
Verantwoording programma wonen, werken en voorzieningen Laakhavens Hollands Spoor



Status:
Datum

definitief
25 november 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangspunten en verantwoording woonprogramma	4
2.1	Afbakening plangebied	4
2.2	Woningbouwprogramma en doelgroepen	4
3	Maatschappelijke voorzieningenprogramma	8
3.1	Vergelijking met andere visies en onderzoeken	8
3.2	Zorg en welzijn	10
3.3	Cultuur en bibliotheken	11
3.4	Onderwijs	12
3.5	Sport	13
3.6	Voorzieningen in openbare ruimte: groen, sport en spelen	14
3.7	Overige maatschappelijk programma	16
4	Economisch voorzieningenprogramma	17
4.1	Bedrijfsruimte	17
4.2	Kantoren	19
4.3	Commerciële voorzieningen	21

1 Inleiding

In deze nota wordt het programma voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, economische voorzieningen voor Laakhavens Hollands Spoor nader toegelicht en onderbouwd. Deze nota is een bijlage bij de Ontwikkelstrategie Laakhavens Hollands Spoor.

In eerste instantie wordt ingegaan op het woonprogramma. Hierbij wordt ingegaan op de woningopgave voor Laakhavens Hollands Spoor en de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. Hierna wordt aandacht besteed aan de maatschappelijke voorzieningen. Dit programma is gebaseerd op de Haagse richtinggevende normen voor maatschappelijke voorzieningen en groen (RIS RIS317835). Deze geven aan hoeveel vierkante meter moet worden gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen en groen. Ten slotte worden de economische functies nader toegelicht en onderbouwd.

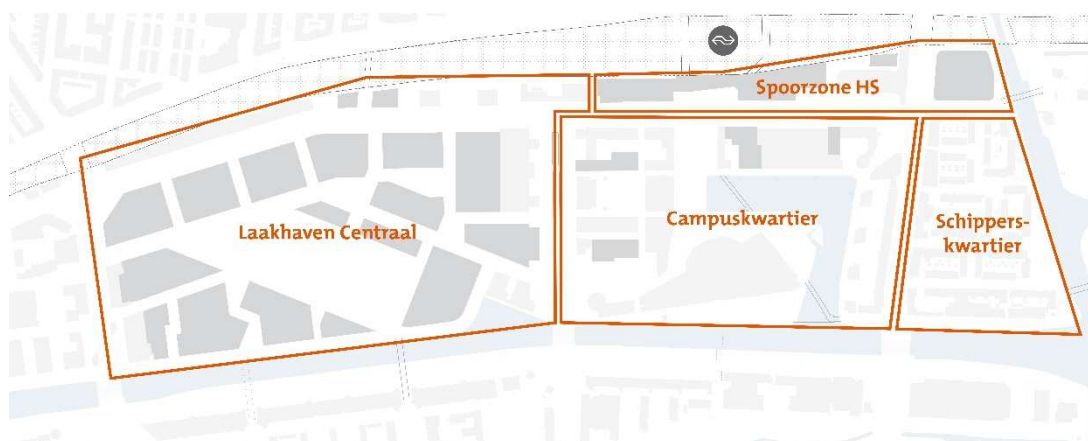
Zowel programma voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en economische voorzieningen wijkt op enkele onderdelen af van eerdere kaders, zoals de Ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor (RIS311821). In deze nota worden de afwijkingen nader toegelicht en onderbouwd.



2 Uitgangspunten en verantwoording woonprogramma

2.1 Afbakening plangebied

Het plangebied van de Ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor (RIS 311821, 11 maart 2022) omvat vier deelgebieden: vier deelgebieden: Laakhaven Centraal, Spoorzone Hollands Spoor (hierna: Spoorzone HS), Campuskwartier en Schipperskwartier (zie onderstaande figuur).



Afbakening plangebied Laakhavens Hollands Spoor met de vier deelgebieden.

2.2 Woningbouwprogramma en doelgroepen

Woningbouwopgave

Het woningbouwprogramma gaat uit van 11.400 extra woningen in Laakhavens Hollands Spoor. De ambitie uit de Structuurvisie CID was 9.000 woningen. Deze optimalisatieslag is gemaakt om de totaalambitie voor het CID (20.500 woningen) overeind te houden, omdat de mogelijkheden voor woningbouw in andere gebieden lager ligt dan gedacht.

Bij het opstellen van de ontwikkelvisie en ontwikkelstrategie voor het Centraal Station en Beatrixkwartier als nadere uitwerking van de Structuurvisie CID is gebleken dat hier geen 5.500 woningen, maar slechts 4.350 woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast moest rekening worden gehouden met een spoorverdubbeling. Hierdoor zijn in het gebied Laan van NOI naar verwachting de beoogde 3.000 woningen niet haalbaar. Ook zijn in het gebied dat in de Structuurvisie CID aangeduid is als Schenk door de Netwerkstrategie 2040 minder woningbouw mogelijk. Hierdoor kunnen er minimaal 850 woningen minder worden gebouwd in het gebied Laan van NOI en Schenk. Aangezien binnen het CID hierdoor circa 2.000 woningen minder kunnen worden gerealiseerd is besloten om deze woningen in Laakhavens Hollands Spoor te realiseren om te voldoen aan de woningbouwopgave voor het CID.

Woningbouwopgave (incl. autonome ontwikkelingen)

Er is sprake van een aantal autonome ontwikkelingen: woningbouwplannen die vergund zijn voorafgaand aan de Structuurvisie CID. In totaal gaat het om 1.220 woningen: waarvan ca. 790 in de Waldorp Four en ca. 430 woningen aan de Neherkade. Voor deze inwoners zijn nog geen maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. De behoefte is daarom meegenomen in het maatschappelijke voorzieningenprogramma.

Deelgebied	Aantal woningen	Fasering
Laakhaven Centraal	Ca. 8.000 + ca. 790 Waldorp Four + ca. 430 Neherkade	2022-2040
Laakhaven Hollands Spoor	Ca. 3.400	2022-2030
Totaal	Ca. 12.620	2022-2040

Aantal woningen, fasering per deelgebied, indicatief.

Segmentering

Bij de uitwerking van de woningbouwplannen is de onderstaande tabel uitgangspunt bij de woonsegmentering.

WONINGEN & INWONERS		AANTAL	INWONERS	DOELGROEPEN	OPPERVLAKTE		SEGMENT			
Type	Kamers	verdeling	Inwoners /woning		m2 gbo	m2 bvo	Sociaal	Midden-huur	Betaalb. koop	Vrije sector
Studenten zelfstandig	Studio	10%	1,0	Student zelfstandig	21,0	35,7	10%			
Studenten groep	Studio + groeps	5%	1,0	Student groep	25,0	39,3	5%			
Starter I	Studio	14%	1,0	Starters, centrumbewoners	30,0	45,7	4%	10,0%		
Starter II	Studio / twee-kamer	14%	1,2	Starters, centrumbewoners	40,0	61,0	4%	5%	5%	
Compact	Twee-kamer	19%	1,5	Starter, doorstromers, ouderen	50,0	71,4	4%	5,0%	5%	5%
Samen	Drie-kamer	23%	1,8	Starters, doorstr., ouderen, samenwoners	65,0	92,9	3%		10%	10%
Samen ruim	Vier-kamer	10%	2,1	Doorstr., ouderen, samenw., sted. gezinnen	80,0	114,3				10%
Ruim	Vier+ -kamer	5%	2,4	Doorstr., ouderen, samenw., sted. gezinnen	100,0	142,9				5%
		100%	1,5		50,6	74,0	30%	20%	20%	30%

De verdeling in segmenten is conform de Woonvisie 2040 (december 2024) waarbij 70% betaalbaarheid uitgangspunt is voor het CID/Laakhavens. 30% hiervan dient sociale huur te zijn. Corporaties hebben het primaat op sociale woningbouw. Ontwikkelaars dienen daarom samen te werken met corporaties om de 30% sociaal per project te realiseren. Pas als corporaties geen capaciteit hebben kunnen marktpartijen onder voorwaarden o.a. 50 jaar instandhoudingstermijn en huisvesting van urgente doelgroepen) het aandeel sociaal realiseren. Minimaal 40% van de woningen valt in het middensegment, verdeeld over middenhuur en betaalbare koop. Circa de helft van de middenhuurwoningen behoren tot de lage middenhuur (maximaal 161 wws punten)De onderverdeling is gebaseerd op de te verwachte doelgroepen en de daarbij behorende woningoppervlaktes in het gebied.

Maximaal 20% van de reguliere woningen heeft een oppervlakte <40 m² GO (met uitzondering van specifieke woonconcepten of woningen voor aandachtsgroepen). Het grootste deel van de te realiseren woningen in Laakhaven Hollands Spoor richt zich op een relatief jonge doelgroep, 15% specifiek voor studenten en daarnaast veel starters op de woningmarkt. Een kleiner deel (38%) is gericht op ouderen, doorstromers en stedelijke gezinnen. De gemiddelde oppervlakte van alle te realiseren woningen komt uit op afgerond 51 m² gebruiksvloeroppervlakte. Dit woonprogramma vormt ook het uitgangspunt voor het bepalen van het maatschappelijke voorzieningen programma en de inrichting van de openbare ruimte.

Conform de studie die is uitgevoerd in het kader van de [woonzorgvisie](#) is er in het gebied Laak tot 2030 een behoefte van 230 woningen in een geclusterde woonvorm voor ouderen en 60 zorggeschikte woningen. Voor de ontwikkeling van deze woningen dient samenwerking te worden gezocht met een zorgpartij. De ouderencomplexen dienen bij voorkeur dichtbij voorzieningen en OV gerealiseerd te worden en een massa te hebben waarbij alle vormen van ouderenhuisvesting (o-trede, geclusterd en zorggeschikt) aangeboden worden zodat ouderen die op een gegeven moment zorg nodig hebben niet hoeven te verhuizen. Hierdoor wordt het ook mogelijk extra voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten aan te bieden. Deze woningen zijn verdeeld over Laakhaven Centraal en Laakhaven Hollands Spoor. De woningbouwontwikkeling in het Schipperskwartier is gepland op langere termijn, het woningbouwprogramma in dit deelgebied is nog onbekend.

Diversiteit aan doelgroepen

Het woningbouwprogramma voor Laakhavens gaat uit van diversiteit in woonmilieu, woonprogramma en betaalbaarheid. De gemeente zet naast kleinere ook in op grotere woningen. De nadruk ligt op studenten, starters, doorstromers en kenniswerkers, maar er is ook aandacht voor empty-nesters, jonge gezinnen, zorg- en ouderenwoningen en bijzondere doelgroepen. De gemiddelde huishoudensgrootte is naar verwachting 1,5 personen en heeft met de huidige inzichten ongeveer onderstaande leeftijdsverdeling. De gemiddelde huishoudensgrootte is hiermee kleiner dan waarin het MER voor de structuurvisie CID en het voorzieningenonderzoek CID vanuit is gegaan. In het MER CID werd uitgegaan van een gemiddelde huishoudingsgrootte van 1.9 en in het voorzieningenonderzoek CID van 1.7.

Collectieve ruimten

In de nota Haagse Hoogbouw (RIS 322705) is een richtlijn opgenomen voor de oppervlakte die aan collectieve ruimte gerealiseerd zou moeten worden. Deze nota richt zich op alle wooncomplexen hoger dan 30 meter. Collectieve ruimten vinden we belangrijk omdat het ontmoeting en sociale verbondenheid faciliteert en eenzaamheid tegengaat en het daarnaast bijdraagt aan verhoogde woonkwaliteit. Hoogbouw zou de eigenheid en het sociale leven van een buurt moeten krijgen. Het gaat hier om een richtlijn. We vragen de ontwikkelaar om in hun plan een visie op te nemen m.b.t. de collectieve ruimten: welke ruimten worden gerealiseerd, hoe sluiten deze aan bij de doelgroep, hoe worden ze beheerd en hoe gaan ze in de praktijk functioneren. Dit dient onderdeel te zijn van een integraal concept voor sociale cohesie en interactie waarbij ook collectieve buitenruimte en goede verbindingen en looproutes naar voorzieningen en parken worden meegenomen evenals het programmeren van maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals leisure, horeca, sport en cultuur.

Leeftijd	Aantal inwoners
<6	587
6-12	587
12 - 17	138
18 - 25	37811
25 - 35	9071
35 - 45	1856
45 - 65	934
65+	138 415
Totaal	17.270

Indicatieve leeftijdsverdeling in Laakhavens

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt naast leeftijd ook rekening gehouden met andere kenmerken. Hierbij gaat het om:

- Het gebiedsprofiel; de identiteit die vastgelegd is in de ontwikkelstrategie;
- bezoekers, werknemers en studenten van het gebied;
- beleid voor toegankelijkheid mindervaliden (andere publieke opdrachtgevers);
- afstemming op andere gebieden (conform slim ruimtegebruik vanuit de Nota richtinggevende normen en Omgevingsvisie Den Haag 2050).



Uitgangspunten voor het Central Innovation District.

3 Maatschappelijke voorzieningenprogramma

Voorziening	Functie	Omvang	Ontwikkelplo
Zorg & welzijn	Club- en buurthuis, Wijk- en buurtcentrum, Servicepunt XL	1.750 m ²	9 en 10
	Studentensociëteit, combinatie met buurtkamer	n.t.b.	8
	Zorg en welzijn, eerste en tweedelijns wijkgerichte zorg (bandbreedte op basis van van deels gemengde bestemming)	3.250 a 7.650 m ²	2, 3, 4, 5, 6, 7
	Maatschappelijke opvang / beschermd wonen	50 eenheden / ca. 1.750 m ²	9 en 10
Cultuur & bibliotheken	Bibliotheek	550 m ²	8
	Cultuuranker / Laaktheater	2.000 m ²	8
	Haags Hiphopcentrum / Stichting Aight	2.000 m ²	8
	Overig cultuur	1.000 m ²	8
Onderwijs	Basisschool, BSO, crèche	3200 a 4.7000 m ²	9 en 10
	MBO	10.000 m ²	24
Sport	Sportzaal (2x)	3.000 m ²	8
	Dansschool / vechtsport / urbansport	440 m ²	8, 9 en 10
Voorzieningen in openbare ruimte: sport, spelen, groen	Speelvoorzieningen	11.300 m ²	
	Speelveldjes	9.000 m ²	
	Sport in de openbare ruimte	12.360 m ²	75% buiten gebied
	Groen	Op CID-niveau 8 m ² /inwoner	
Overig	Restpost voor gebedsruimte, ambulancepost en overige voorzieningen (bandbreedte op basis van gemengde bestemming).	0-1.500-m ²	9 en 10

Het maatschappelijke voorzieningenprogramma, zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Laakhavens.

3.1 Vergelijking met andere visies en onderzoeken

Het maatschappelijke voorzieningenprogramma voor Laakhavens Hollands Spoor is eerder in de Structuurvisie CID (2021) en de Ontwikkelvisie Laakhavens (2022) opgenomen. In het Onderzoek voorzieningen Central Innovation District (2023) is het programma verder aangescherpt met de ontwikkeling van de hoogstedelijke referentienormen.



De Structuurvisie CID, de Ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor en het Onderzoek voorzieningenprogramma CID.

De grootste verschillen tussen de Ontwikkelstrategie Laakhavens Hollands Spoor en Ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor zijn:

- Een toevoeging van 2.000 extra woningen in de Ontwikkelstrategie t.o.v. de Ontwikkelvisie;
- Een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte van ca. 0,4 in de Ontwikkelstrategie t.o.v. de Ontwikkelvisie, doordat de woningen gemiddeld kleiner zijn; het gaat om een toevoeging van 1.200 inwoners.

De Haagse Hogeschool heeft geen uitbreidingsbehoefte meer, dit resulteert in een afname van 20.000 m² in de Ontwikkelstrategie t.o.v. de Ontwikkelvisie.

	Structuurvisie CID	Ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor	Onderzoek voorzieningen- programma CID	Ontwikkelstrategie Laakhavens Hollands Spoor
Aantal woningen	+ 9.000	+ 9.000	+ 9.000	+ 11.000
Gem. huishoudens- grootte	1,9	1,9	1,7	1,5
Referentienorm (woonmilieu)	Stedelijk	Stedelijk	Hoogstedelijk	Hoogstedelijk
Maatschappelijke voorzieningen- programma	45.300 m ²	58.150 m ²	55.500 m ²	32.000 m ²
Waarvan beroepsonderwijs	20.000 m ² Haagse Hogeschool	20.000 m ² Haagse Hogeschool 10.000 m ² Mondriaan	20.000 m ² Haagse Hogeschool 10.000 m ² Mondriaan	10.000 m ² Mondriaan
Waarvan vervangingsvraag	n.v.t.	6.000 m ²	6.000 m ²	4.000 m ²
Maatschappelijke voorzieningen- programma exclusief beroepsonderwijs en vervangingsvraag	25.300 m ²	22.150 m ² Dit metrage wijkt af van de structuurvisie, omdat een aantal voorzieningen (o.a. zwembad, CJG, gedeelte basisonderwijs) buiten het plangebied worden geprogrammeerd.	19.500 m ² Dit metrage wijkt af van de ontwikkelvisie, door de ontwikkeling en toepassing van de hoogstedelijke norm. Daarnaast wordt middelbare school buiten het gebied wordt opgelost (Binckhorst).	18.000 m ² Dit metrage wijkt af van het Onderzoek voorzieningen-programma, doordat er relatief weinig kinderen in de leeftijd 3-12 jaar in Laakhavens komen te wonen. Er is daarom minder m ² basisschool geprogrammeerd.

Vergelijking uitgangspunten en programma Structuurvisie CID, Ontwikkelvisie Laakhavens Hollands Spoor, Onderzoek voorzieningenprogramma CID en Ontwikkelstrategie Laakhavens Hollands Spoor.

3.2 Zorg en welzijn

Voorziening	Hoogstedelijke richtlijn	Programma ontwikkelvisie	Programma ontwikkelstrategie
Club- en buurthuis, Wijk- en buurtcentrum, Servicepunt XL	1.528 m ² (125 m ² per 1.000 woningen)		1.750 m ²
Studentensociëteit, combinatie met buurtkamer	n.v.t.		n.t.b. onder overig
Eerstelijnszorg	3.996 m ² (327 m ² per 1.000 woningen)		3.250- 6.750 m ²
Maatschappelijke opvang / beschermd wonen	2.444 m ² (200 m ² per 1.000 woningen)		50 eenheden/ ca. 1.750 m ²
Centrum Jeugd en Gezin (CJG)	489 m ² (40 m ² per 1.000 woningen)		-oplossing valt buiten het gebied en onder eerstelijnszorg en servicepunt XL
Hulp richting werk en armoede	37 m ² (3 m ² per 1.000 woningen)		-onder servicepunt XL m ²
Verslavingszorg	42 plekken (3,4 plekken 1.000 woningen)		-
Totaal	8.494 m²	4.750 m²	6.750 – 10.250 m²

Programma voor zorg en welzijn.

Afwijking programma t.o.v. Ontwikkelvisie Laakhavens

Het programma voor zorg en welzijn is verruimd t.o.v. de Ontwikkelvisie Laakhavens. Dit komt omdat ook het aantal woningen / inwoners is toegenomen t.o.v. de Ontwikkelvisie Laakhavens.

Afwijking programma t.o.v. hoogstedelijke richtlijn

- Club- en buurthuis, Wijk- en buurtcentrum, Servicepunt XL. Het programma is verruimd t.o.v. de hoogstedelijke richtlijn, er is extra ruimte geprogrammeerd voor maatschappelijke organisaties en dagbestedingsruimte voor ouderen.
- Eerstelijnszorg. Het programma is iets verruimd t.o.v. de hoogstedelijke richtlijn, zodat het ook een deel van de omliggende gebieden kan bedienen en ook ruimte is voor wijkgerichte tweedelijnszorg en dienstverlening. Hierbij geldt dat 3.250 m² voor geconcentreerd gezondheidscentrum en de overige meters een invulling krijgen met een gemengde bestemming.
- Maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Het programma komt overeen met hoogstedelijke richtlijn, als geen rekening wordt gehouden met voorziene ontwikkeling Waldorp Four en Neherkade. Het metrage is opgenomen bij de woningbouwaantallen op gemeentelijke kavel.
- CJG. Het CJG wordt geprogrammeerd buiten Laakhavens, in het stadsdeelkantoor Laak. Eventuele uitbreiding vindt ook binnen dit gebouw plaats.
- Hulp richting werk en armoede en verslavingszorg.

3.3 Cultuur en bibliotheken

Voorziening	Hoogstedelijke richtlijn	Programma ontwikkelvisie (2022)	Programma ontwikkelstrategie (2025)
Bibliotheek	550 m ² (45 m ² per 1.000 woningen)		550 m ²
Cultuuranker / Laaktheater	733 m ² (60 m ² per 1.000 woningen)		2.000 m ²
Haags Hiphopcentrum / Stichting Aight	n.v.t.		2.000 m ²
Overig cultuur	n.v.t.		1.000 m ²
Musea	2.444 m ² (200 m ² per 1.000 woningen)		-
Podia	1.833 m ² (150 m ² per 1.000 woningen)		-
Ateliers	587 m ² (48 m ² per 1.000 woningen)		Alleen tijdelijk
Broedplaatsen	1.100 m ² (90 m ² per 1.000 woningen)		Alleen tijdelijk
Totaal	7.247 m²	7.600 m²	5.550 m²

Programma cultuur en bibliotheken.

Afwijking programma t.o.v. Ontwikkelvisie Laakhavens

Het programma voor cultuur en bibliotheken is beperkt t.o.v. de Ontwikkelvisie Laakhavens. Dit komt omdat voor Stichting Aight/Haags Hiphopcentrum en ruimtes in Labs 55 wordt uitgegaan van verbeteringsslag na verhuizing en dat door fasering niet alle gebruikers uit Labs 55 terug kunnen komen in het gebied.

Afwijking programma t.o.v. hoogstedelijke richtlijn

- Bibliotheek. Geen afwijking t.o.v. de hoogstedelijke richtlijn.
- Cultuuranker / Laaktheater. Het programma is iets verruimd t.o.v. de hoogstedelijke richtlijn. Niet alleen de behoefte vanuit Laakhavens, maar ook de behoefte vanuit de Binckhorst en de huidige m² van het Laaktheater zijn opgenomen in het programma.
- Haags Hiphopcentrum / Stichting Aight. Voor deze voorziening is geen hoogstedelijke richtlijn. Het gaat om de vervanging van een bestaande voorziening.
- Musea. Voor musea is het beleid dat deze in het centrum geprogrammeerd worden. Om deze reden zijn er geen musea geprogrammeerd in Laakhavens.
- Podia. Voor podia is het beleid dat deze in het centrum geprogrammeerd worden. Om deze reden zijn er geen podia geprogrammeerd in Laakhavens.
- Ateliers. Er komen tijdelijke ateliers in Laakhavens. Deze zijn niet opgenomen in het programma.
- Broedplaatsen. Er komen tijdelijke broedplaatsen in Laakhavens. Deze zijn niet opgenomen in het programma.

Labs55 onderdeel van programma economie

Labs55 bestaat uit bedrijfsruimte, maar ook uit oefenruimtes voor muziek. Labs55 is in zijn geheel opgenomen als onderdeel van het programma voor economie.



Turntable Lab in Haags Hiphop Centrum / Stichting Aight en het podium van het Laaktheater. (Bron: h3c.aight.nu en laaktheater.nl).

3.4 Onderwijs

Voorziening	Hoogstedelijke richtlijn	Programma ontwikkelvisie (2022)	Programma ontwikkelstrategie (2025)
Basisschool / BSO / crèche	2,8 / 12.220 m ² (1 school per 4.350 woningen)		3.200- 4.700 m ²
Voortgezet onderwijs	0,58 / 3.718 m ² (1 school per 21.100 woningen)	12.800 m ²	-
Beroepsonderwijs	n.v.t.	30.000 m ²	10.000 m ²
Totaal	15.938 m²	42.800 m²	13.200- 14.700 m²

Programma voor onderwijs.

Afwijking programma t.o.v. Ontwikkelvisie Laakhavens

- Basisschool / BSO / crèche. Het programma is beperkt t.o.v. de Ontwikkelvisie Laakhavens. Op basis van het geactualiseerde woningbouwprogramma is de verwachting namelijk dat er veel minder kinderen tussen 3 – 12 jaar komen te wonen in Laakhavens.
- Voortgezet onderwijs. In Laakhavens is geen voortgezet onderwijs geprogrammeerd. De behoefte voor Laakhavens wordt onder meer opgevangen in de Binckhorst.
- Beroepsonderwijs. Het programma is beperkt t.o.v. de Ontwikkelvisie Laakhavens. In de Ontwikkelvisie was 20.000 m² voor de Haagse Hogeschool en 10.000 m² voor Mondriaan gereserveerd. De Haagse Hogeschool heeft aangegeven deze uitbreiding niet meer nodig te hebben (na de coronapandemie).

Afwijking programma t.o.v. hoogstedelijke richtlijn

- Basisschool / BSO / crèche. Het programma is beperkt t.o.v. de hoogstedelijke richtlijn. Op basis van het geactualiseerde woningbouwprogramma is de verwachting namelijk dat er ca. 50% minder kinderen tussen 3 – 12 jaar komen te wonen in Laakhavens dan in het referentie-hoogstedelijke milieu.
- Voortgezet onderwijs. In Laakhavens is geen voortgezet onderwijs geprogrammeerd. De behoefte voor Laakhavens wordt onder meer opgevangen in de Binckhorst.
- Beroepsonderwijs. Geen hoogstedelijke richtlijn.



Floating Gardens in Amsterdam Sloterdijk combinatie basisschool met woningbouw in hoogbouw. Bron afbeeldingen: Orange architects.

3.5 Sport

Voorziening	Hoogstedelijke richtlijn	Programma ontwikkelvisie	Programma ontwikkelstrategie
Sportzaal	2.355 m ² (1 sportzaal per 22.000 inwoners)	3.000 m ²	3.000 m ²
Zwembad	0,2 / 800 m ² (1 zwembad per 77.500 inwoners)		-
Dansschool / vechtsport / urbansport	n.v.t.	n.v.t.	440 m ²
Buitensport (sportvelden)	31.772 m ² (2.600 m ² per 1.000 woningen)	-	-
Totaal	3.155 (binnensport) 31.722 (buitensport)	m² 3.000 (binnensport) m² - (buitensport)	m² 3.440 m² (binnen) - (buitensport)

Programma voor sport.

Afwijking programma t.o.v. Ontwikkelvisie Laakhavens

- Het programma voor sport (binnen) is verruimd t.o.v. de Ontwikkelvisie Laakhavens. In het programma is extra ruimte voor dansschool / vechtsport / urbansport geprogrammeerd.
- In de Ontwikkelvisie Laakhavens in het programma voor sport (buiten) niet gekwantificeerd, er wordt verwezen naar het opvangen van de behoefte in de Vlietzone of Rijswijk.

Afwijking programma t.o.v. hoogstedelijke richtlijn

- Sporthal. Iets verruimd t.o.v. hoogstedelijke richtlijn, omdat een sportzaal en sporthal vaste maatvoering hebben. Er kan geen halve sportzaal realiseren. Gekozen is voor oplossing met

twee sportzalen. Qua fasering zal sporthal mogelijk later worden gerealiseerd in afstemming met fasering van sporthal op de Binckhorst

- Zwembad. Er komt geen zwembad in Laakhavens. De behoefte van Laakhavens wordt opgevangen in de Binckhorst.
- Dansschool / vechtsport / urbansport. Geen hoogstedelijke richtlijn.
- Buitensport. In Laakhavens is er geen ruimte voor sportvelden. De behoefte voor Laakhavens wordt opgevangen in Rijswijk of in de Vlietzone.

3.6 Voorzieningen in openbare ruimte: groen, sport en spelen

Voorziening	Hoogstedelijke richtlijn	Programma ontwikkelvisie (2022)	Programma ontwikkelstrategie (2025)
Speelvoorzieningen	14.749 m ² (1.207 m ² per 1.000 woningen)	-	11.300 m ² (40% dubbelgebruik van speelvoorzieningen met groen, ruimteclaim is daarmee 60% van de totale behoefte)
Speelveldjes	9.898 m ² (810 m ² per 1.000 woningen)	-	9.000 m ²
Sport in de openbare ruimte	12.831 m ² (1.050 m ² per 1.000 woningen)	-	12.390 m ² (waarvan 75% opgelost buiten het plangebied)
Groen	8 m ² per woning op CID niveau	-	8 m ² per woning op CID niveau
Totaal	37.478 m² (exclusief groen)	-	32.690 m² (exclusief groen)

Programma voor voorzieningen in openbare ruimte: groen, sport en spelen.

Afwijking programma t.o.v. Ontwikkelvisie Laakhavens

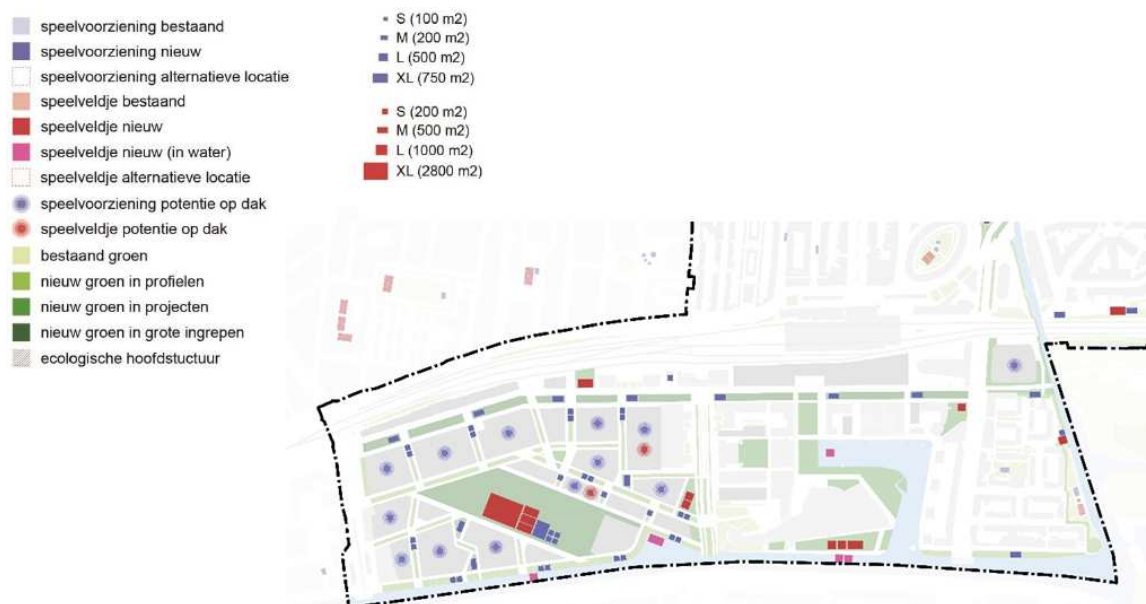
In de Ontwikkelvisie Laakhavens in het programma voor speelvoorzieningen en groen niet gekwantificeerd.

Afwijking programma t.o.v. hoogstedelijke richtlijn

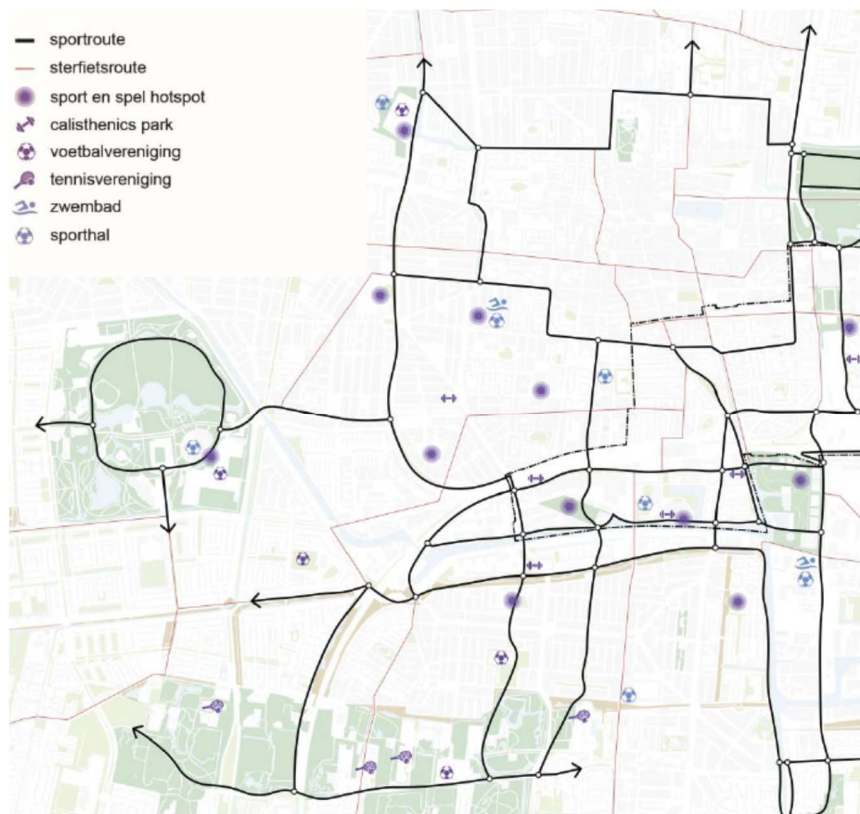
In de Ontwikkelvisie Laakhavens in het programma voor speelvoorzieningen en groen niet gekwantificeerd. Vastgehouden wordt aan metrage dat is ingetekend in voorzieningenonderzoek CID.

- Speelvoorzieningen. Op basis van het geactualiseerde woningbouwprogramma is de verwachting dat er ca. 50% minder kinderen tussen 3 – 12 jaar komen te wonen in Laakhavens dan in het hoogstedelijke referentiemilieu (zie leeftijdsopbouw, pagina 5). Dit leidt tot een behoefte van ca. 7.300 m². Aanvullend is de behoefte van bestaande bewoners in het gebied ca. 2.500 a 4.000 m². Er is geen rekening met speelvoorzieningen zoals tafeltennistafels, waar ook studenten van Mondriaan en Haagse Hogeschool gebruik van maken.
- Speelveldjes. Op basis van het geactualiseerde woningbouwprogramma is de verwachting dat er ca. 50% minder kinderen tussen 3 – 12 jaar komen te wonen in Laakhavens dan in het referentie-hoogstedelijke milieu (zie leeftijdsopbouw, pagina 5). Dit leidt tot een behoefte van ongeveer 4.500 m². Aanvullend is de behoefte van bestaande bewoners in het gebied ca. 1.500 m². De behoefte van studenten van Mondriaan en Haagse Hogeschool is gekwantificeerd op ca 3.000 m².

- Sport in de openbare ruimte. Voor sport in de openbare ruimte wordt alleen gerekend met de bewoners in het gebied zelf. Het nieuwbouw woningbouwprogramma net buiten de gebiedsgrenzen (Neherkade) is niet meegenomen voor berekening van de behoefte. Ingezet wordt op sportvoorzieningen geheel in lijn met de hoogstedelijke norm, waarbij 75% wordt opgelost buiten het gebied.



Speelvoorzieningen in Laakhavens (bron gemeente Den Haag).



Netwerk van sport in en rondom Laakhavens.

3.7 Overige maatschappelijk programma

Voor het overig maatschappelijk programma is een minimum van 1.500 m² en een maximum van 2.700 m² opgenomen. De metrages komen voort uit ruimte in de plint waarvoor een gemengde bestemming ruimte ingezet kan worden voor maatschappelijk programma. Daarnaast is op gemeentelijk kavel 1.200 m² opgenomen om in te kunnen spelen op initiatieven. Vanuit participatie is geen specifieke behoefte/initiatief naar voren komen. De verwachting is wel dat er voor maatschappelijke overig programma behoeften naar voren, waarvoor het wenselijk is ruimte te reserveren. Dit kan gaan om een gebedsruimte, een ambulancepost of een andere maatschappelijke organisatie. Hiervoor is deze flexibiliteit in het programma opgenomen.

4 Economisch voorzieningenprogramma

Voor de Ontwikkelstrategie Laakhavens is nader uitgewerkt waar welke economisch programma (specifiek bedrijfsruimte en kantoren) kan landen. Daarnaast is ook een verantwoording opgenomen ten aanzien van commerciële voorzieningen.

4.1 Bedrijfsruimte

In de Ontwikkelvisie Laakhavens is een programma voor bedrijfsruimte opgenomen van 21.000 m² tot 30.000 m². Het beoogde programma valt binnen de bandbreedte. Om in de opgave van bedrijfsruimte te kunnen voorzien is een actieve rol nodig van de gemeente. Voor verwerving gronden en fondsvorming in relatie tot realiseren gestapelde werkgebouwen.

Op dit moment is de voorraad ca. 75.000 m² waarvan 50.000 m² ook daadwerkelijk in gebruik als bedrijfsruimte. Het overige deel is in gebruik voor (maatschappelijke) voorzieningen en kantoor. Dit betekent dat de huidige voorraad fors afneemt en voor de verplaatsingsvraag is een strategie noodzakelijk ten aanzien van de verplaatsingsvraag. Dit is van groot belang gezien het forse tekort aan bedrijfsruimte in Den Haag (RIS 318691).

Uit gemeentelijke en regionale analyses van de markt voor bedrijfsruimte blijkt dat er sprake is van een tekort in Den Haag en de regio. Tussen vraag, ambitie en plannen zitten grote gaten. Met name de verplaatsingsvraag is actueel gezien stedelijke ontwikkelingen. De uitbreidingsvraag is afhankelijk van de stand van de economie maar een groeiende stad blijft (meer) ruimte voor werk nodig hebben.

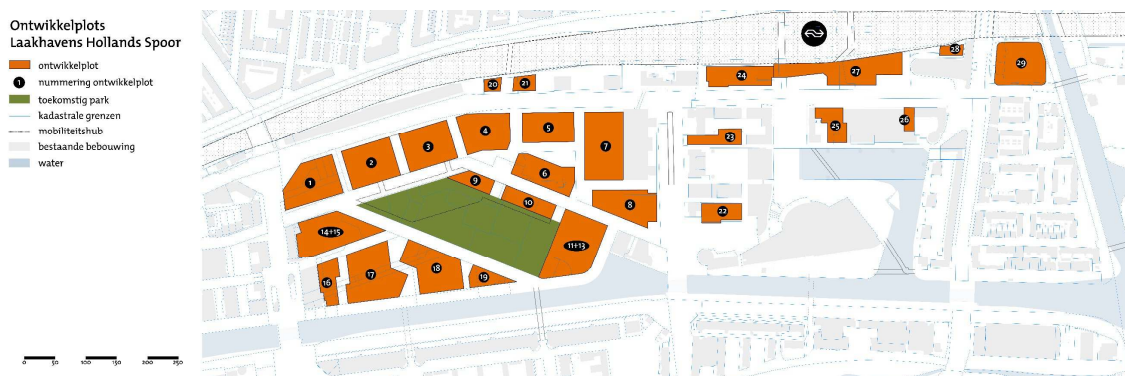
Het toekomstig programma voor bedrijfsruimte bevindt zich in Laakhavens Centraal op de volgende locaties:

- Ontwikkelveld 1 (deels eigendom gemeente): Inzet op de ontwikkeling van een gestapeld werkgebouw. Specifiek voor makers en startend ondernemerschap vanuit de onderwijsinstellingen en omgeving. Hierbij speelt betaalbaarheid van huisvesting een belangrijke rol.
- Ontwikkelveld 2, 3, 4 en 6 (COD/Amvest): In de plint langs het carrièrepad van Laakhaven Centraal naar de Haagse Hogeschool komt ruimte voor enkele kleinschalige units voor ambachtelijke bedrijven. Bijvoorbeeld de meubelmaker en -stoffeerder, muziekinstrumentenmaker, metaal- en leerbewerking, aardewerker, ijsfabriek, kledingreparatie, klokkenmaker, schoenmaker, drukkerij of een cateringbedrijf.
- Ontwikkelveld 11 en 13 (MS Vastgoed): In de plint komt Stichting Leren Doen terug in de toekomstige situatie. Dit leer / werkbedrijf is hier nu ook al gevestigd en heeft een eigen fietswinkel waar leerlingen het fietsenmakersvak en het fietsenbedrijf in alle facetten leren kennen en ervaren.
- Ontwikkelveld 14 en 15: In de huidige situatie zit hier de Gamma en een strook met kleinschalige bedrijvigheid. Naar verwachting zal de Gamma hier voorlopig blijven, maar met de Ontwikkelstrategie wordt wel een perspectief geschetst voor mogelijke toekomstige ontwikkeling. Bij een toekomstige ontwikkeling is in de plint ruimte gereserveerd voor bedrijvigheid (ca. 2.000 m²). Daarboven zal verdicht worden met woningen. Het gaat hier qua fasering dus om de langere termijn.

- Ontwikkelveld 16, 17, 18 en 19 (Atenor): Aan en bij de Verheeskade realisatie van bedrijfsruimte in de plint en stedelijke laag van in totaal ca. 6.000 m² en in combinatie met ook ruimte voor kantoren.
- Ontwikkelveld 20/21: Twee mogelijke plots voor een combinatie met kantoor en bedrijfsruimte, ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw. In de plint als enige locatie in het gebied ook plek voor milieucategorie 3.1 bedrijvigheid. Hier is voldoende afstand tot woningen.

Ontwikkelpplot	m ² bedrijfsruimte	Toelichting programma / PMC	Fasering haalbaarheid
1 (deels gemeenteground)	9.000 tot 12.000 m ² (afhankelijk van nader uitwerken concept)	Gestapeld werkgebouw voor makers	Gemeentelijke grond is realisatie in beginfase mogelijk, anders afhankelijk van verwerving. Fondsvorming nodig
2, 3, 4 en 6 (COD/Amvest)	750 tot 1.000 m ²	Kleinschalige units in de plint voor ambachtelijke bedrijven	Onderdeel van gemixte ontwikkeling, latere fase (eerst realisatie 5, 6 en 7)
11 en 13 (MS Vastgoed)	1.500 tot 2.000 m ²	Terugbrengen Stichting Leren Doen	Onderdeel van gemixte ontwikkeling
14 en 15 (o.a. Gamma)	1.000 tot 2.000 m ³	Ruimte voor bedrijvigheid in de plint, met hierboven woningen	Realisatie onzeker. Nu in gebruik door Gamma, mogelijk op lange termijn door uitnodigingsplanologie een ontwikkeling mogelijk
16, 17, 18 en 19 (Atenor)	6.000 tot 7.000 m ²	Ruimte voor bedrijvigheid in de plint en stedelijke laag, ruimte voor mkb en witte busjes (bereikbaar)	Onderdeel van gemixte ontwikkeling in een latere fase
20/21 (nog te verwerven)	2.750 tot 6.000 m ²	Gestapeld werkgebouw, combinatie met kantoor	Verwerving en realisatie op korte termijn van belang. Fondsvorming nodig
Totaal	21.000 tot 30.000 m²		

Bedrijfsruimte in Laakhaven Centraal.



Ontwikkelpplots Laakhaven Centraal.

4.2 Kantoren

Voor kantoren blijkt dat op de kortere termijn een gat is tussen vraag en aanbod en dat dat op langere termijn alleen maar toeneemt. De kantorenleegstand in Den Haag van 3% ligt ver onder het gezonde niveau (hiervoor wordt in de markt een “frictieleegstand” van 5% gehanteerd die verhuizing en vernieuwing mogelijk maakt) en is het krapst van de G4. Er is een gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoren op de juiste locaties en de marktvraag wordt onvoldoende gefaciliteerd (Cushman & Wakefield, 2024).

In de Structuurvisie Central Innovation District is, voor het deelgebied Laakhavens, een netto toevoeging kantorenprogramma opgenomen van 140.000 m². In de Ontwikkelvisie Laakhavens is een netto toevoeging kantorenprogramma opgenomen van 55.000 m². Dit programma is hiermee al een flinke afslag van de eerdere ambitie als gevolg van ruimtegebrek en opgaves ander programma.

Door de herontwikkeling van Laakhavens worden er echter ook diverse kantoren onttrokken aan de voorraad en dit komt dus nog bovenop de groeiopgave van minimaal 55.000 m². In onderstaand overzicht (tabel 2) zijn deze transformatieplannen ook weergegeven. In de worst case scenario komt de totale voorraadontwikkeling op een beperkte krimp.

Er is sprake van een forse krapte op de kantorenmarkt. Daarom is er beleid vastgesteld waarin terughoudend wordt omgegaan met transformatie van kantoren. Als er toch sprake is van een ontwikkeling moet minimaal hetzelfde volume kantoorruimte terug worden gebracht. Dit is vastgelegd in de Kantorenstrategie Den Haag (2018) en Urgentieprogramma kantoren (2019, 2021). Er zijn een aantal reeds goedgekeurde transformatieplannen in Laakhavens waarvoor geen compensatieplicht voor de initiatiefnemer geldt. Door de herontwikkeling heeft of gaat nog transformatie plaatsvinden van in totaal 23.000 m² kantoor.

De vastgestelde nieuwe ontwikkelingen betreffen:

- Compensatieplicht in Laakhaven Centraal voor kantoren uit Labs55 met 4.000 m² en 7.500 m² kantoorgebouw het Schip (gebruiker UWV) aan de Verheeskade. Dit metrage komt terug in de nieuwe ontwikkeling (geen netto toename van de voorraad).
- Escher Gardens direct bij station HS met een programma van 10.000 tot 20.000 m².

Verder zijn er geen concrete plannen voor toevoeging. Daarom is het van belang om ook andere locaties te reserveren voor kantoorontwikkeling op termijn:

- Langs het spoor op ontwikkelveld 20 wordt een planologische reservering mogelijk gemaakt. Zodra een zoekvraag van een kantoorgebruiker zich aandient kan dit actief aangeboden worden en kan er snel tot realisatie overgegaan worden. Vraagt om een actieve rol en verwerving van de gronden.
- Verdichten bij Rode Kruis gebouw, dit is al een kantoorbestemming dus de vraag is hoeveel extra programma hierbij kan komen.
- Reserveren Stamkartstraat voor een kantoorontwikkeling. Dit is echter de komende jaren nog in gebruik voor tijdelijk wonen en daarnaast is dit een beoogde locatie voor onderwijsuitbreiding. Er zijn kansen voor combinatie van kantoor met onderwijs of wonen.
- Inventariseren mogelijkheden Special op stationsplein en in hoeverre de mogelijke massa aansluit op behoefte kantoorgebruikers (wens voor grote open vloeren). Bovendien is deze grond nog van NS. Passend voor single of multi tenant in combinatie met andere functies.
- Op langere termijn mogelijk maken van verdichten bij het bestaande kantoorgebouw van Odido als kansrijke plek direct nabij het station.

Er is een onderscheid tussen de locaties voor kantoren. De toplocaties zijn direct bij het station. Deze locaties kunnen meer huur generen en grotere partijen aantrekken (regio / hoofdkantoren). Op verdere afstand van het station (heel Laakhavens is nog steeds op 15 minuten loopafstand) gaat het om kleinere gebruikers in verzamelgebouwen of partijen waarbij betaalbaarheid een grotere rol speelt. Ook is hier ruimte voor meer hybride vormen tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte. De potentie van Laakhavens is groot aangezien het gebied flink wordt opgeknapt bij de herontwikkeling.

Ontwikkelploot	m² kantoor	Toelichting programma	Fasering en haalbaarheid
1	-5.500 m² (nieuwe situatie mogelijk 0 tot 5.000 m² kantoor)	Taalplein beoogd voor transformatie	Korte termijn al opvanglocatie, later sloop
2, 3, 4 en 6 (COD/Amvest)	750 tot 1.000 m²	In de plint ruimte voor kleinschalige kantoor / dienstverlening	Onderdeel van gemixte ontwikkeling, met name fase 2
9 en deel park	-2.300 m²	Deel kantoor op bedrijventerrein	Sloop bij verwerving voor park
12		Behoud bestaande courante kantoorpanden 6.900 m²	
11 en 13 (MS Vastgoed)	-7.500 m² en +7.500 tot 10.000 m²	Compensatieplicht huidige kantoor UWV	Onderdeel van gemixte ontwikkeling
16, 17, 18 en 19 (Atenor)	-12.300 m² en +4.000 tot 6.000 m²	Compensatieplicht voor terugbrengen 4.000 m² kantoren Labs55, daarnaast transformatie 8.300 m² eerder goedgekeurd in kantorenstrategie	Onderdeel van gemixte ontwikkeling
20 en 21 (nog te verwerven)	4.000 tot 6.000 m²	Bij 20 gestapeld werkgebouw, combinatie met kantoor en bij 21 mogelijkheid stand alone planologische reservering	Verwerving en realisatie op korte termijn van belang. Fondsvorming nodig
Stamkartstraat (gemeente)	2.000 tot 10.000 m²	Metrage nog te verkennen, mogelijk combinatie met onderwijs / wonen	Komende 3/4 jaar nog in gebruik voor tijdelijk wonen
Rode Kruis locatie (gemeente)	-900 m² tot +3.000 m² (ten aanzien van huidig)	4.900 m² bestaand kantoor, mogelijk nog verdichten	In gebruik voor tijdelijk wonen, beoogd voor onderwijsuitbreiding
The Grace	-7.000 m²	Transformatie bestaand kantoorpand naar wonen	Reeds in uitvoering
Escher Gardens	10.000 – 20.000 m²	Nog geen gebruiker bekend, op dit moment lijkt het 10.000 m² te worden. Direct bij station, kansrijk single tenant huurder (regio / hoofdkantoor)	Als onderdeel van gemixte ontwikkeling op korte termijn
Special stationsplein	20.000 tot 30.000 m²	Nader te verkennen, mogelijk in combi met	De vraag is in hoeverre dit haalbaar en realistisch is,

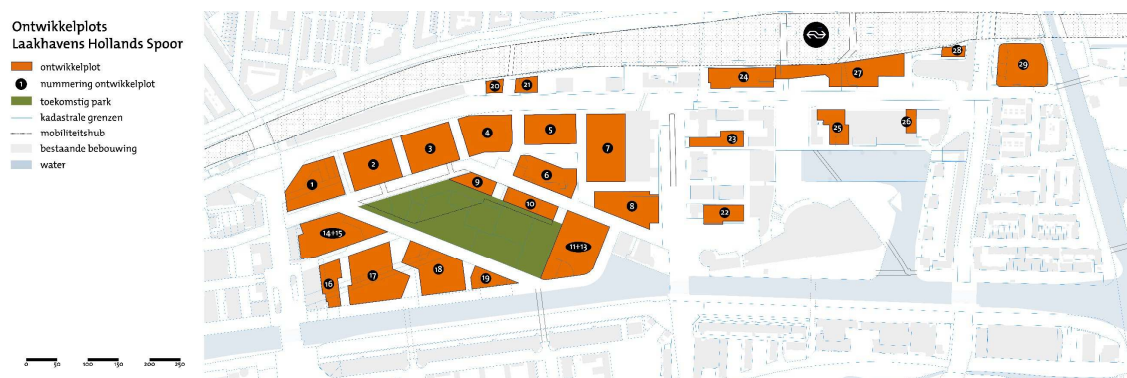
			onderwijs of andere maatschappelijke functie. Ook deel bestaande kantoren in the Globe	bevindt zich op grond NS. Gaat om langere termijn
Odido gebouw	16.000-20.000 (bovenop huidig)	m ²	Huidig kantoorpand (25.000 m ²) verdichten de hoogte in, mogelijk in combi met wonen	In theorie verdichting mogelijk, vraag in hoeverre dit haalbaar is. Langere termijn
Stationspostgebouw	25.000 m ²		Was al kantoor maar is gerenoveerd. Vesting PostNL en the Hague Tech	Reeds afgerond

Transformatie: -34.600 m² (Taalplein, Verheeskade het schip en Labs55, parkzone, locatie the Grace)

Zeker toe te voegen: 21.500 tot 31.500 m² (compensatieplicht en Escher Gardens)

Onzeker: Spoorzone locatie 20/21 (5.000 m²), Stamkartstraat (5.000 m²), Special (10.000 m²), Odido gebouw verdichten

Tabel 1: Kantoorruimte in Laakhavens.



Ontwikkelplots Laakhavens Hollands Spoor.

4.3 Commerciële voorzieningen

Ten aanzien van de programmering voor de commerciële voorzieningen zijn behoefteramingen opgesteld door Bureau Stedelijke Planning (2020). Deze zijn waar mogelijk geactualiseerd. Aangezien de ramingen zijn gebaseerd op de bevolkingsprognose in het gebied (toename van 18.700 tot 20.900 inwoners) zijn er hierin echter geen grote afwijkingen. Daarnaast is de omgeving onderverzorgd. Er is geen volwaardig wijkwinkelcentrum in Transvaal, Stationsbuurt, Laak en Schilderswijk. Dit is meegenomen in de ramingen.

De vraag naar nieuwe functies is sterk afhankelijk van de huidige en toekomstige doelgroepen. De samenstelling van de bewoners verandert door de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarnaast zijn er ook al diverse functies aanwezig in de huidige situatie.

Leisure

Op dit moment zijn in de Megastores en the Globe een aantal leisure voorzieningen gevestigd. Een deel van de winkelruimte op de verdieping is naar leisure getransformeerd. Ook zijn er diverse sportscholen te vinden in het gebied. We zetten waar mogelijk in op een behoud van de bestaande leisure bedrijven. Daarnaast is additionele ruimte nodig voor leisure in het kader van de ambities voor dit gebied en het CID. In totaal (bestaand + nieuw) gaat het om 7.000 tot 16.000 m².

De focus ligt op leisure voorzieningen met een lokaal of regionaal verzorgingsgebied, maar bijzondere concepten die (inter)nationaal bezoek naar het gebied trekken zijn denkbaar, zoals een bijzondere leisure-trekker met edutainment (combinatie van educatie en entertainment), al dan niet in combinatie met horeca bij het park. Daarnaast kan een bijzonder concept op hoogte, in de kronen van hoogbouw, het gebied op de kaart zetten als aantrekkelijke bestemming en onderdeel van het CID. Het meest kansrijk als gebiedsoverstijgende trekkers zijn 1) indoor active leisure, 2) edu-tainment en 3) een stadspodium. Voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat is daarnaast een compleet pakket aan (kleinschalige) wellness en sport & fitness essentieel (Bureau Stedelijke Planning, 2020).

Dienstverlening

Voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat is een compleet pakket aan dienstverlening en (kleinschalig) wellness van belang. Het gaat om diensten die betrekking hebben op gezondheid en ontspanning en inpasbaar zijn in de plint, gemiddeld 200 m² per unit. We denken aan ca. 1.000 tot 2.000 m² in totaal (Bureau Stedelijke Planning, 2020). Maximale bandbreedte is 5.750 m². Soms is er overlap met andere functies als kantoor dit vraagt nog om een nadere uitwerking van het programma.

Horeca

Café's en restaurants zorgen voor een levendig verblijfsgebied, zowel overdag als in de avonden. Dit draagt bij aan de ambities om een aantrekkelijk nieuw centrum te ontwikkelen. Scheveningen en de binnenstad zijn de horecaconcentratiegebieden in Den Haag en hier zijn de uitgaanskernen. Gezien de nabijheid van de Haagse binnenstad en het Haagse horecabeleid, is het niet wenselijk om in Laakhavens een nieuw horecaconcentratiegebied voor de stad te ontwikkelen.

De (nieuwe) horeca zal dan ook vooral een functie vervullen voor (toekomstige) bewoners van en bezoekers aan Laakhavens (o.a. studenten, werknemers, winkelend publiek, combi leisure).

Uit marktonderzoek (BSP, 2019) blijkt het te gaan om een behoefte van ca. 2.300 tot 5.300 m². Daarnaast is op dit moment ca. 3.500 m² aan horeca al gevestigd (o.a. in Megastores en rondom het station). In totaal wordt voor Laakhavens Hollands Spoor programma voor horeca van ca. 2.850-11.700 m². Dit gaat om ondersteunde functie bij het winkelcentrum, (middelzware) horeca, maar ook om ruimte voor uitgaanshoreca.

Reguliere detailhandel

Een deel van het winkelcentrum van de Megastores heeft al een functie als wijkwinkelcentrum. Dit dient te worden versterkt en meer in te spelen op (toekomstige) doelgroepen in de omgeving. In het toekomstige wijkwinkelcentrum (ca. 10.000 m²) kan men terecht voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen, aangevuld met horeca en voorzieningen:

- Het gaat om 2 à 3 supermarkten met in totaal ca. 3.000 tot 4.500 m² (gem. omvang supermarkt ca. 1.200 tot 1.500 m²). Het gaat om fullservice en discount supermarkten. Dit zijn belangrijke trekkers voor het wijkwinkelcentrum.
- Voorzieningen voor levensmiddelen en persoonlijke verzorging met in totaal ca. 1.000 tot 2.500 m². Zoals een bakker, slager, groente/fruit, bakker, kaas, delicatessen, vis, slagerij, buitenlandse levensmiddelen (toko), biologische levensmiddelen, bloemenwinkel, tabak en gemakzaak, drogisterij en parfumerie.
- De niet-dagelijkse sector staat onder druk. Op dit moment is er al ca. 5.000 m² en door de inwonertoeename neemt het draagvlak mogelijk enigszins toe. Hierbij kan worden gedacht aan juwelier, optiek, modewinkels, schoenenzaken, elektronicawinkels, telecomwinkels, dierenspeciaalzaak, textielzaak, huishoudelijke artikelen, boekhandel, speelgoedzaken, tweewielerspeciaalzaken en sport- en kampeerzaken.
- Voor een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum is een aantrekkelijke openbare ruimte en een combinatie met horeca en maatschappelijke voorzieningen van belang. d

Het principe is geen verspreide supermarkten in het gebied. De beste locatie in het gebied is waar het wijkwinkelcentrum is beoogd, dit ligt relatief centraal in het gebied. Voor het aanvullend dagelijks aanbod (zoals een bakker, slager etc.) is een concentratie van belang om voldoende consumenten te kunnen aantrekken. Voor wat betreft loopstromen is er geen motivering/aanleiding om elders een supermarkt in het gebied toe te voegen. De belangrijke loopstromen zijn van het station HS en dit gebied is al gedekt, want hier is een AH to go gehuisvest.

Woonwinkels /PDV

Het huidige winkelcentrum Megastores voorziet Den Haag van een divers aanbod woonwinkels. Deze winkels oriënteren zich qua reikwijdte vooral op Den Haag. Daarnaast zijn er winkels gevestigd welke gericht zijn op meer dagelijkse boodschappen zoals een supermarkt en drogisterij. Deze winkels worden voornamelijk bezocht door bezoekers en bewoners uit Laakhavens en omliggende wijken.

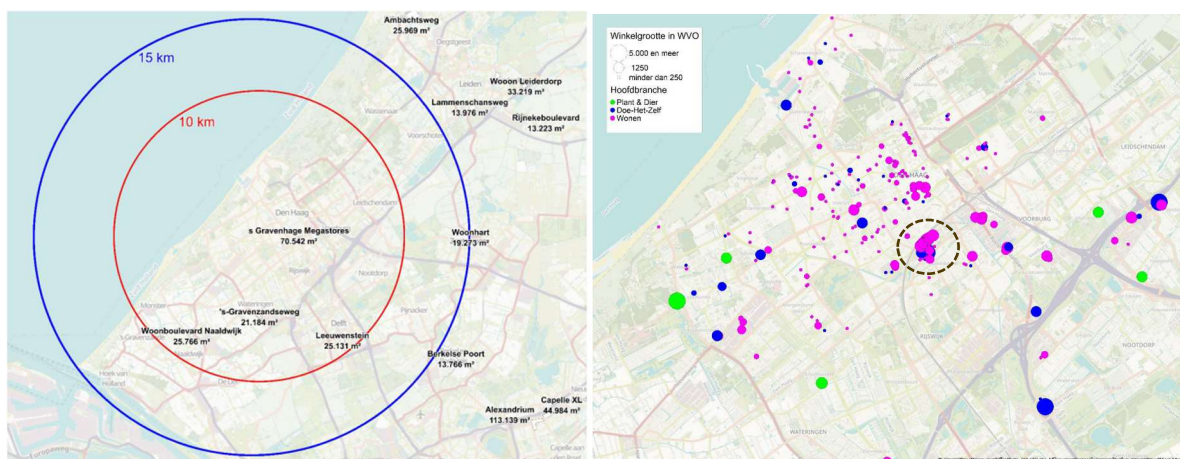
Op basis van onderzoek van Locatus (oktober 2023) is het aanbod voor woonwinkels in Den Haag en het belang van de Megastores in kaart gebracht.

- De enige concentratie van woonwinkels nu in Den Haag is de Megastores. De rest van dit aanbod is verspreid door de stad. De Megastores heeft als enig cluster voor woonwinkels (PDV) en grootschalige detailhandel (GDV) een toegevoegde waarde en duurzame functie voor de winkelstructuur van de stad (en regio).
- In Den Haag is ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en andere grote steden een fors onderaanbod aan woonwinkels (172 m² wvo per inwoner ten opzichte van 367 m² in NL, zie ook tabel 1). Bij een transformatie van de Megastores neemt dit onderaanbod alleen maar verder toe.
- Ook in de regio is er weinig aanbod beschikbaar ter compensatie van dit onderaanbod. Dit zijn vooral kleinere lokale clusters en met op grotere afstand het Alexandrium als grootschalige locatie. Dit betekent dat inwoners uit Den Haag ver moeten reizen voor deze voorzieningen.
- De Megastores heeft nooit goed gefunctioneerd met veel leegstand als gevolg, omdat het concept niet goed is neergezet. Ook is het de vraag in hoeverre het gebouw en het ontwerp hiervan goed inspeelt op de behoefte. De woonwinkels in de Megastores functioneerden echter wel goed. De omzet was bovengemiddeld (€ 2.451 per m² tegenover € 1.772 per m² gemiddeld in woonwinkels in 2021). Dit toont een duidelijke behoefte aan.
- Het is vooral een belangrijke voorziening voor de inwoners van Den Haag. Van de bezoekers van de Megastores voor doelgerichte aankopen komt ca. 83% uit Den Haag (KSO, 2021). Daarnaast groeit de stad de komende periode en hiermee ook de behoefte. Er komen meer woningen en meer inwoners die ook spullen nodig hebben voor hun (nieuwe) woning.
- Daarnaast heeft de Megastores een belangrijke functie op het gebied van werkgelegenheid in de nabijheid in de stad. In 2020 waren er in de Megastores ca. 550 banen (KSO, 2021).

Tabel 2 Woonwinkel aanbod in de grootste steden in Nederland (bron: Locatus, 2023)

Locatie	Wvo woonwinkels (winkelvloeroppervlakte) per inwoner (2023)
Den Haag	172 m²
Amsterdam	232 m²
Utrecht	409 m²
Rotterdam	210 m²
Nederlands gemiddelde	367 m²

Woonwinkel aanbod in de grootste steden in Nederland (bron: Locatus, 2023)



Situering van woonwinkelconcentraties in de regio (links) en ligging van het woonwinkel aanbod in Den Haag (rechts)

Voor het nieuwe woonwinkelconcept is optimaal rekening gehouden met de uitgangspunten voor woonwinkels, binnen de context (en haar kansen/beperkingen) van het nieuwe Laakhaven Centraal. Conceptmatig zal de focus liggen op compactere woonwinkels en/of woonwinkels met een city-formule. Dit zijn woonwinkels met een kleinere omvang die zelfstandiger kunnen draaien op een locatie d.m.v. een eigen klantenbestand. Logistiek zijn de woonwinkels ook eenvoudig te bereiken voor de afgifte van goederen. Expeditie verkeer vindt plaats over de Waldorpstraat. Zo komt expeditie verkeer minimaal in het gebied met zo min mogelijk hinder voor andere verkeersstromen.

De gebiedsontwikkeling voldoet niet aan de randvoorwaarden voor XXL en cash & carry formules. Voor deze formules is het namelijk essentieel dat er naast een grote winkel ook veel ruimte is voor opslag van goederen. Ook zijn deze formules afhankelijk van maaiveldparkeren, iets wat niet meer binnen het gemeentelijke beleid van Laakhavens in de toekomst. Dat beleid is vastgelegd in de Ontwikkelvisie.

In de concept Omgevingsvisie Den Haag 2050 is over woonwinkels het volgende aangegeven: *“We sturen op het zoveel mogelijk clusteren en combineren van voorzieningen. Zo ontstaan binnen de Haagse wijken centrale plekken voor ontmoeting en uitwisseling. Hiermee voorkomen we dat er op den duur te veel druk op het centrum van de stad ontstaat. De ontwikkeling van deze wijkcentra draagt bij aan de 15-minutenstad door de nabijheid van wonen, werken en voorzieningen. Zo brengen we het aantal verplaatsingen terug van de wijken naar het centrum en andersom. De bereikbaarheid van voorzieningencusters en stedelijke voorzieningen speelt ook op regionaal niveau. Het uitgangspunt hierbij is om de mobiliteitsverplaatsingen zo duurzaam mogelijk te laten plaatsvinden. De (grootschalige) perifere detailhandel vraagt specifieke aandacht. De traditionele woonboulevard, op autobereikbaarheid ingericht, past daarbij niet langer in Den Haag. Maar een concentratie van woonwinkels, automotive of tuin- en bouwhandels blijft voor de stad gewenst. Zeker (of mogelijk) in combinatie met circulaire opgaven. In dat kader voeren we een verkenning uit naar de behoefte aan m2 voor deze vorm van (grootschalige) detailhandel. Hierin zal worden bepaald hoe we daar binnen Den Haag (en regio) op een passende manier invulling aan willen geven.”*