw gaat het Theater Zuidplein huisvesten, evenals één van de zes bibliotheken van Rotterdam en horecavoorzieningen.

De bibliotheek en het theater gaan in het nieuwe Kunstenpand intensief samenwerken, door bijvoorbeeld een brede programmering te bieden op het gebied van theater, lezen, leren en informeren. Dit pand gaat dan ook een belangrijke maatschappelijke rol binnen Hart van Zuid vervullen; het is één van de belangrijkste dragers van het gebied.



Gooilandsingel: horeca en ruimten voor startende ondernemers

Aan de Gooilandsingel, een hoofdzakelijk op voetgangers gerichte as die het Ahoyplein en het Plein op Zuid verbindt, worden naast horeca onder de metrobaan gefaseerd ruimten voor startende ondernemers gerealiseerd





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas