

Laddertoets bedrijfsruimte Binckhorst

Opdrachtgever: Gemeente Den Haag

Rotterdam, 23 februari 2018



Laddertoets bedrijfsruimte Binckhorst

Opdrachtgever: Gemeente Den Haag

Laurens Warnink
Guus van den Born
Pim de Roos
Arjan Slaakweg

Rotterdam, 23 februari 2018

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Samenvatting	9
1 Introductie: de MRDH-studie	11
1.1 Vraagraming Stec-groep (2017)	11
1.2 MRDH-studie door Ecorys	11
1.2.1 Verdiepingsslag 1: werkmilieus	12
1.2.2 Verdiepingsslag 2: vraagraming MRDH onderverdeeld naar subregio's	13
1.2.3 Verdiepingsslag 3: raming vervangingsvraag	13
1.3 Conclusie o.b.v. MRDH-studie	14
2 Locatieanalyse	15
3 Raming concurrerend aanbod Binckhorst	19
4 Raming ruimtebehoefte Binckhorst	21
5 Confrontatie vraag/aanbod	23
6 Conclusie	24

Voorwoord

In 2014 heeft de Gemeente Den Haag besloten om voor ontwikkelingsplannen in de wijk Binckhorst niet te werken met een conventioneel bestemmingsplan, maar in plaats daarvan te experimenteren met nieuwe regelgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Aanleiding voor het omgevingsplan is de Gebiedsaanpak uit 2011, waarmee de switch naar organische ontwikkeling is gemaakt. Het omgevingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c). In dat artikel is de experimenteerruimte bepaald.

Omdat er in een omgevingswet ruimte is voor marktinitiatieven, en een geleidelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied, is de begrensde looptijd voor een bestemmingsplan van tien jaar losgelaten. De gemeente Den Haag heeft voor de wijk Binckhorst gekozen voor een looptijd van 20 jaar.¹

De wijk Binckhorst wordt omgevormd tot een wijk worden waarin de woon- en werkfunctie allebei naar voren komen. De gemeente Den Haag heeft Ecorys gevraagd om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) op te stellen voor bedrijfsruimte.

Het beschikbare aanbod zal worden geraamd op basis van de beschikbare voorraad, en harde bouwplannen (planologische ruimte geboden in bestemmingsplannen op 1 december 2017). Deze harde plancapaciteit bestaat uit bestemmingsplannen waarin bedrijfsruimte is opgenomen. Ook zal worden ingegaan op (onbenutte) planologische mogelijkheden in bestemmingsplannen om bedrijfsruimte te realiseren.

Ecorys zal de ruimtebehoefte ramen op basis van een uitgebreide vraagraming voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) door de Stec-groep (2017)², en de verbijzondering van deze vraagraming door Ecorys (2018)³.

Met dit rapport geeft Ecorys de gemeente Den Haag een beter beeld van de (toekomstige) behoefte naar bedrijfsruimte. Op deze manier ondersteunt Ecorys de gemeente Den Haag in haar besluitvorming.

Dit rapport heeft de volgende opbouw. Allereerst zullen wij de vraagraming door de Stec-groep (2017), en de verbijzondering door Ecorys (2018), nader toelichten. Deze twee studies vormen de basis voor onze analyse. Vervolgens zullen wij de aanbodraming bespreken, waarbij ook zal worden ingegaan op kwalitatieve aspecten en het ruimtelijk verzorgingsgebied. In de hierop volgende raming van de ruimtebehoefte zullen wij de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag ramen. Ook bij de raming van de ruimtebehoefte zullen wij ingaan op het verzorgingsgebied en kwalitatieve aspecten van bedrijfsruimte. In de vraag/aanbodconfrontatie zullen wij de marktruimte bepalen. Hierna volgt een conclusie.

¹ Gemeente Den Haag (2018). Binckhorst – Ontwerp-Omgevingsplan. Geraadpleegd op 30 januari via [link](#)

² Stec-groep (2017). Behoefteraming bedrijventerreinen; regiorapportage MRDH.

³ Ecorys (2018). Analyse bedrijventerreinen MRDH.

Samenvatting

In 2014 heeft de Gemeente Den Haag besloten om voor ontwikkelingsplannen in de wijk Binckhorst niet te werken met een conventioneel bestemmingsplan, maar in plaats daarvan te experimenteren met nieuwe regelgeving, vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet.

De wijk Binckhorst wordt omgevormd tot een woon-werkgebied. Hierbij wordt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, en om deze reden moet een Ladderonderzoek worden uitgevoerd. De gemeente Den Haag heeft voor de wijk Binckhorst gekozen voor een looptijd van 20 jaar. De gemeente Den Haag heeft Ecorys gevraagd om de Ladder op te stellen voor bedrijfsruimte.

Ecorys heeft de marktruimte voor bedrijfsruimte geraamd. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van bedrijfsruimte op de Binckhorst is vastgesteld op de gemeente Den Haag, de gemeente Rijswijk en de gemeente Voorburg-Leidschendam. Ook zijn de gewenste kwalitatieve aspecten van bedrijfsruimte op Binckhorst bepaald aan de hand van het Omgevingsplan en in overleg met de gemeente Den Haag.

In de beladde van bedrijfsruimte op de Binckhorst wordt alleen gekeken naar de vraag naar, en het aanbod van, bedrijfsruimtes met dergelijke kwalitatieve aspecten in de regio Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam. De ruimtebehoefte naar bedrijfsruimtes met de gewenste kwalitatieve aspecten in dit gebied is geraamd op **83ha**. Het concurrerend aanbod van bedrijfsruimte met de gewenste kwalitatieve aspecten in dit gebied is vastgesteld op **39ha**. De marktruimte voor bedrijfsruimte met dergelijke kwalitatieve aspecten in deze regio wordt daarmee geraamd op **44ha**. Er zijn geen aanwijzingen voor 'ongewenste' leegstand, waarbij het leegstandspercentage boven de gewenste frictieleegstand ligt.

Omgerekend naar m², een conversiefactor van 1ha = 8.000-10.000m² hanterend, raamt Ecorys de marktruimte op **352.000-440.000m²**. Deze marktruimte kan ingevuld worden met bedrijfsruimte op de Binckhorst.

De in dit hoofdstuk uitgevoerde analyse biedt handvatten voor trede 1 van de Ladder. Er is behoefte naar bedrijfsruimte, en deze ruimtebehoefte kan niet worden gefaciliteerd met bestaande bedrijfsruimte. In deze studie hebben wij de marktruimte voor bedrijfsruimte geraamd op **352.000-440.000m²**.

1 Introductie: de MRDH-studie

Ecorys zal de Laddertoets voor bedrijfsruimte op de Binckhorst opmaken op basis van een door Ecorys (2018) uitgevoerde studie naar de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH). In deze studie maakt Ecorys gebruik van een gedetailleerde vraagraming voor de MRDH, die is opgesteld door de Stec-groep (2017). Vervolgens maakt Ecorys, in haar MRDH-studie, enkele verdiepingsslagen en koppelt zij de vraagraming, die is opgesteld door de Stec-groep (2017), aan het de harde plancapaciteit (planologische ruimte in vigerende bestemmingsplannen).

Allereerst wordt in dit hoofdstuk kort de totstandkoming van de ruimtebehoefte door de Stec-groep besproken. Vervolgens wordt ingegaan op aspecten van het MRDH-rapport dat is opgesteld door Ecorys.

1.1 Vraagraming Stec-groep (2017)

De vraagraming van de Stec-groep (2017) betreft een uitbreidingsvraag. Deze uitbreidingsvraag is het gevolg van werkgelegenheidsgroei, waardoor het aantal banen groeit en meer personen een werkplek nodig hebben, resulterend in een ruimtebehoefte. De uitbreidingsvraag die is opgesteld door de Stec-groep, is gebaseerd op WLO-scenario's. De WLO-prognoses betreft scenario's waarin het CPB en het PBL gezamenlijk een prognose uitbrengen betreffende de groei van de werkgelegenheid. Het CPB en het PBL houden twee scenario's aan: een scenario met een sterke economische groei, resulterend in een sterke werkgelegenheidsgroei, en een scenario met een lage economische groei, waarin de werkgelegenheidsgroei gering is. Op basis van deze analyse raamt de Stec-groep de uitbreidingsvraag voor bedrijfsruimtes op **53 tot 310ha** in 2035 voor de MRDH.

Vervolgens concludeert de Stec-groep, op basis van een verdiepingsslag, dat de toegevoegde waarde van bedrijventerreinen (en daarmee de werkgelegenheid) in de MRDH-regio sterker groeit dan het landelijk gemiddelde. Op basis van deze analyse raamt de Stec-groep de uitbreidingsvraag naar bedrijfsruimtes in 2035 voor de MRDH-regio op **503ha**.

1.2 MRDH-studie door Ecorys

In de MRDH-studie van Ecorys wordt de vraagraming van de Stec-groep (2017) op drie manieren verdiept. De eerste verdiepingsslag betreft een kwalitatieve verdiepingsslag, waarin de (kwantitatieve) ruimtebehoefte wordt toebedeeld aan verschillende werkmilieus op basis van werkgelegenheidssectoren. De gedachte die hierachter ligt, is dat verschillende werkgelegenheidssectoren behoefte hebben aan ander type bedrijfsruimte.

De tweede verdiepingsslag betreft een onderverdeling van de ruimtebehoefte voor de MRDH naar verschillende (sub)regio's.

Een laatste verdieping die in het MRDH-rapport naar voren komt is dat Ecorys naast de uitbreidingsvraag ook de vervangingsvraag raamt. Vervangingsvraag ontstaat door een 'verkleuring' van een bepaald gebied, waardoor huidige bedrijvigheid in dit gebied vervangende grond nodig heeft.

1.2.1 Verdiepingsslag 1: werkmilieus

In de eerste verdiepingsslag deelt Ecorys de kwantitatieve vraagraming toe aan verschillende werkmilieus, op basis van werkgelegenheidssectoren. Verschillende werkgelegenheidssectoren hebben behoefte aan een ander type bedrijfsruimte. In de MRDH-studie worden de volgende werkmilieus onderscheiden:

Bedrijven ecosysteem

Een werkmilieu waar een ecosysteem van bedrijven aanwezig is dat binnen een (top)sector of door een combinatie van sectoren een sterk netwerk van samenwerkende bedrijven vormt. Een bedrijven ecosysteem kan zich ontwikkelen rond een bedrijf (bijvoorbeeld Flora Holland), een sector (bijvoorbeeld health) of thema (bijvoorbeeld circulaire economie). Een bedrijven ecosysteem biedt met netwerk van bedrijven een onderscheidende kwaliteit. Wij onderscheiden:

Logistiek ecosysteem

Een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Deze activiteiten wensen grote kavels (> 1,5 ha) en dicht bij de snelwegop- en afslagen te zijn gehuisvest. Veelal zijn er specifieke voorzieningen voor chauffeurs voorhanden.

Agrologistiek ecosystem

Een netwerk van bedrijven met aan de basis productiebedrijven gericht op teelt en veredeling en verderop in de keten agro logistieke bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners actief.

Maritiem ecosysteem

Een netwerk van bedrijven in de maritieme (maak)industrie met aan- en toeleveranciers op doorgaans kade gebonden en –verbonden kavels. Het gaat hier niet om zeehaventerreinen.

Stedelijk interactiemilieu

Een werkmilieu dat bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en ZZP'ers en ook grotere (inter)nationale bedrijven.

Hoogwaardig werkmilieu

Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van m.n. kantoor gerelateerde bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein. Het betreft veelal verzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Bij voorkeur is een hoogwaardig werkmilieu multimodaal bereikbaar en zijn er voorzieningen aanwezig.

Klassiek kleinschalig

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd” genoemd, met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek (kavels < 1,5 ha, stadsdistributie) of productie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

Industrieel werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op zowel kleine(re) als grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën, produceren en verwerken.

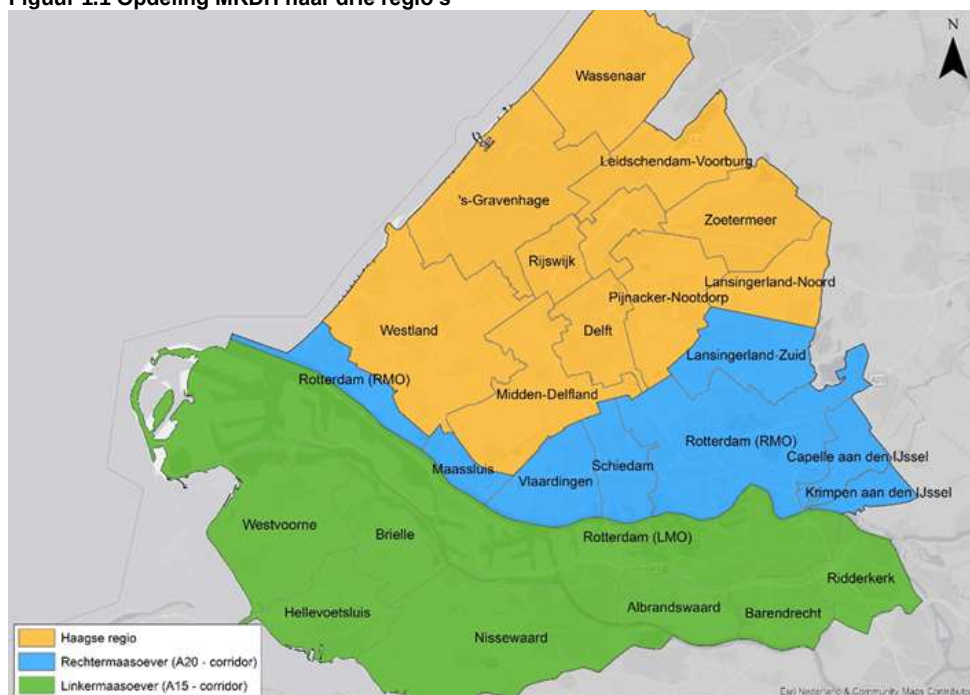
Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie en is gelegen in nabijheid van een onderwijsinstelling (bijvoorbeeld health, high- & cleantech).

1.2.2 Verdiepingsslag 2: vraagaming MRDH onderverdeeld naar subregio's

In een tweede verdiepingsslag wordt de vraagaming van de Stec-groep (2017) uitgesplitst naar een vraagaming voor Rotterdam (waarin de Linkermaasoever en Rechtermaasoever worden onderscheiden), en een vraagaming voor de 'Haagse regio'. De toedeling van de geraamde ruimtebehoefte door Stec (2017), naar de drie regio's, is gebaseerd op de werkgelegenheidsspreiding (per sector) over deze regio's. De 'Haagse regio' bestaat uit de regio Haaglanden, aangevuld met Lansingerland-Noord. De onderverdeling is geïllustreerd in figuur 1.1.

Figuur 1.1 Opdeling MRDH naar drie regio's



Bron: Ecorys (2018)

In de MRDH-studie wordt uitgegaan van de (hoge) vraagaming door de Stec-groep van **503ha** voor de hele MRDH. Na de onderverdeling, op basis van werkgelegenheid en werkgelegenheidssectoren, wordt de uitbreidingsvraag (voor alle werkmilieus) in de 'Haagse regio' op **280ha** geraamd.

1.2.3 Verdiepingsslag 3: raming vervangingsvraag

Aan de hand van een grondige analyse van bestemmingsplannen heeft Ecorys in haar MRDH-studie kunnen achterhalen wat de vervangingsvraag is per werkmilieu. Vervangingsvraag ontstaat door een 'verkleuring' van een bepaald gebied, waardoor huidige bedrijvigheid in dit gebied vervangende grond nodig heeft. Deze vervangingsvraag is bepaald per bedrijventerrein. De vervangingsvraag in de Haagse regio is vastgesteld op **57ha**.

1.3 Conclusie o.b.v. MRDH-studie

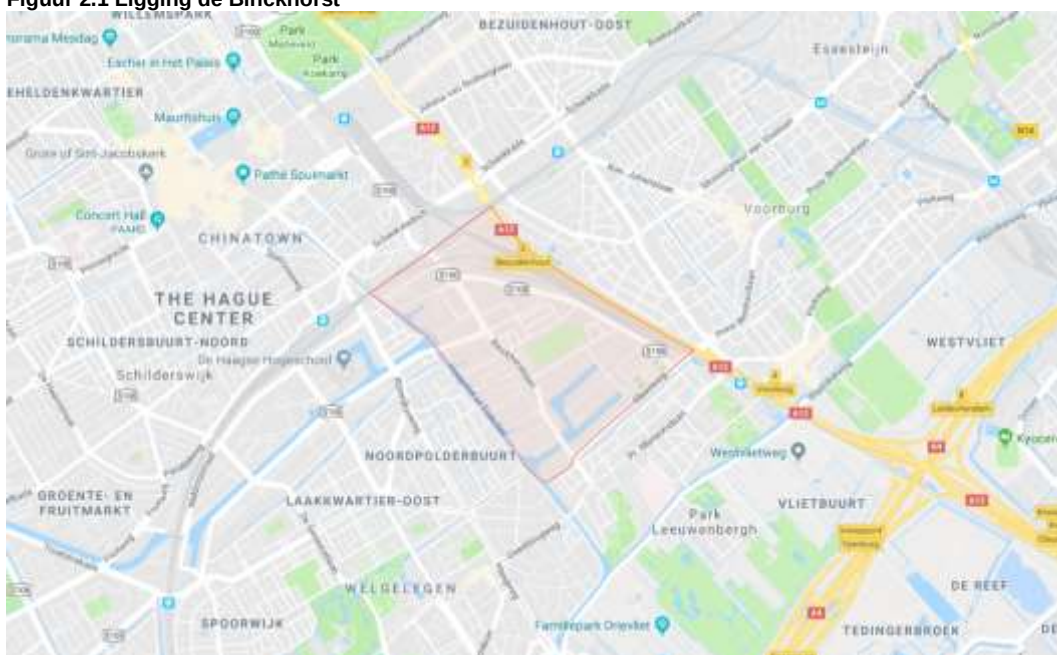
De uitbreidingsvraag tot 2035 voor de 'Haagse regio' (zie figuur 1.1) voor alle werkmilieus gezamenlijk is geraamd op **151ha** in de MRDH-studie. De vervangingsvraag voor de 'Haagse regio' is vastgesteld op **57ha**. De ruimtebehoefte voor de gehele Haagse regio, en alle werkmilieus, wordt geraamd op **208ha**.

Deze cijfers vormen het uitgangspunt bij de raming van marktruimte voor bedrijfsruimte op de Binckhorst. Als hard planaanbod zal het planaanbod dat is vastgesteld in het MRDH-rapport worden gebruikt. Dit harde planaanbod dateert van 1 december 2017. Dit planaanbod is afkomstig uit de MRDH-studie van Ecorys.

2 Locatieanalyse

Ten zuidoosten van het centrum van Den Haag bevindt zich de Binckhorst (figuur 2.1). Dit voormalige industriële gebied, dat langs de A12 grenst is gelegen, is in beweging. In samenwerking met investeerders en bedrijven wil de gemeente Den Haag een wijk creëren, met een prettige woon-, werk-, en leefomgeving. Concreet is de ambitie om de centrale ligging van het gebied t.o.v. de stad, het rijkswegennet en de drie treinstations CS, HS en Voorburg te benutten door Binckhorst als stadsentree met een sterke regionale kracht te ontwikkelen. Op economisch gebied wordt ingezet op een transitie naar een gemengd woon-werkgebied, waar naast creatieve bedrijvigheid ruimte blijft voor lokale bedrijvigheid. Het nieuwe Binckhorst moet een trekpleister worden voor start- en scale-ups.

Figuur 2.1 Ligging de Binckhorst



Bron: Google Maps (2018)

Binnen het omgevingsplan Binckhorst zijn vijf deelgebieden bepaald (figuur 2.2). Daarbij is het de bedoeling dat het Gasfabriekterrein onderdeel wordt van het Central Innovation District (CID) van Den Haag. Dit terrein zou daarmee als een stedelijk interactiemilieu met high end bedrijven, een gemengd milieu met hoofdkwartieren van innovatieve bedrijven moeten vormen.

De Spoorboogzone wordt ontwikkeld als gemengd stedelijk milieu. Hierin komt het accent op werken en bedrijvigheid te liggen, met ruimte voor creatieve bedrijvigheid en horeca. In de Trekvlietzone komt het accent op wonen te liggen, met beperkte ruimte voor bedrijvigheid. De Begraafplaatszone is enerzijds gericht op groen en anderzijds op een gemengd woon-werkgebied. In het woon-werkgebied is naast wonen ruimte voor de nieuwe maakindustrie en lokale bedrijvigheid. In de Binckhorsthaven en het Maanplein komt ruimte voor wonen en werken, waarbij de nadruk komt te liggen op werkfuncties. Deze werkfuncties bestaan naast lokale bedrijvigheid uit de maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy.

Figuur 2.2 De vijf deelgebieden binnen het omgevingsplan



Bron: Gemeente Den Haag (2017), Omgevingsplan Binckhorst

Op basis van de werkmilieus uit de MRDH-studie, beschreven in paragraaf 1.2.1, en het omgevingsplan van Binckhorst, zien wij voornamelijk de volgende werkmilieus als relevant:

- Klassiek kleinschalig werkmilieu;
- Hoogwaardig werkmilieu;
- Stedelijk interactiemilieu

Het klassiek kleinschalige werkmilieu bestaat uit bedrijfsruimtes die voornamelijk een lokale ruimtebehoefte voorziet. Het klassiek kleinschalige werkmilieu wordt over het algemeen geassocieerd met bedrijfsruimte met een lage milieucategorie en kleinschalige panden, en is daarmee naar onze mening uitermate geschikt voor het vernieuwde Binckhorst, waar de woon- en werkfunctie gezamenlijk naar voren moeten komen.

Het hoogwaardige werkmilieu bestaat voornamelijk uit kantoren op bedrijventerreinen, waarbij de mate van hoogwaardigheid vooral afhangt van het type bedrijvigheid en de stedelijke uitstraling. Een goed voorbeeld van een hoogwaardig werkmilieu is de Caballerofabriek, die reeds op de Binckhorst gevestigd is. Op basis van het (nieuwe) profiel van de Binckhorst, denken wij dat ruimtebehoefte voor dit werkmilieu kan worden verzorgd door bedrijfsruimte op de Binckhorst.

Het stedelijk interactiemilieu kenmerkt zich doordat dit type bedrijfsruimte voornamelijk gelegen is op locaties met een wisselwerking van woon-, werk- en leisurfuncties. Gelet op het profiel van de Binckhorst, en dan met name gelet op de ambitie om jong talent, start- en scale-ups aan te trekken, zijn wij van mening dat dit werkmilieu in hoge mate relevant is voor de Binckhorst.

De overige werkmilieus zijn naar onze mening niet geschikt voor het vernieuwde Binckhorst. De hoge milieucategorieën waarmee het industrieel werkmilieu wordt geassocieerd maken dit werkmilieu naar onze mening niet geschikt voor de Binckhorst, een wijk waar de woon- en werkfunctie gezamenlijk naar voren komen.

Het werkmilieu Campus is naar onze mening niet geschikt voor de Binckhorst, door het gebrek aan een grote onderwijsinstelling.

De werkmilieus 'bedrijven ecosysteem' zijn naar onze mening niet geschikt voor de Binckhorst. Het werkmilieu 'bedrijven ecosysteem' wordt vertaald naar (agro)logistieke en maritieme clusters. De kwaliteiten van de Binckhorst komen niet overeen met de benodigde kwaliteiten van deze werkmilieus. Kwaliteiten voor logistieke en maritieme bedrijvigheid zijn met name de beschikbare kavelgrootte (3 ha of meer) en de hogere milieucategorie.

3 Raming concurrerend aanbod Binckhorst

In hoofdstuk 1 is een kwalitatieve onderverdeling gedefinieerd van bedrijfsruimtes in werkmilieus. In hoofdstuk 2 is beargumenteerd dat de Binckhorst voornamelijk geschikt lijkt voor bedrijfsruimtes met een klassiek kleinschalig werkmilieu, bedrijfsruimtes met een hoogwaardig werkmilieu en bedrijfsruimtes met een stedelijk interactiemilieu. Wij beschouwen het (plan)aanbod van andere werkmilieus dan ook niet als concurrerend aanbod.

Ook zijn wij van mening dat niet al het aanbod van de 'relevante' werkmilieus in de Haagse regio concurrerend is. Zo heeft het CBS⁴ (2013) berekend dat twee op de drie bedrijfsverhuizingen binnen de eigen gemeente is. Een rapport van de Rijksuniversiteit Groningen (2007)⁵ stelt dat dit aandeel zelfs 75% is. Uit deze rapporten blijkt dat bedrijven niet geneigd zijn om over een grote afstand te verhuizen, en dat de meeste werkgelegenheid wordt opgevangen met bedrijvigheid in dezelfde regio. Op basis van deze informatie kan worden gesteld dat bedrijfsruimte op Binckhorst voorziet in een **lokale** ruimtebehoefte. Wij zullen aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Den Haag (waar de wijk Binckhorst toebehoort) en in de nabijgelegen gemeente Rijswijk en de gemeente Voorburg-Leidschendam (het **lokale** aanbod) in onze analyse betrekken.

Op basis van deze rapporten beschouwen wij bedrijfsruimte **met een relevant werkmilieu** in de gemeente Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam als concurrerend. Dit betekent dat wij het aanbod van bedrijfsruimtes met een klassiek kleinschalig werkmilieu, een hoogwaardig werkmilieu en een stedelijk interactiemilieu in de gemeentes Den Haag, Voorburg-Leidschendam en Rijswijk als concurrerend aanbod zien. Het concurrerend aanbod is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Plancapaciteit van rel. werkmilieus in Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Gemeente	Plancapaciteit (ha)
Ypenburg	Hoogwaardig werkmilieu	Den Haag	4,6
Hoornwijk	Hoogwaardig werkmilieu	Den Haag	2,1
Forepark	Klassiek kleinschalig	Den Haag	1,6
Uitenhagestraat	Klassiek kleinschalig	Den Haag	1,9
Westvlietweg III	Klassiek kleinschalig	Den Haag	1,0
Ypenburg-deelplan 25: Prins Clausplein	Zacht	Den Haag	14,0
Plaspoelpolder	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	1,8
Plaspoelpolder (vertrek Shell) ⁶	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	6,7
Businesspark Hoornwijk	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	0,3
't Haantje	Klassiek kleinschalig	Rijswijk	5,0
Totaal			39ha

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. MRDH-studie

Het aanbod dat concurreert met bedrijfsruimte op de Binckhorst is gelijk aan **39ha**. Wat opvalt is dat er geen plancapaciteit is voor het stedelijk interactiemilieu. Het uitteefbare aanbod voor het klassiek kleinschalige werkmilieu is **9,5ha**, het uitteefbare aanbod voor het hoogwaardige werkmilieu is **15,5ha**. Ook is er nog ruimte (**14ha**) in het bestemmingsplan voor Ypenburg (deelplan 25). Er kan niet gezegd worden welk werkmilieu hier zal worden gerealiseerd, maar gezien het

⁴ CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente. [Link](#)

⁵ RUG (2007). Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid. [Link](#)

⁶ Algemeen Dagblad (2017). Rijswijk niet blij met vertrek van Shell. [Link](#) en Planviewer (2018). Kessler park 1. [Link](#)

profiel van Ypenburg lijkt het klassiek kleinschalige werkmilieu geschikt voor deze locatie. Er is geen concurrerend aanbod in Voorburg-Leidschendam.

De MRDH-studie heeft niet uitgebreid gekeken naar de leegstand in de Haagse regio. Steenworp heeft ons informatie geleverd over het aanbod (per 1 januari 2018) van bedrijfsruimte in Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk. Het huidige aanbod van bedrijfsruimte is niet exact gelijk aan leegstand. Steenworp zegt hier het volgende over:

“Waar over ‘aanbod’ gesproken wordt bedoelen we het bedrijfs onroerend goed dat beschikbaar is op de commerciële markt. Leegstaande panden die door de eigenaren niet te huur of te koop zijn gezet tellen niet mee in het aanbod. Daartegenover telt een aangeboden pand wel mee als aanbod, ook als het nog niet leegstaat, tot maximaal één jaar voor de datum waarop het daadwerkelijk beschikbaar komt. Deze situatie doet zich voor als bijvoorbeeld een ondernemer zijn huurcontract al heeft opgezegd maar zijn bedrijfspand nog niet heeft verlaten. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand.”⁷

Steenworp geeft aan dat het aanbod in Den Haag, Voorburg-Leidschendam en Rijswijk op 1 januari 2018 gelijk is aan **2,5ha** (72 objecten). De totale voorraad bedrijfsruimte voor deze drie gemeentes is niet bekend. Wel is bekend dat de totale voorraad bedrijfsruimte in Den Haag (in 2016) gelijk is aan **179ha**. Het aanbodpercentage (dat gebruikt zal worden als een proxy voor leegstand) is daarmee (maximaal) gelijk aan 1,4%.

Hierbij moet wel in acht worden genomen dat enige leegstand (de zogenoemde frictieleegstand) noodzakelijk is voor een goedwerkende markt. Over het algemeen wordt een leegstand van 4-5% wenselijk geacht. Geconcludeerd kan dus worden dat het leegstandspercentage onder frictieleegstand ligt.

⁷ Steenworp (2016). Monitor bedrijfsonroerendgoed monitor Haaglanden.

4 Raming ruimtebehoefte Binckhorst

In hoofdstuk 1 is beschreven dat de **uitbreidingsvraag** voor de gehele 'Haagse regio' (bestaande uit de Gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Delft, Midden-Delfland en Westland, aangevuld met Lansingerland-Noord, zie ook figuur 1.1) voor alle in hoofdstuk 1 beschreven werkmilieus wordt geraamd op **151ha** in 2035. De vervangingsvraag is vastgesteld op **57ha** voor de Haagse regio. De ruimtebehoefte voor de hele Haagse regio is daarmee geraamd op **208ha** tot 2035.

De uitbreidingsvraag is geraamd door de Stec-groep (2017) tot en met 2035. Zij veronderstellen daarin dat de groei lineair is; elk jaar groeit de ruimtebehoefte met hetzelfde metrage. Zij geven hierbij wel aan deze ruimtebehoefte sterk aan conjuncturele schommelingen onderhevig zal zijn. Als de economie harder groeit dan verwacht, zal de ruimtebehoefte sterker toenemen. Als de economie minder hard groeit dan verwacht, dan zal de ruimtebehoefte minder snel toenemen.

De Stec-groep (2017) heeft de uitbreidingsvraag per periode apart geraamd. In de periode 2030-2035 wordt de ruimtebehoefte geraamd op **44ha**. Aangezien de Stec-groep (2017) een lineaire groei veronderstelt, zullen wij deze groei over 5 jaren lineair doortrekken tot 2038, om tot een uitbreidingsvraag in 2038 te komen. Wij hogen de uitbreidingsvraag in de periode 2030-2035 (de 44ha) daarom op met 60%, en ramen de uitbreidingsvraag in de periode 2035-2038 daarmee op **26ha**. Wij voorzien daarmee een uitbreidingsvraag in de periode 2018-2038 van **177ha** in de Haagse regio voor alle werkmilieus. De vervangingsvraag blijft onveranderd. De ruimtebehoefte voor de Haagse regio (2018-2038) is daarmee geraamd op **234ha**.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is aangegeven, beschouwen wij niet de hele 'Haagse regio' als ruimtelijk verzorgingsgebied. Dat wil zeggen dat een werkgelegenheidsgroei in bijvoorbeeld Delft niet kan worden voorzien door bedrijfsruimtes op de Binckhorst. Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, houden wij een verzorgingsgebied aan van de gemeente Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam. Dit betekent dat alleen de ruimtebehoefte in deze gemeenten kan worden vervuld door bedrijfsruimte op de Binckhorst. Als wij, op basis van werkgelegenheid, de uitbreidingsvraag in de 'Haagse regio' toebedelen aan deze drie gemeentes, ramen wij de ruimtebehoefte in deze regio op **116ha** (alle werkmilieus).

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, zijn wij van mening dat er drie werkmilieus zijn die in aanmerking komen voor de Binckhorst. Wij zullen onze vraagraming dan ook alleen toespitsen op deze werkmilieus. Als enkel gekeken wordt naar de werkgelegenheidsgroei in de sectoren die geassocieerd worden met deze werkmilieus, wordt de uitbreidingsvraag geraamd op **75ha**. De onderverdeling van deze uitbreidingsvraag naar werkmilieus is weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Uitbreidingsvraag rel. werkmilieus in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam

Werkmilieu	Uitbreidingsvraag (ha)
Klassiek kleinschalig werkmilieu	46
Hoogwaardig werkmilieu	13
Stedelijk interactiemilieu	16
Totaal	75

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. studie MRDH

Naast deze uitbreidingsvraag heeft Ecorys in haar MRDH-studie (2018) ook de vervangingsvraag geraamd. De vervangingsvraag in de drie gemeenten voor de relevante werkmilieus is weergegeven in tabel 4.2. Er is geen vervangingsvraag voor het stedelijk interactiemilieu.

Tabel 4.2 Vervangingsvraag rel. werkmilieus in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Gemeente	Vervangingsvraag (ha)
Binckhorst	Klassiek kleinschalig	Den Haag	5
Plaspolder	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	3
			8

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. studie MRDH

Samen vormen de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag de ruimtebehoefte. Deze ruimtebehoefte is weergegeven in tabel 4.3. De ruimtebehoefte voor de relevante werkmilieus in het ruimtelijk verzorgingsgebied van Binckhorst (bestaande uit de drie gemeenten) wordt daarmee geraamd op **83ha**. De ruimtebehoefte voor het klassiek kleinschalige werkmilieu ramen wij op 51ha, de ruimtebehoefte voor het hoogwaardige werkmilieu op 16ha en de ruimtebehoefte voor het stedelijk interactiemilieu ook op 16ha.

Tabel 4.3 Ruimtebehoefte rel. werkmilieus in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam

Werkmilieu	Uitbreidingsvraag (ha)	Vervangingsvraag (ha)	Ruimtebehoefte (ha)
Kl. kleinschalig werkmilieu	46	5	51
Hoogwaardig werkmilieu	13	3	16
Stedelijk interactiemilieu	16	0	16
Totaal	75	8	83

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. studie MRDH

5 Confrontatie vraag/aanbod

In de voorgaande hoofdstukken is besproken dat wij voor bedrijfsruimtes op de Binckhorst een ruimtelijk verzorgingsgebied van gemeente Den Haag, de gemeente Voorburg-Leidschendam en de gemeente Rijswijk aanhouden. Dit houdt in dat wij alleen de ruimtebehoefte (hoofdstuk 4) en het concurrerend aanbod (hoofdstuk 3) in deze gemeenten hebben geraamd. Verder zijn alleen bedrijfsruimte met bepaalde kwalitatieve aspecten geschikt voor de Binckhorst. Aan de hand van een onderverdeling van de kwantitatieve ruimtebehoefte naar werkmilieus (op basis van werkgelegenheidssectoren), het Omgevingsplan Binckhorst en gesprekken met de gemeente Den Haag is bepaald dat alleen de volgende werkmilieus relevant zijn voor de Binckhorst:

- Klassiek kleinschalig werkmilieu;
- Hoogwaardig werkmilieu;
- Stedelijk interactiemilieu

De volgende tabel geeft de ruimtebehoefte en de plancapaciteit weer per werkmilieu, in de gemeente Den Haag, Voorburg-Leidschendam en Rijswijk. Ook de planologische ruimte in vigerende bestemmingsplannen is meegenomen.

Tabel 5.1 Vraag/aanbodconfrontatie rel. werkmilieus Binckhorst

Werkmilieu	Ruimtebehoefte (ha)	Plan capaciteit (ha)	Marktruimte (ha)
Klassiek kleinschalig werkmilieu	51	9,5	41,5
Hoogwaardig werkmilieu	16	15,5	0,5
Stedelijk interactiemilieu	16	0	16
Ruimte op Ypenburg (deelplan 25)		14	-14
Totaal	83	39	44

Bron: Ecorys (2018)

In totaal zien wij dus marktruimte voor **44ha** aan bedrijfsruimtes op de Binckhorst. Om de ruimtebehoefte naar vierkante meters om te rekenen, moet een conversiefactor worden bepaald. Deze conversiefactor is enigszins complex, omdat hectare gericht is op grondgebruik en het aantal m² op het vloeroppervlak. Als een bedrijfsruimte uit meerdere verdiepingen bestaat, kan niet worden geconcludeerd dat 1ha gelijk staat aan 10.000m². Anderzijds zal over het algemeen niet de hele kavel worden volgebouwd, en zal de (fysieke) bedrijfsruimte dus niet de hele bouwgrond beslaan. In het rapport van Bureau Stedelijke Planning wordt een conversiefactor van 1ha = 10.000m² gebruikt. Andere bedrijventerreinen hebben over het algemeen een lagere conversiefactor. Zo is de conversiefactor op (oude) bedrijventerreinen in Drechtsteden gelijk aan 1ha=7.000m².⁸ De Stec-groep (2017) houdt een conversiefactor van 1ha=5.000-8.000m² aan voor bedrijfsruimte in Den Haag, afhankelijk van het soort bedrijfsruimte. Voor bedrijfsruimtes met een hoge milieucategorie wordt over een lage conversiefactor aangehouden (1ha=5.000m²). Voor hoogwaardige werklocaties houden zij een conversiefactor van 1ha=15.000m² aan. Een rapport van de INBO (2003)⁹ houdt voor de provincie Utrecht een conversiefactor van 1ha=8.000m² aan.

Voor de wijk Binckhorst houdt Ecorys een conversiefactor van 1ha=8.000-10.000m² aan, gelet op de mogelijkheden om hoog te bouwen en de hoogwaardigheid van de werkmilieus. Wij ramen de marktruimte voor bedrijfsruimte op de Binckhorst daarmee op **352.000-440.000m²**. Wij hebben geen aanwijzingen van 'ongewenste' leegstand (een grotere leegstand dan de frictieleegstand).

⁸ Onderzoekscentrum Drechtsteden (2017). Monitor bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2017. [Link](#)

⁹ INBO (2003). Ruimtemeter – methodiek ruimtewinst Provincie Utrecht. [Link](#)

6 Conclusie

Ecorys heeft de marktruimte voor bedrijfsruimte in de wijk Binckhorst geraamd. In de beladdering van bedrijfsruimte op de Binckhorst wordt alleen gekeken naar de vraag naar, en het aanbod van, bedrijfsruimtes met gewenste kwalitatieve aspecten in de regio Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam. Deze kwalitatieve aspecten zijn bepaald aan de hand van het Omgevingsplan, en in overleg met de gemeente Den Haag.

De ruimtebehoefte naar dergelijke bedrijfsruimtes in deze regio is geraamd op **83ha**. Het concurrerend aanbod van bedrijfsruimte met de gewenste kwalitatieve aspecten in dit gebied is vastgesteld op **39ha**. De marktruimte voor bedrijfsruimte met dergelijke kwalitatieve aspecten in deze regio wordt daarmee geraamd op **44ha**. Er zijn geen aanwijzingen voor 'ongewenste' leegstand, waarbij het leegstandspercentage boven de gewenste frictieleegstand ligt.

Omgerekend naar m², een conversiefactor van 1ha = 8.000-10.000m² hanterend, ramen wij de marktruimte op **352.000-440.000m²**. Deze marktruimte kan ingevuld worden met bedrijfsruimte op de Binckhorst. Dit betekent dat de ruimtebehoefte naar bedrijfsruimte (met de in dit rapport besproken kwalitatieve aspecten) tot 2038 in de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk kan worden vervuld met bedrijfsruimte op de Binckhorst.

De in dit hoofdstuk uitgevoerde analyse biedt handvatten voor trede 1 van de Ladder. Er is behoefte naar bedrijfsruimte, en deze ruimtebehoefte kan niet worden gefaciliteerd met bestaande bedrijfsruimte. In deze studie hebben wij de marktruimte voor bedrijfsruimte geraamd op **352.000-440.000m²**.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



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
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas