



Gemeente Den Haag

Economie

► Factsheets

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

DSO/Economie

Co-productie: Bureau Stedelijke Planning

# DETAILHANDELSMONITOR 2013

## DEN HAAG

2014





► **Factsheets**

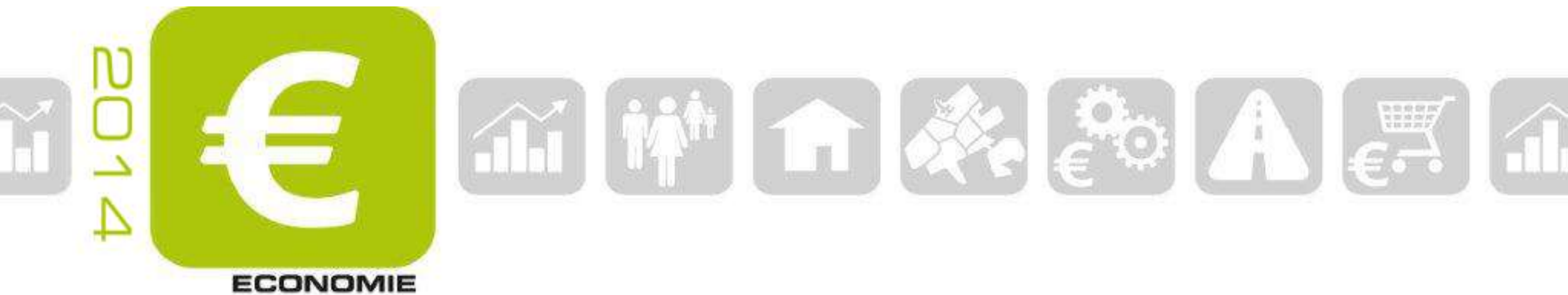
DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

DSO/Economie

Co-productie: Bureau Stedelijke Planning

**DETAILHANDELSMONITOR 2013**

**DEN HAAG**



De detailhandelsmonitor Den Haag 2013 bestaat uit 3 onderdelen:

1. Raadsmededeling
2. het onderzoeksrapport
3. de factsheets van de winkelgebieden

De gemeentelijke visie op het onderzoek is vastgelegd in de raadsmededeling 'Detailhandelsmonitor Den Haag 2013'. Het onderzoeksrapport is onder onafhankelijke redactie van Bureau Stedelijke Planning BV tot stand gekomen. De factsheets zijn een co-productie van Bureau Stedelijke Planning en de Gemeente Den Haag. Beide betreffen analyses en geen beleid. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **COLOFON**

Uitgave  
Gemeente Den Haag  
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek & Economie  
**januari 2014**

#### **Druk**

Gemeente Den Haag  
Intern Dienstencentrum

#### **Inlichtingen**

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek & Economie  
Rick Zijderveld (070 - 35 34893 / [rick.zijderveld@denhaag.nl](mailto:rick.zijderveld@denhaag.nl))  
Fons Nota (070 - 35 34069 / [fons.nota@denhaag.nl](mailto:fons.nota@denhaag.nl))

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik van en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen veroorzaakt worden door afrondingen. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.



## INHOUDSOPGAVE

### WINKELGEBIEDEN

1.1 Arabislaan .....	6	5.6 Kempstraat .....	45
1.2 De Savornin Lohmanplein .....	7	5.7 Paul Krugerlaan .....	46
1.3 Deltaplein .....	8	5.8 The Globe .....	47
1.4 Hildo Kroplaan .....	9	5.9 Vaillantlaan .....	48
1.5 Kraayenstein .....	10	5.10 Zeeheldenkwartier .....	49
1.6 Loosduinse Hoofdstraat .....	11	5.11 Koningstraat .....	50
1.7 Waldeck .....	12	5.12 Boekhorststraat .....	51
2.1 Almeloplein .....	13	5.13 De Passage .....	52
2.2 Ambachtsgaarde .....	14	5.14 Frederikstraat/Denneweg .....	53
2.3 Betje Wolffstraat .....	15	5.15 Grote Marktstraat .....	54
2.4 Bouwlustlaan .....	16	5.16 Haagsche Bluf .....	55
2.5 De Stede .....	17	5.17 Pleinkwartier .....	56
2.6 Dierenselaan/Apeldoornselaan .....	18	5.18 Hofkwartier .....	57
2.7 Heeswijkplein .....	19	5.19 Hoogstraat/Noordeinde .....	58
2.8 Jan Luykenlaan .....	20	5.20 Schoolstraat .....	59
2.9 Leyenburg .....	21	5.21 Spuistraat/Vlamingstraat .....	60
2.10 Leyweg .....	22	5.22 Stationsweg .....	61
2.11 Parijsplein .....	23	5.23 Torenstraat .....	62
2.12 Hoge Veld .....	24	5.24 Wagenstraat/Venestraat .....	63
3.1 Appelstraat/Vlierboomstraat .....	25	5.25 Chinatown .....	64
3.2 Fahrenheitstraat/Thomsonlaan .....	26	5.26 Turfmarkt .....	65
3.3 Goudenregenplein .....	27	5.27 Nieuw Babylon .....	66
3.4 Goudsbloemlaan .....	28	5.28 Station Den Haag CS .....	67
3.5 Weimarstraat .....	29	5.29 Station Den Haag HS .....	68
3.6 Valkenboslaan .....	30	6.1 Goeverneurplein .....	69
4.1 Aert vd Goesstraat .....	31	6.2 Lorentzplein .....	70
4.2 Badhuisstraat .....	32	6.3 Megastores .....	71
4.3 Gentsestraat/Stevinstraat .....	33	6.4 Neherkade/Laakweg .....	72
4.4 Keizerstraat .....	34	7.1 Mariahoeve .....	73
4.5 Palacepromenade .....	35	7.2 Stuyvesantplein .....	74
4.6 Reinkenstraat .....	36	7.3 Theresiastraat .....	75
4.7 Tesselseplein .....	37	7.4 Van Hoytemastraat .....	76
4.8 Frederik Hendriklaan .....	38	7.5 Weissenbruchstraat .....	77
4.9 Dr. Lelykade .....	39	7.6 Willem Royaardsplein .....	78
5.1 Bankastraat .....	40	7.7 Ursulaland .....	79
5.2 Bazar .....	41	8.1 't Hoge Veen .....	80
5.3 Hobbemastraat .....	42	8.2 Ypenburg .....	81
5.4 Hoefkade .....	43	Bijlage: De consument en zijn belevingswereld .....	82
5.5 Hoflandplein .....	44	Bijlage: De zeven leefstijlen voor winkelen .....	83

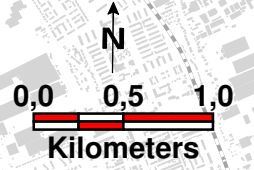
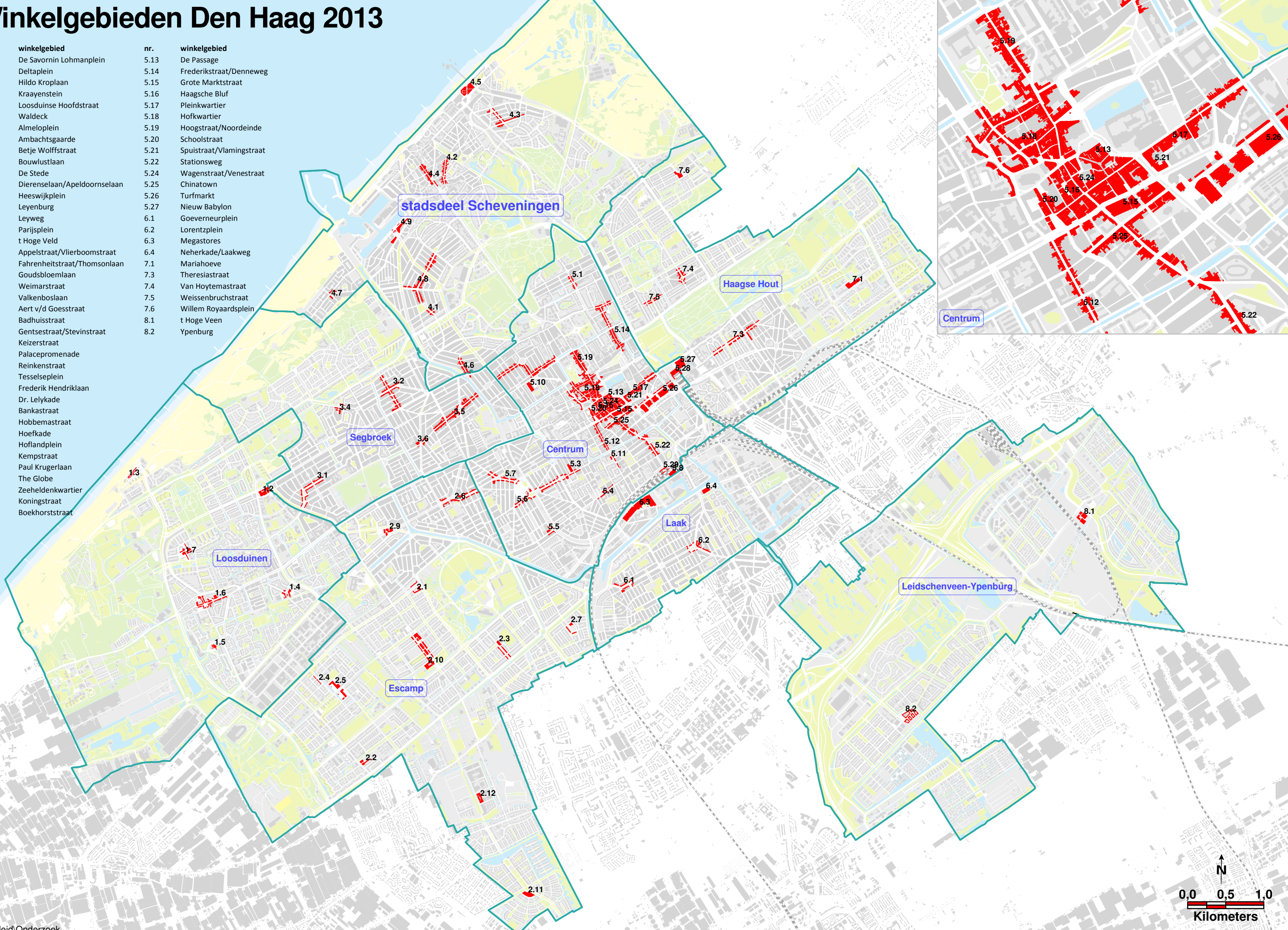
Deze winkelgebieden maken geen deel meer uit van de Hoofdwinkelstructuur, maar zijn in het kader van de continuïteit wel als factsheet opgenomen





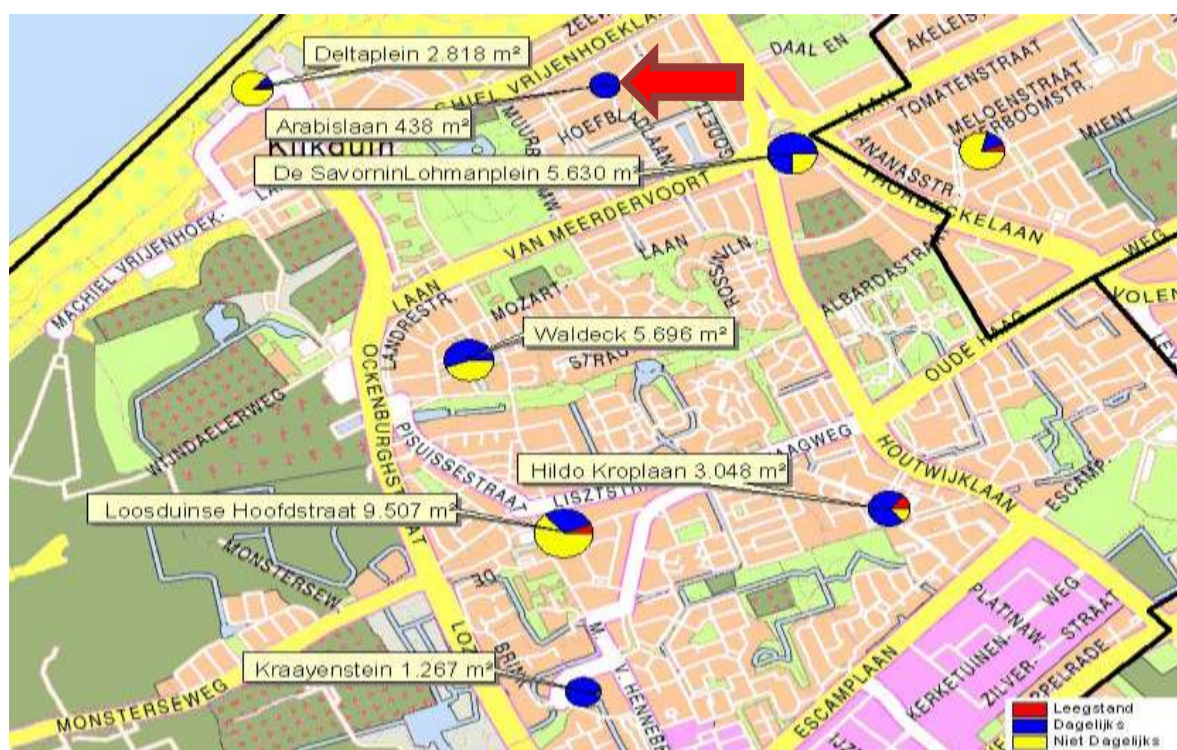
# Winkelgebieden Den Haag 2013

nr.	winkelgebied	nr.	winkelgebied
1.2	De Savornin Lohmanplein	5.13	De Passage
1.3	Deltaplein	5.14	Frederikstraat/Denneweg
1.4	Hildo Kroplaan	5.15	Grote Marktstraat
1.5	Kraayenstein	5.16	Haagsche Bluf
1.6	Loosduinse Hoofdstraat	5.17	Pleinkwartier
1.7	Waldeck	5.18	Hofkwartier
2.1	Almeloplein	5.19	Hoogstraat/Noordeinde
2.2	Ambachtsgaarde	5.20	Schoolstraat
2.3	Betje Wolffstraat	5.21	Spuistraat/Vlamingstraat
2.4	Bouwlustlaan	5.22	Stationsweg
2.5	De Stede	5.24	Wagenstraat/Venestraat
2.6	Dierenselaan/Apeldoorselaan	5.25	Chinatown
2.7	Heeswijkplein	5.26	Turfmarkt
2.9	Leyenburg	5.27	Nieuw Babylon
2.10	Leyweg	6.1	Goeverneurplein
2.11	Parijsplein	6.2	Lorentzplein
2.12	t Hoge Veld	6.3	Megastores
3.1	Appelstraat/Vlierboomstraat	6.4	Neherkade/Laakweg
3.2	Fahrenheitstraat/Thomsonlaan	7.1	Mariahoeve
3.4	Goudsbloemlaan	7.3	Theresiastraat
3.5	Weimarstraat	7.4	Van Hoytemastraat
3.6	Valkenboslaan	7.5	Weissenbruchstraat
4.1	Aert v/d Goesstraat	7.6	Willem Royaardsplein
4.2	Badhuisstraat	8.1	t Hoge Veen
4.3	Gentsestraat/Stevinstraat	8.2	Ypenburg
4.4	Keizerstraat		
4.5	Palacepromenade		
4.6	Reinkenstraat		
4.7	Tesselseplein		
4.8	Frederik Hendriklaan		
4.9	Dr. Lelykade		
5.1	Bankastraat		
5.3	Hobbemastraat		
5.4	Hoefkade		
5.5	Hoflandplein		
5.6	Kempstraat		
5.7	Paul Krugerlaan		
5.8	The Globe		
5.10	Zeeheldenkwartier		
5.11	Koningstraat		
5.12	Boekhorststraat		





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Arabislaan voldoet niet langer aan de definitie van een winkelgebied: een winkelgebied is een kerngebied met minimaal 5 aaneengesloten verkooppunten of 3 geclusterde winkels, waarvan 1 trekker van minimaal 200 m<sup>2</sup> vvo. Daarnaast is de functie van het winkelgebied beperkt, vanwege de nabije ligging van De Savornin Lohmanplein.

**Economisch functioneren en perspectief:** De toekomst van kleinschalige winkelgebieden als de Arabislaan is zeer onzeker.

### 1.1 ARABISLAAN (LOOSDUINEN)

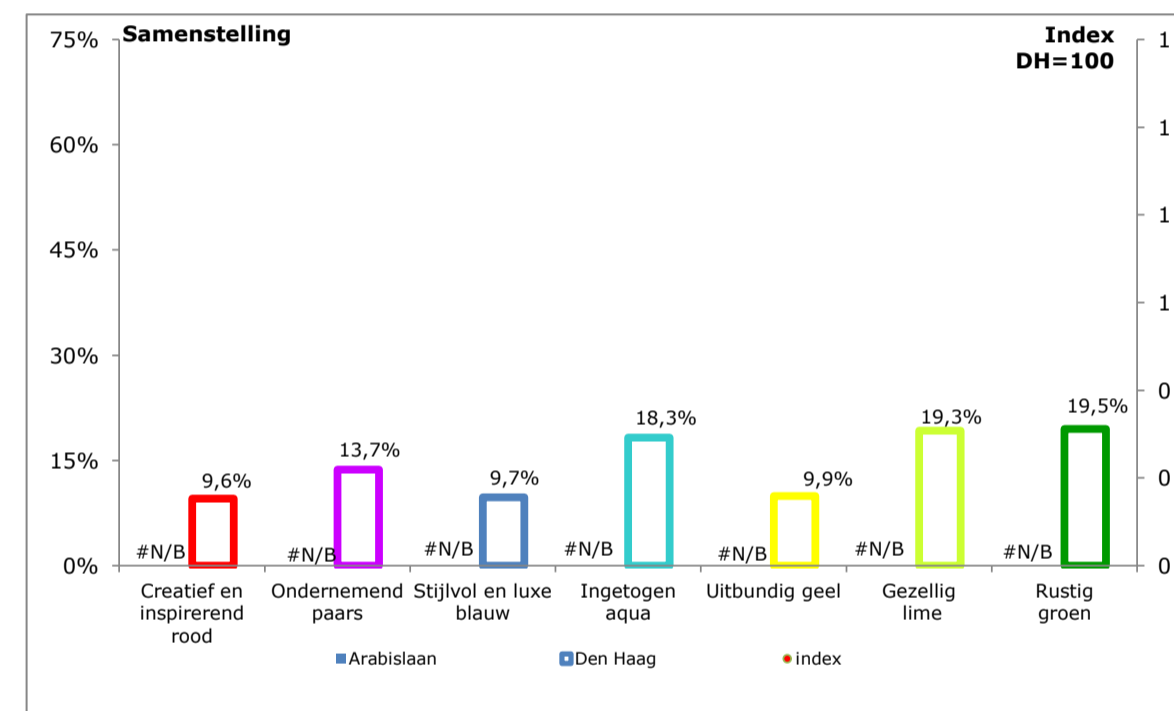
#### Facts

Type winkelcentrum	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Buurt Bohemen/Meer en Bos
Inwoners verzorgingsgebied	4.236
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	458
Aantal winkels	6
Aantal overige verkooppunten	2
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	19,7%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	-
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	-
Ranking 2013 ('09, '05)	-

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

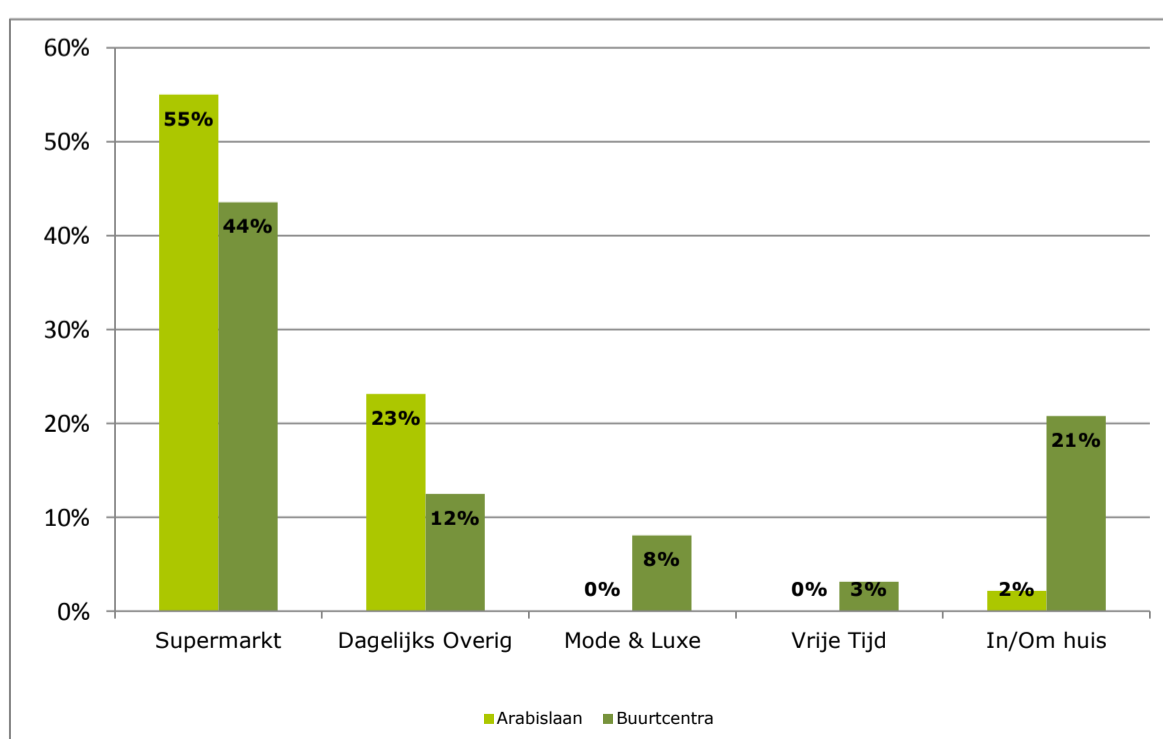
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



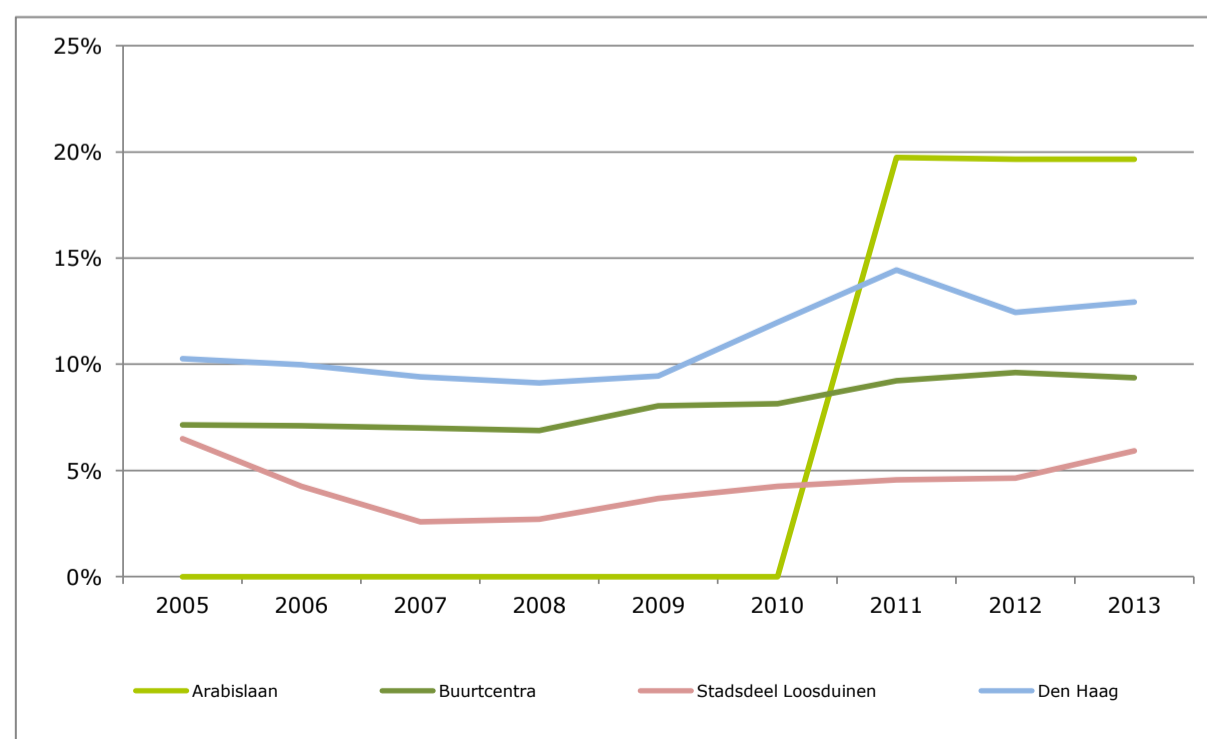
Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

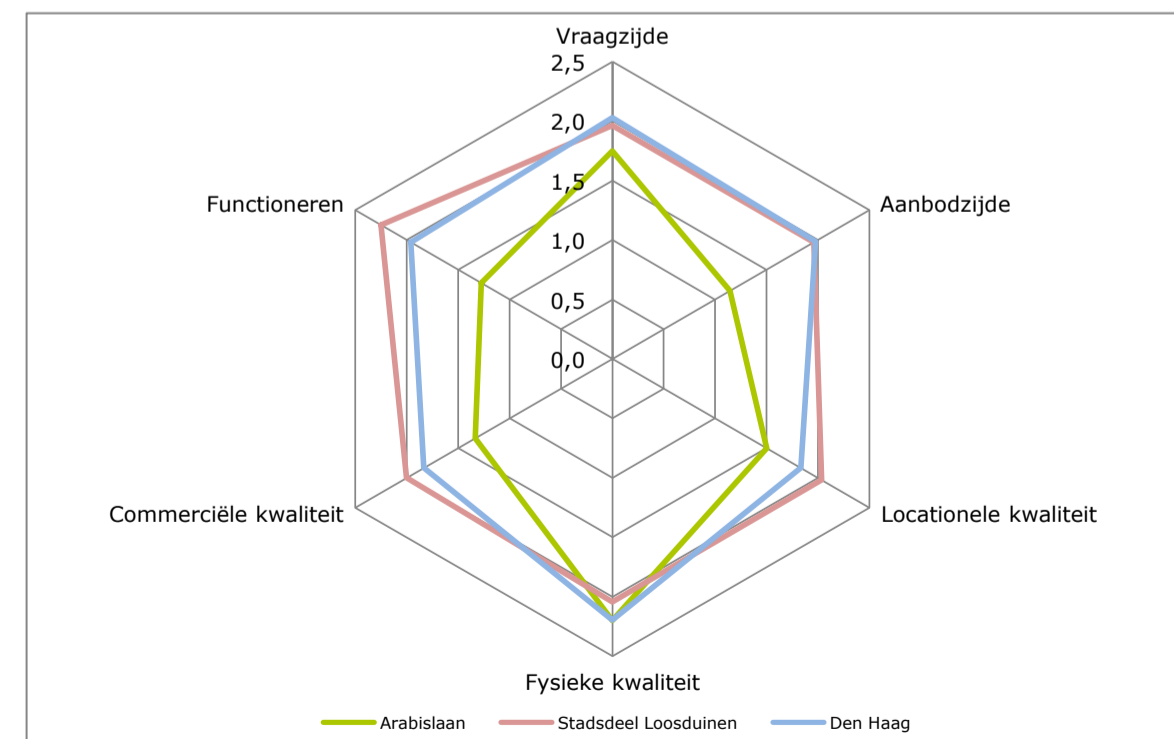
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Savornin Lohmanplein staat, na een eerste plek in 2009, op de 2<sup>e</sup> plek in de ranglijst en is hiermee een van de beste winkelgebieden in Den Haag. Op zowel basiskwaliteit als functioneren scoort De Savornin Lohmanplein ver bovengemiddeld.

**Branchering:** Het winkelcentrum kent een sterke focus op supermarkten. De branche In/om het Huis kent relatief weinig aanbod, al zien we een landelijke afname van deze branche in grote wijkwinkelcentra.

**Basiskwaliteit:** Vooral de hoge scores op de deelaspecten Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, eigendomsituatie, veiligheid) en Locationele kwaliteit (bereikbaarheid, (fiets)parkeren, etc.) vallen hierbij op. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het winkelgebied functioneert beter dan gemiddeld. Weliswaar loopt de leegstand de laatste jaren iets op, de huurniveaus zijn ten opzichte van 2013 licht gestegen en liggen ver boven de gemiddelde huren in grote wijkwinkelcentra.

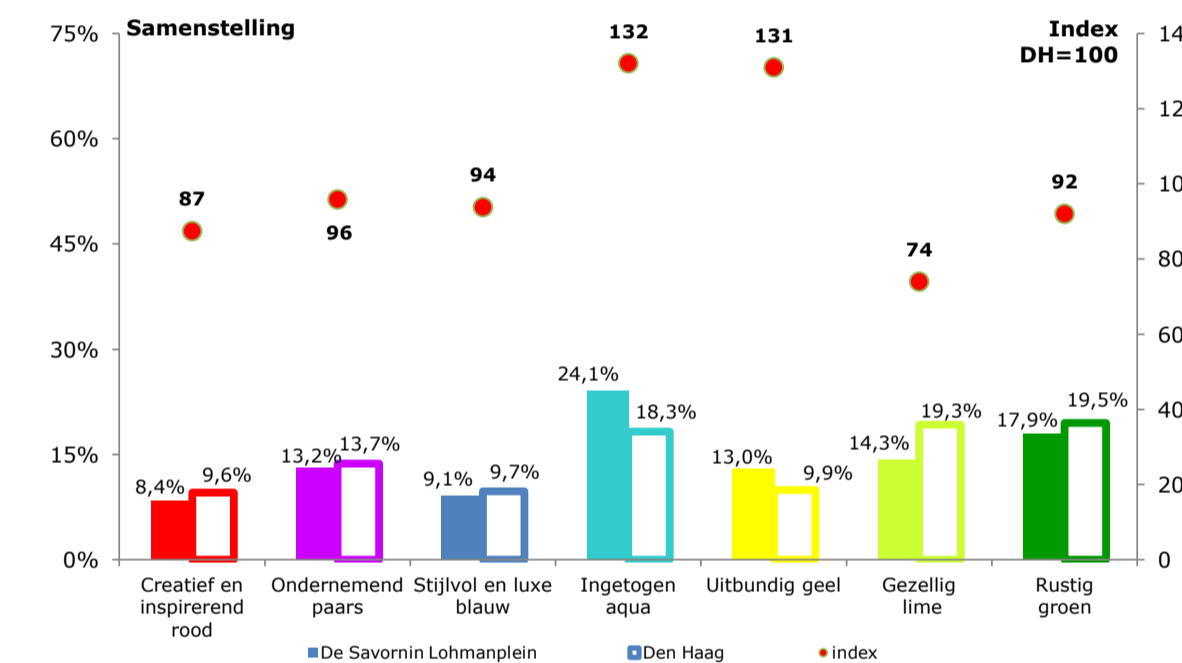
### 1.2 DE SAVORNIN LOHMANPLEIN (LOOSDUINEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Waldeck
Inwoners verzorgingsgebied	16.335
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.269
Aantal winkels	27
Aantal overige verkooppunten	12
Trekkers	Albert Heijn, Aldi, Hema, Marskramer
Leegstand (% van totaal vvo)	6,7%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 325
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 300
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	119 (128, 125)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	123 (140)
Ranking 2013 ('09, '05)	2 (1, 2)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

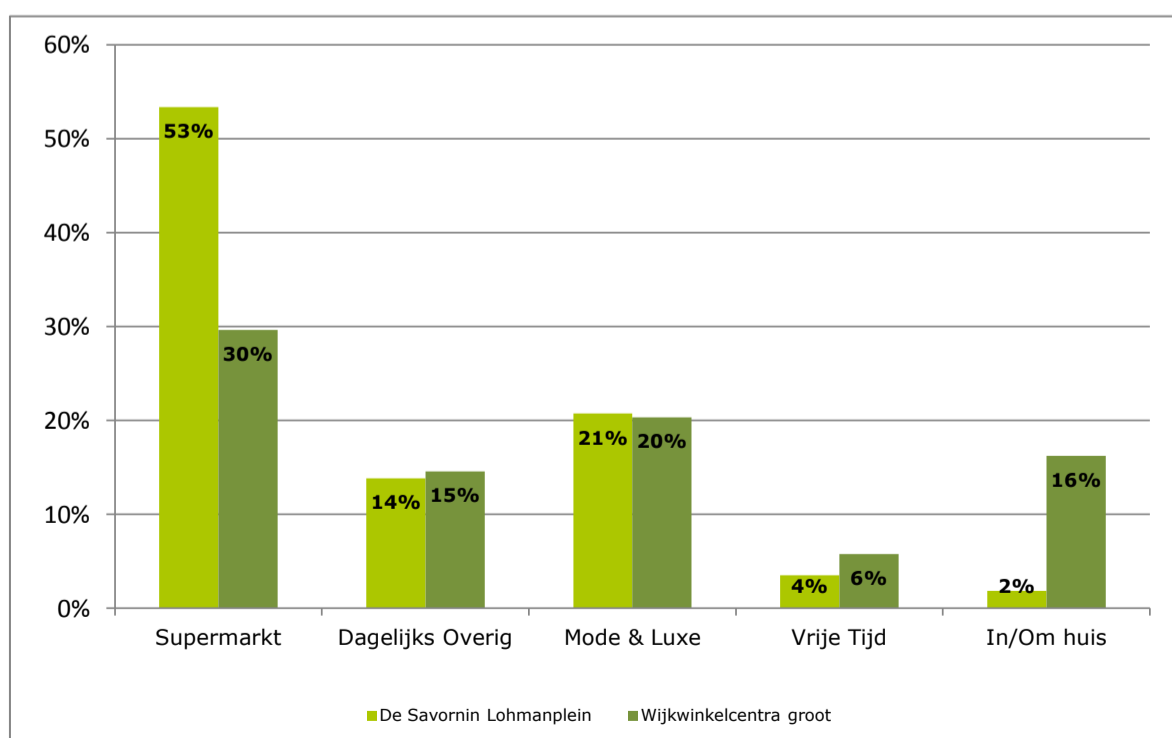
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



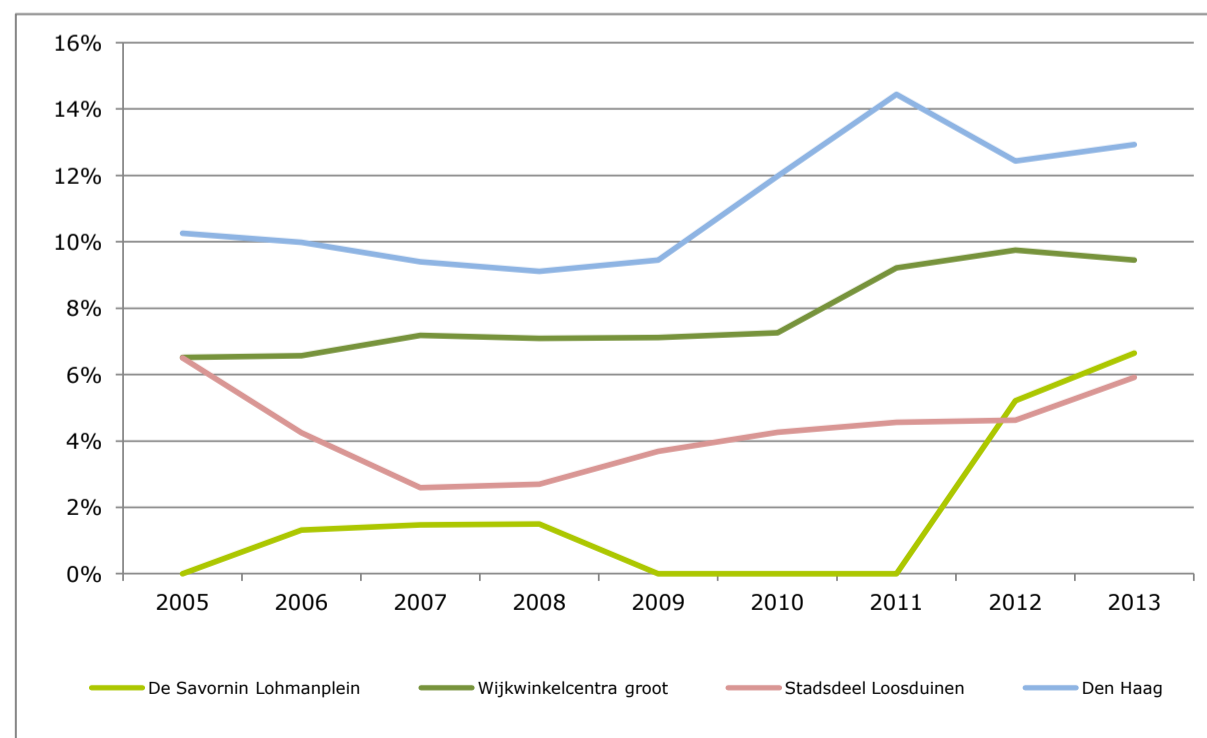
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

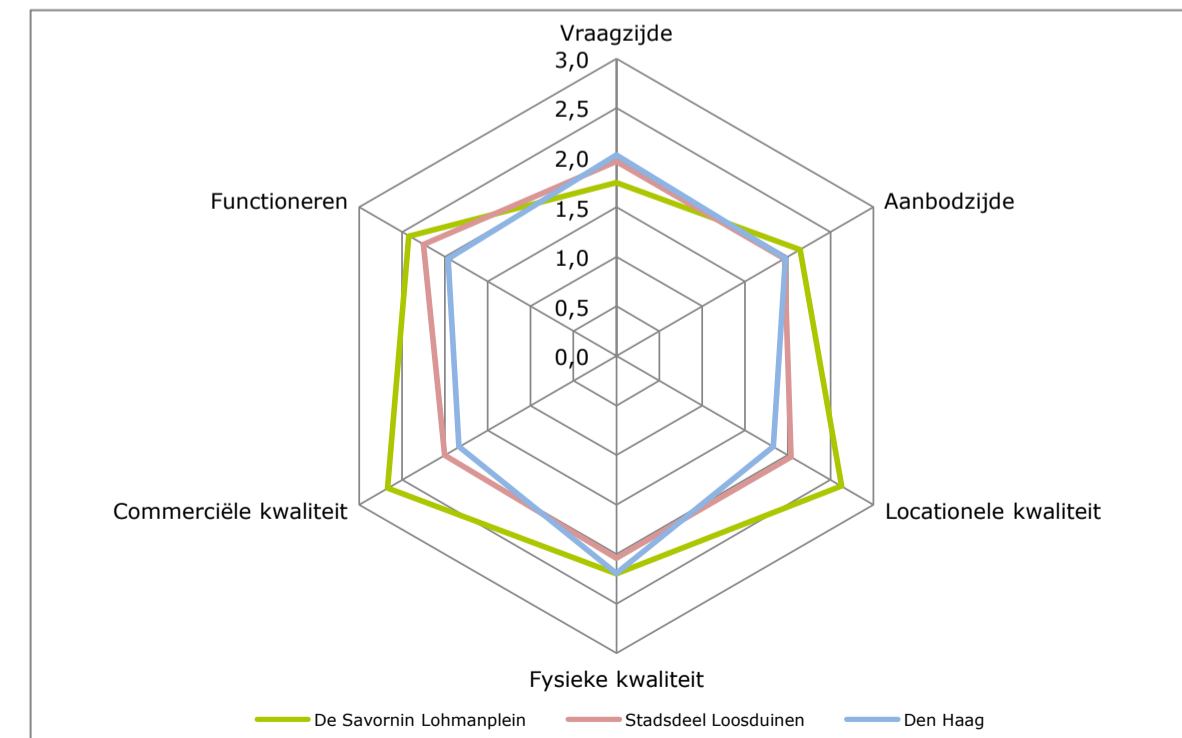
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Deltaplein behoort met een 37<sup>e</sup> plek op de ranglijst tot de middelsterke winkelgebieden in Den Haag. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn ten opzichte van 2009 teruggelopen. De unieke ligging aan zee maakt het Deltaplein tot een potentiële parel in de Haagse Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Het merendeel van het aanbod bestaat uit Mode & Luxe met als belangrijkste doelgroep toeristen en dagjesmensen. Ook de branche In/om het Huis is relatief goed vertegenwoordigd. Het aanbod in de branches Supermarkt en Vrije Tijd ontbreekt.

**Basiskwaliteit:** Het winkelcentrum scoort vooral goed op de deelaspecten Vraagzijde (bevolkingsamenstelling en -groei, inkomensniveau) en Locationele kwaliteit (bereikbaarheid, (fiets)parkeren, etc.). De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Deltaplein behaalde in de voorgaande edities van de Detailhandelsmonitor een top-10 notering, maar is weggezakt naar de middenmoot. De leegstand fluctueerde de laatste jaren en ligt in 2013 aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Loosduinen en in dit type winkelgebieden (landelijk). Kansen bij herontwikkeling liggen voor een deel in een bescheiden vergroting van het winkelaanbod, maar vooral in een kwalitatieve upgrade van het toeristisch/recreatief aanbod, aansluitend bij de visie in het Masterplan, waarin dit gebied als familiebadplaats wordt gepositioneerd.

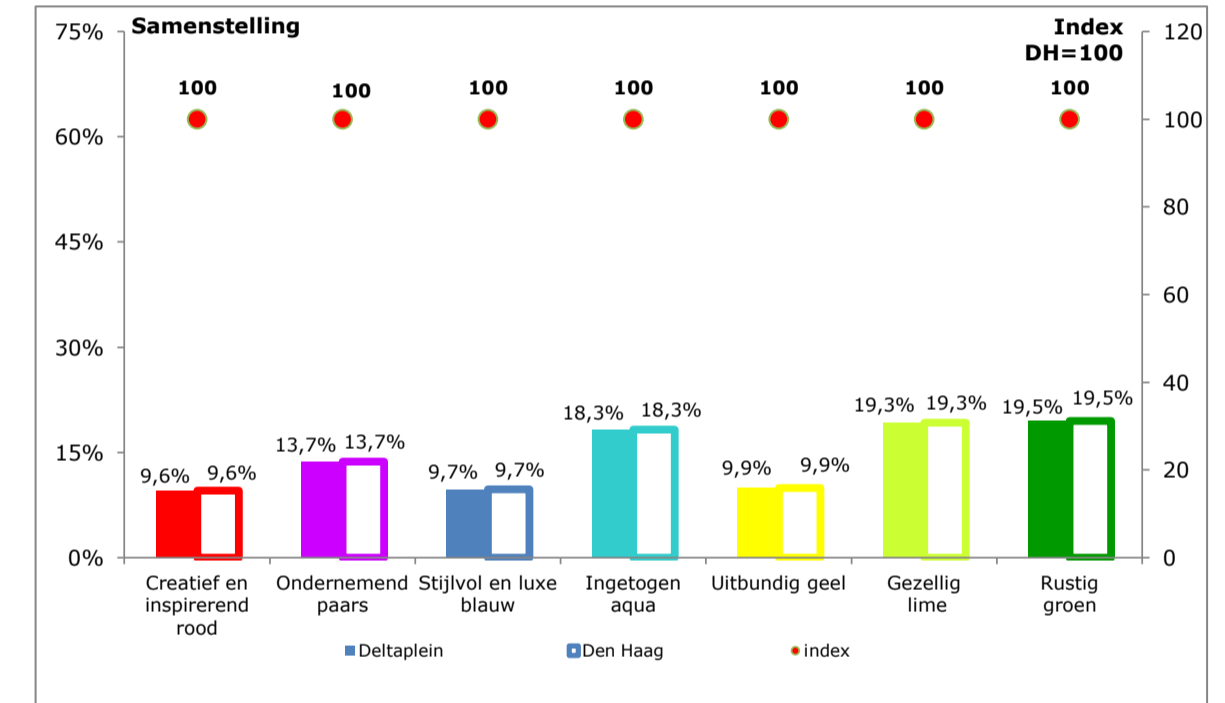
### 1.3 DELTAPLEIN (LOOSDUINEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Speciaal winkelgebied
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.597
Aantal winkels	30
Aantal overige verkooppunten	5
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	12,6%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 300
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 300
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	98 (122, 116)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	95 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	37 (5, 8)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

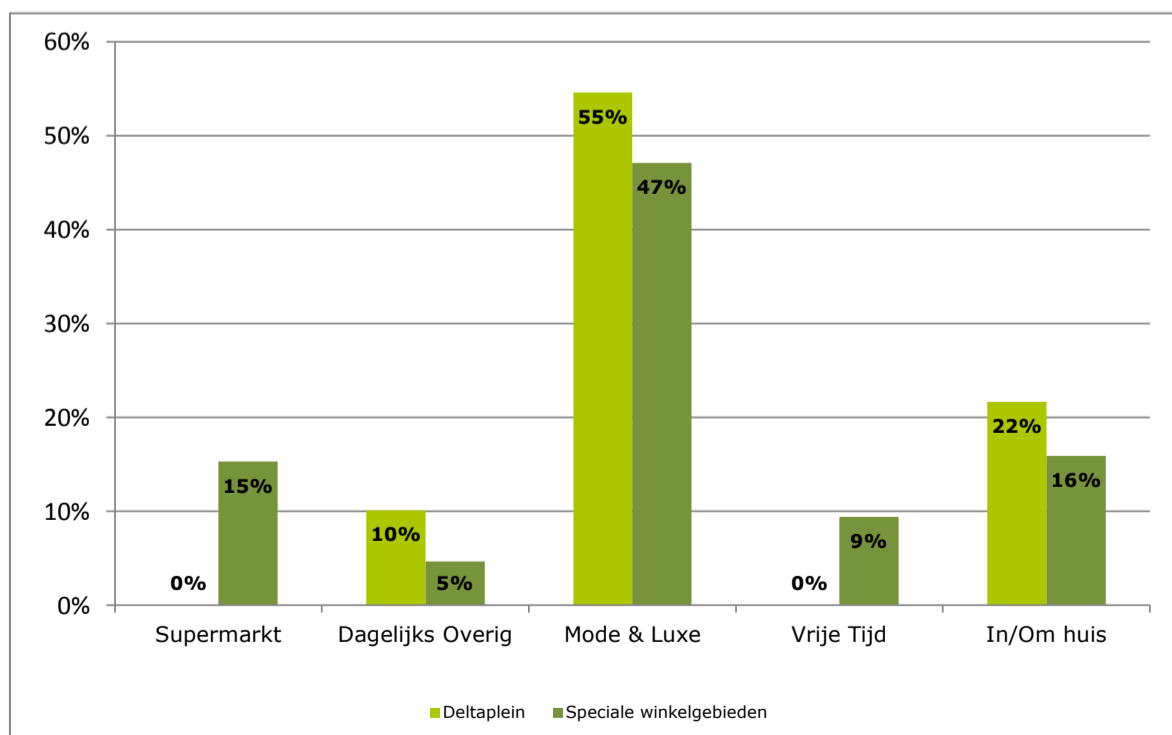
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



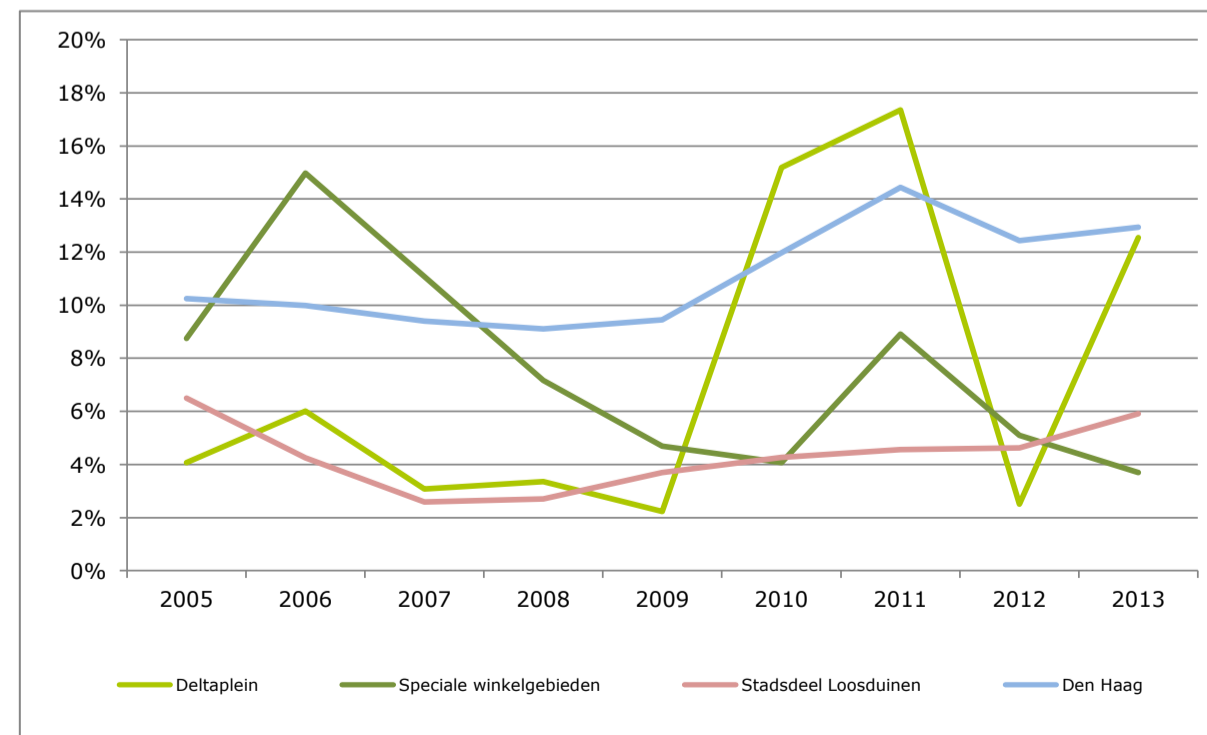
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS totaal Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

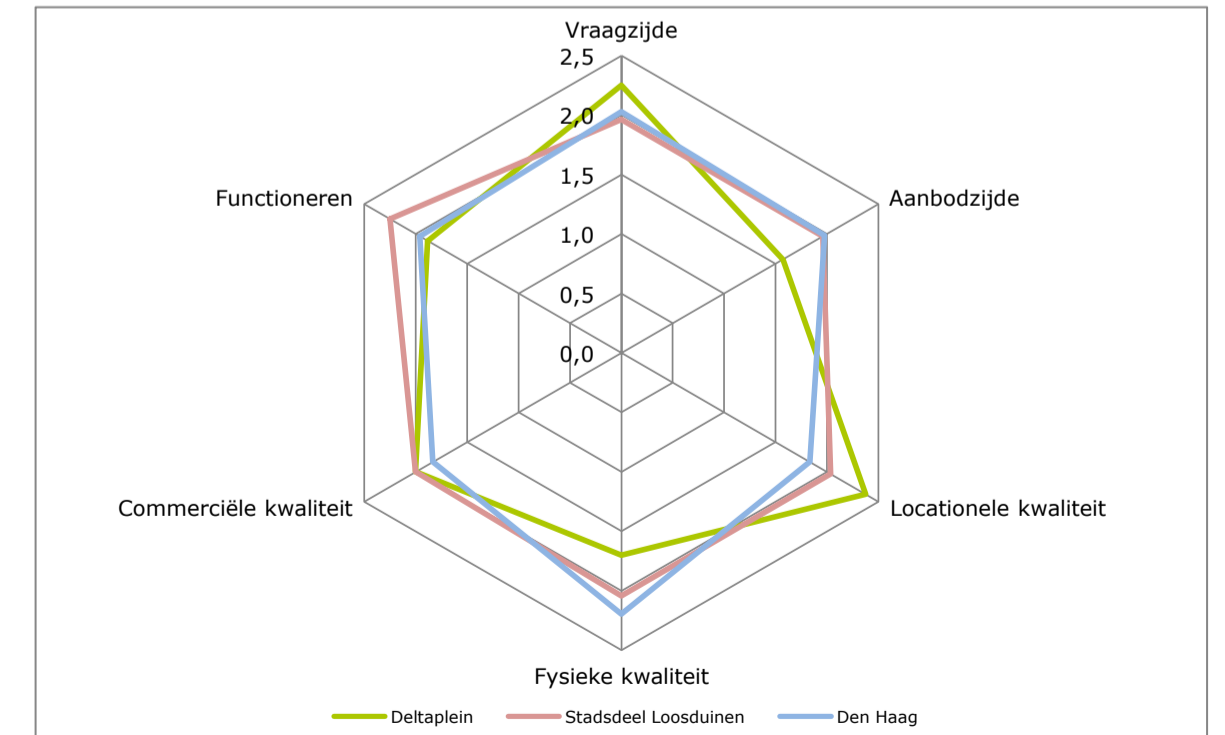
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Hildo Kroplaan heeft zich ten opzichte van de vorige editie van de Detailhandelsmonitor zeer positief ontwikkeld. Met een 4<sup>e</sup> plek op de ranglijst behoort de Hildo Kroplaan tot de best scorende winkelgebieden in Den Haag. De hoge positie is vooral te danken aan de verdwenen leegstand en de geconsolideerde huurniveaus. Ook het functioneren van beide supermarkten speelt hierin een rol.

**Branchering:** Het winkelcentrum kent relatief veel supermarktoppervlak (Albert Heijn en Lidl). Ook het Overige dagelijkse aanbod is relatief sterk vertegenwoordigd. In vergelijking met andere kleine wijkwinkelcentra in Nederland is er relatief weinig aanbod in de branche In/om het Huis, al zien we een landelijke afname van deze branche in wijkwinkelcentra.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort relatief hoog op de Aanbodzijde (Omvang, aantal winkels, trekkers, leegstand, winkelondersteunende horeca). Op Locationele kwaliteit (bereikbaarheid) scoort het winkelgebied echter relatief laag. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: inrichting en onderhoud vertonen een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Op het deelaspect economisch functioneren behoort de Hildo Kroplaan tot de best scorende winkelgebieden in Den Haag. Dit uit zich vooral in het ontbreken van leegstand en het algemene druktebeeld. Op het gebied van de Locationele (parkeren), Fysieke (uitstraling) en Commerciële (KVO, website, etc.) kwaliteit is echter nog winst te behalen.

### 1.4 HILDO KROPLAAN (LOOSDUINEN)

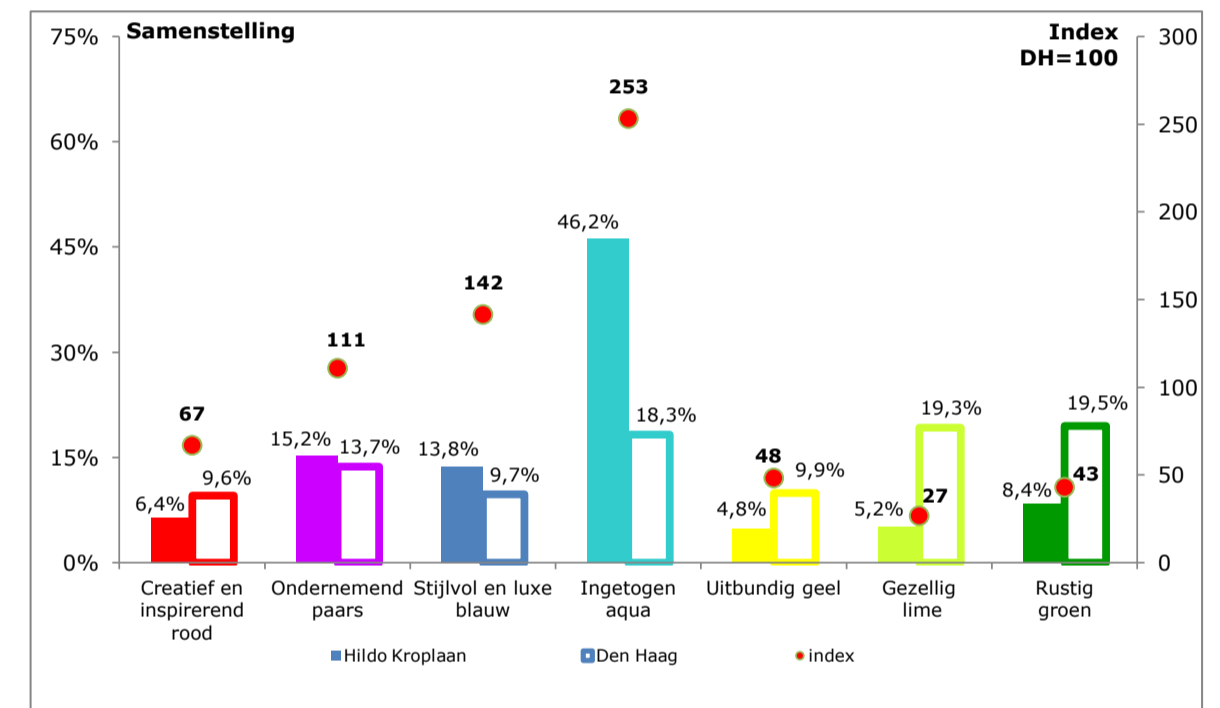
#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Loosduinen
Inwoners verzorgingsgebied	17.470
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.148
Aantal winkels	11
Aantal overige verkooppunten	10
Trekkers	Lidl, Albert Heijn, Blokker, Kalisvaart
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 120
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 120
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	106 (91, 95)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	133 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	4 (63, 38)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

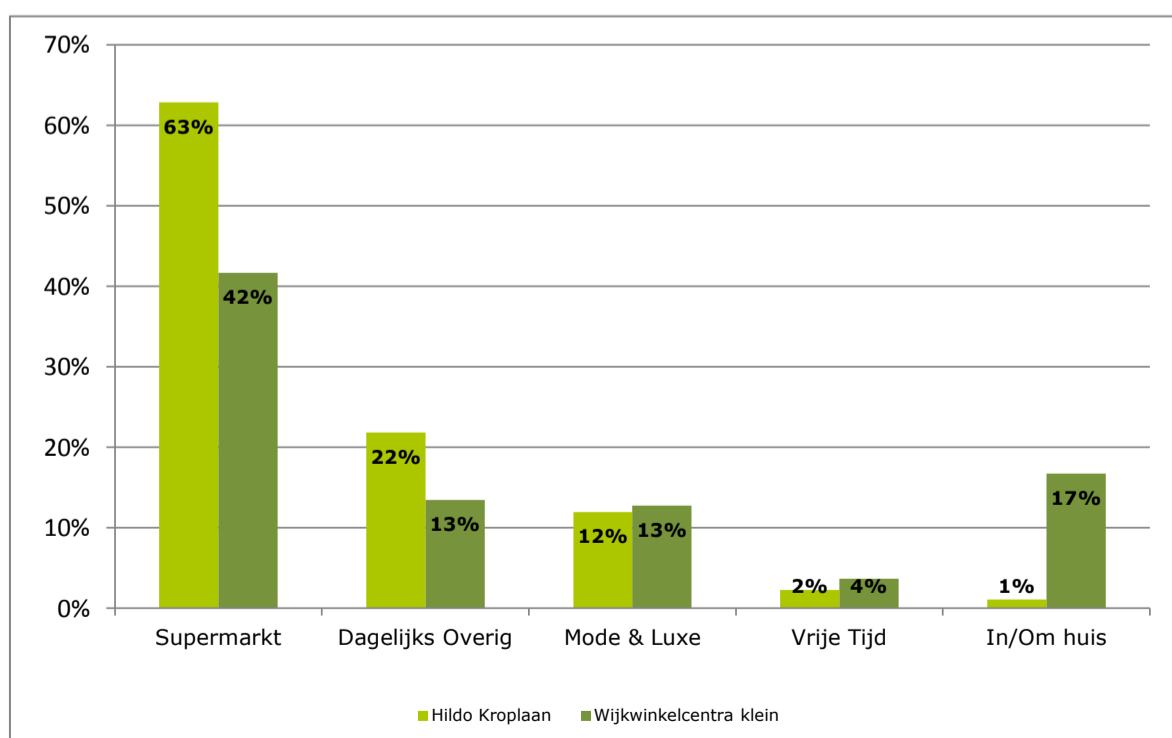
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



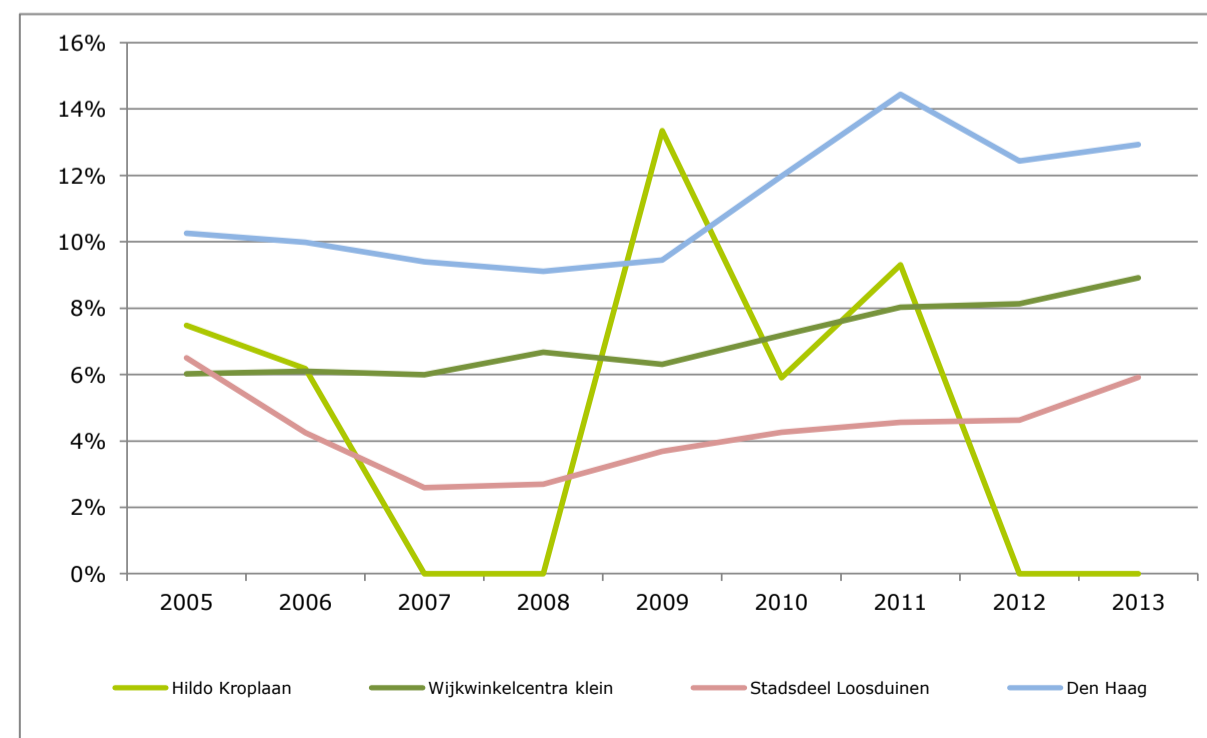
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

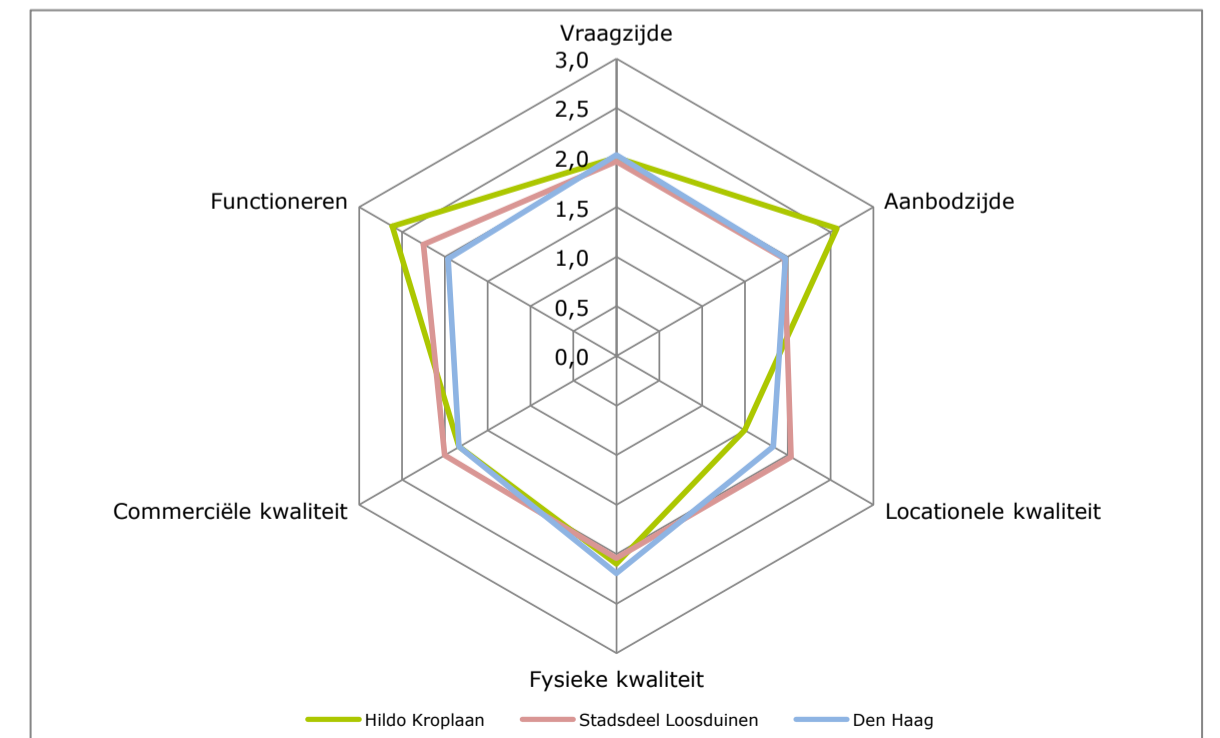
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

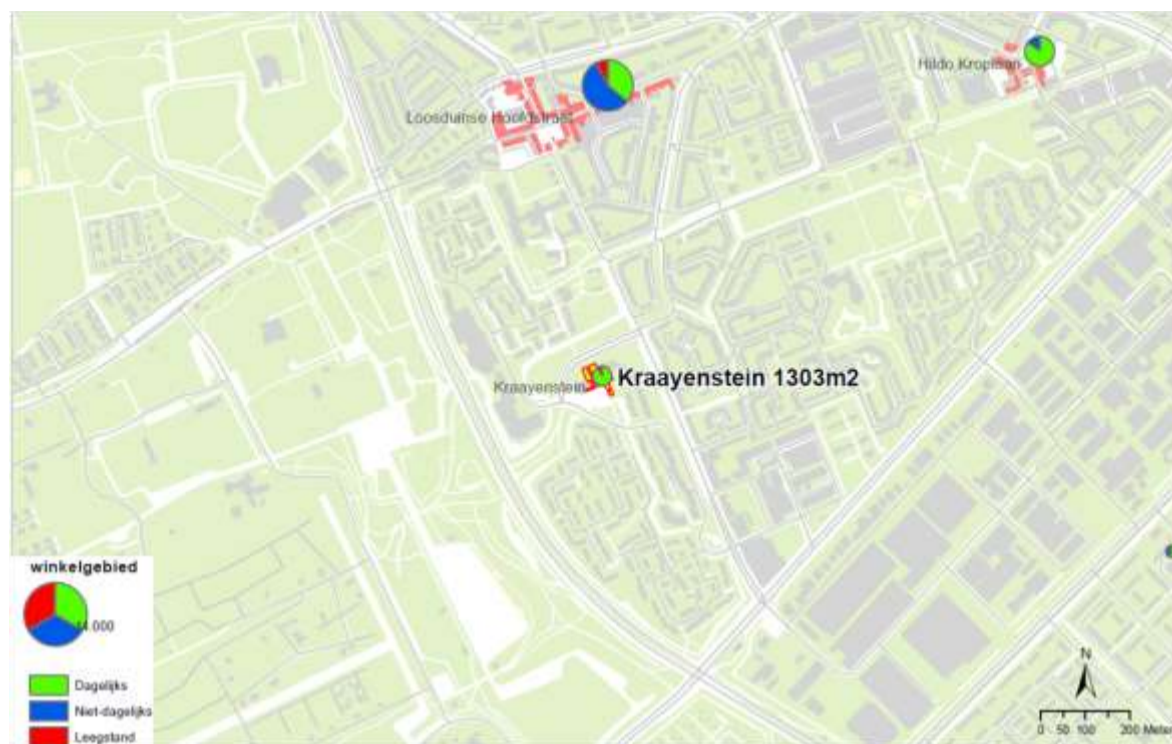


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Kraayenstein is na een 12<sup>e</sup> plek in 2009 gezakt naar de 40<sup>e</sup> plek, vergelijkbaar met de Detailhandelsmonitor 2006 (43<sup>e</sup>). Het winkelgebied scoort op zowel basiskwaliteit als economisch functioneren iets onder het gemiddelde van de winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Voor een buurtcentrum kent Kraayenstein relatief veel supermarktoppervlak. Aanbod in de branches Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/om het Huis ontbreekt momenteel. Het winkelcentrum is mede hierdoor te typeren als een 'Supermarktcentrum +'.

**Basiskwaliteit:** Kraayenstein blijft duidelijk achter op de Locationele (bereikbaarheid) en Fysieke kwaliteit (sfeer en uitstraling). De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: inrichting en onderhoud vertonen respectievelijk een grote en geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De daling op de ranglijst wordt voor een groot deel verklaard door de toenemende leegstand sinds 2009, welke grotendeels wordt veroorzaakt door bewuste leegstand als gevolg van aanstaande herontwikkeling. Na herontwikkeling zal Kraayenstein naar verwachting weer stijgen op de ranglijst.

### 1.5 KRAAYENSTEIN (LOOSDUINEN)

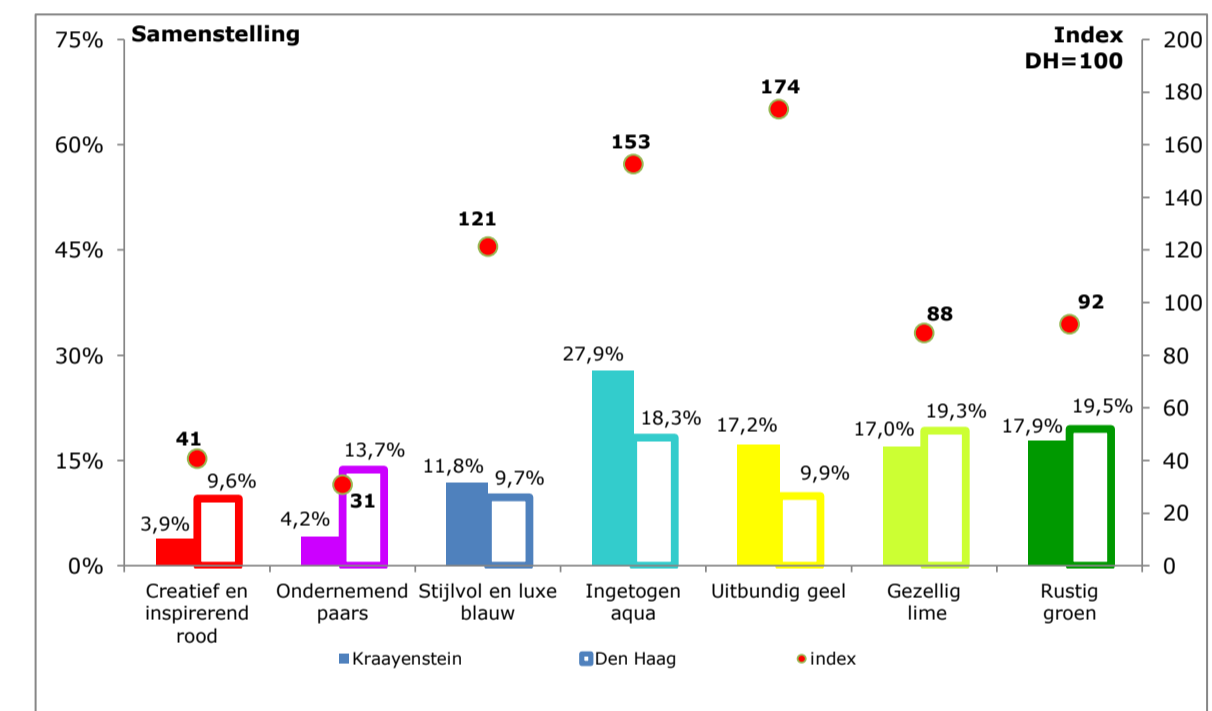
#### Facts

Type winkelcentrum	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Buurt Kraayenstein
Inwoners verzorgingsgebied	4.753
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	1.303
Aantal winkels	6
Aantal overige verkooppunten	5
Trekkers	Hoogvliet
Leegstand (% van totaal vvo)	9,2%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	95 (114, 94)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	97 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	40 (12, 43)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

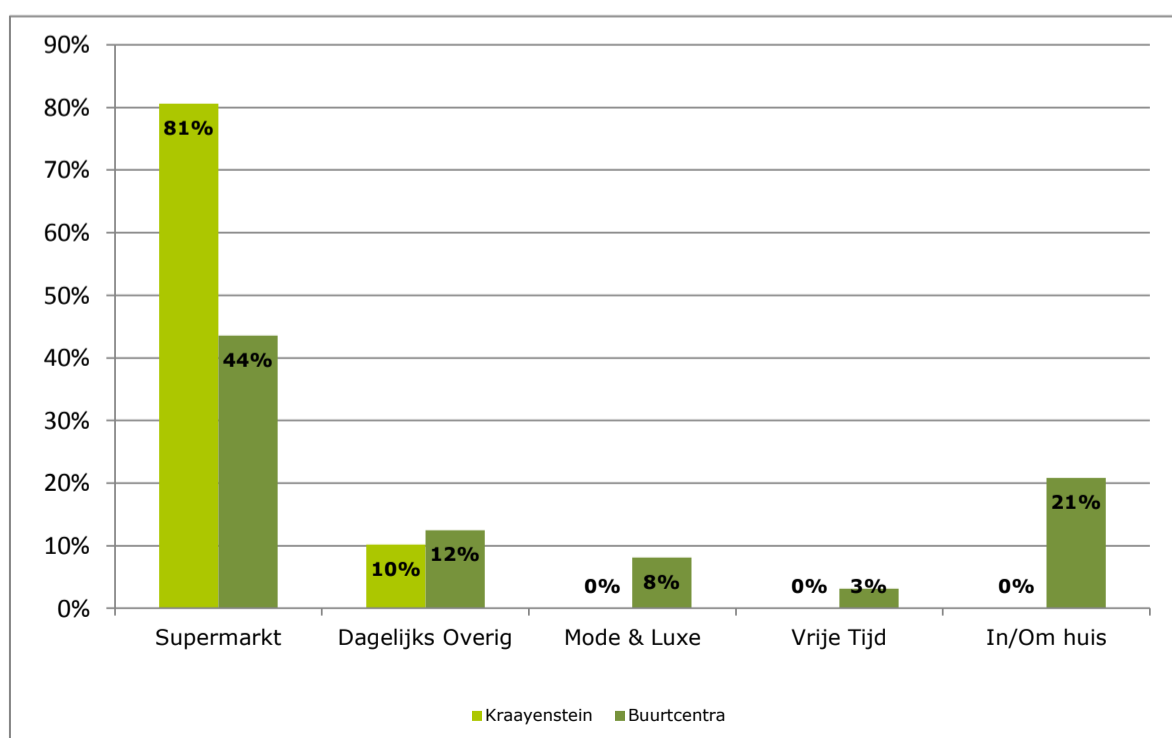


Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

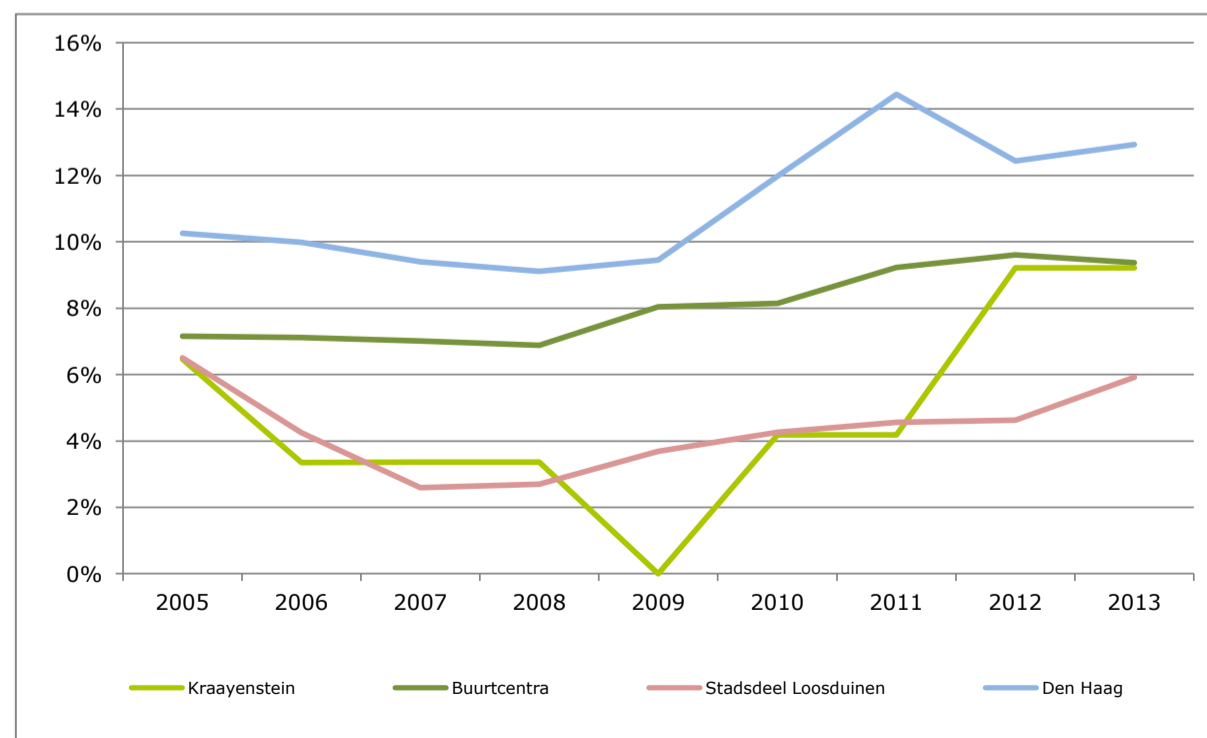
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

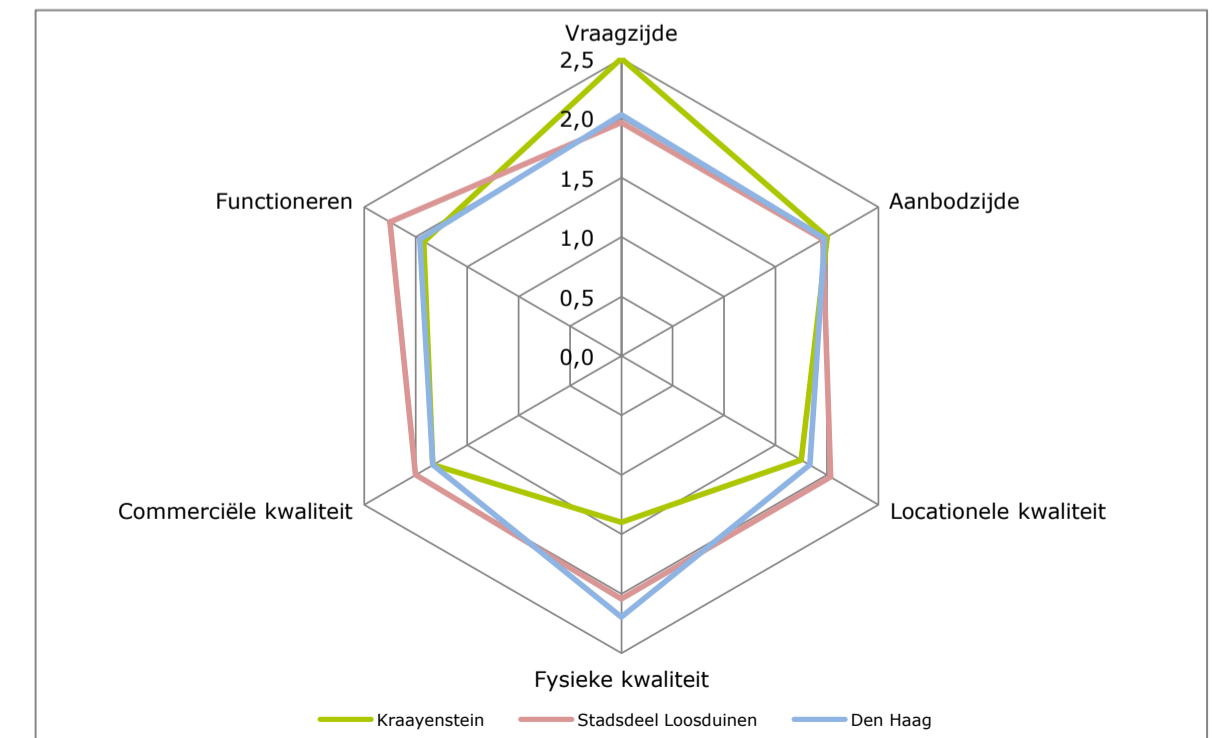
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

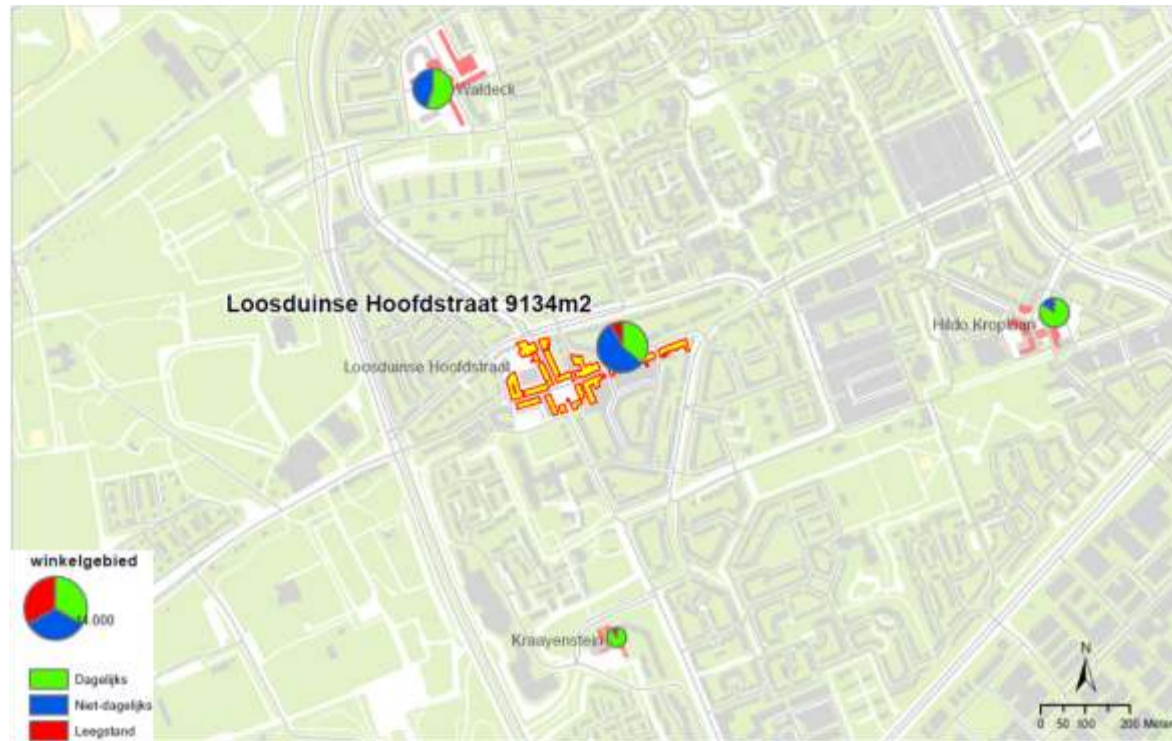


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 22<sup>e</sup> plek op de ranglijst heeft de Loosduinse Hoofdstraat haar positie ten opzichte van 2009 geconsolideerd en behoort het winkelgebied tot de middenmoters. De score voor basiskwaliteit ligt iets beneden gemiddeld. Het economisch functioneren ligt daar boven.

**Branchering:** De branchering van de Loosduinse Hoofdstraat komt grofweg overeen met de branchering in andere stedelijke winkelstraten. Opvallend is dat in de Loosduinse Hoofdstraat de leegstand nu wel sterk toeneemt.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort vooral goed op het deelaspect Locationele kwaliteit (bereikbaarheid). Ook Fysieke (sfeer en uitstraling) en Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, veiligheid, website) staan er goed voor. De aanbodzijde blijft qua score achter (o.a. leegstand, omvang winkelaanbod).

**Economisch functioneren en perspectief:** De Loosduinse Hoofdstraat functioneert beter dan het gemiddelde van de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De huurprijzen zijn de afgelopen jaren constant gebleven. Naast enkele trekkers in het filiaalbedrijf beschikt de Loosduinse Hoofdstraat tevens over een sterk aanbod aan (vers)specialzaken wat de 'couleur locale' van het winkelcentrum kenmerkt. Kansen voor dit winkelcentrum liggen vooral in het optimaliseren van het huidige (supermarkt)aanbod en herinvulling van de, met name in de aanloopstraten, toenemende leegstand. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de Loosduinse Hoofdstraat.

### 1.6 LOOSDUINSE HOOFDSTRAAT (LOOSDUINEN)

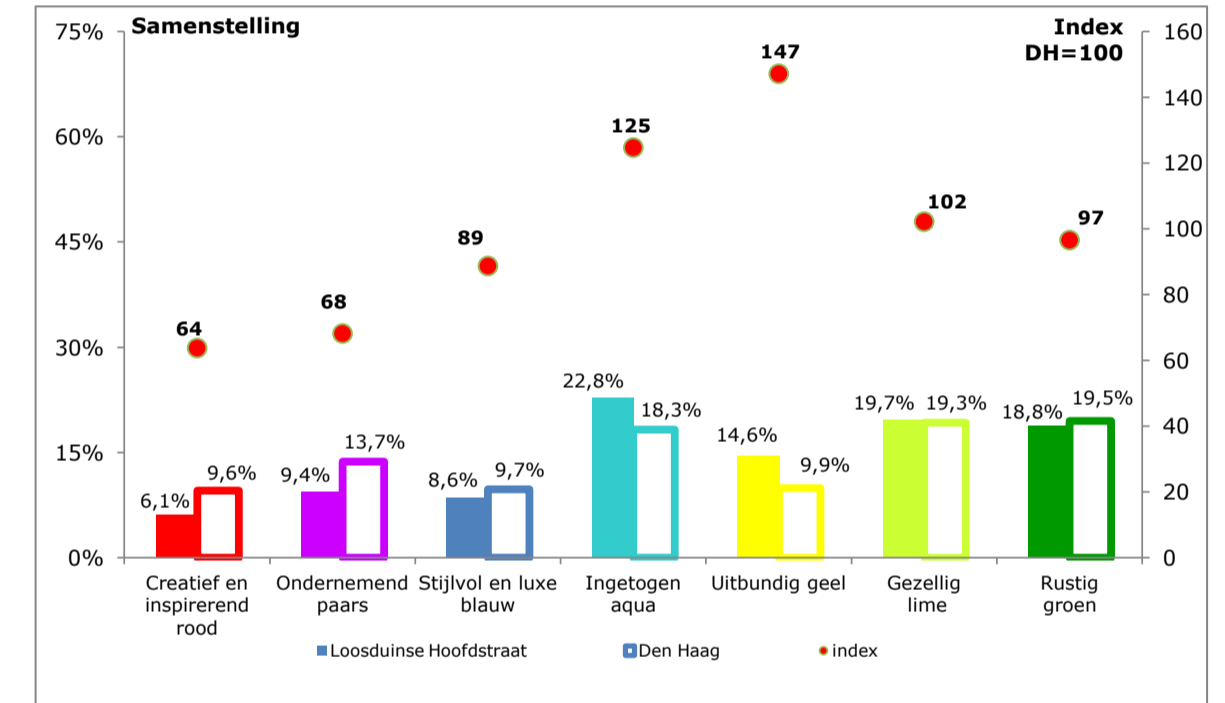
#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Loosduinen
Inwoners verzorgingsgebied	45.523
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	9.134
Aantal winkels	64
Aantal overige verkooppunten	22
Trekkers	Albert Heijn, Aldi, Hema, Blokker
Leegstand (% van totaal vvo)	8,0%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	100 (107, 102)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	110 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	22 (22, 25)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

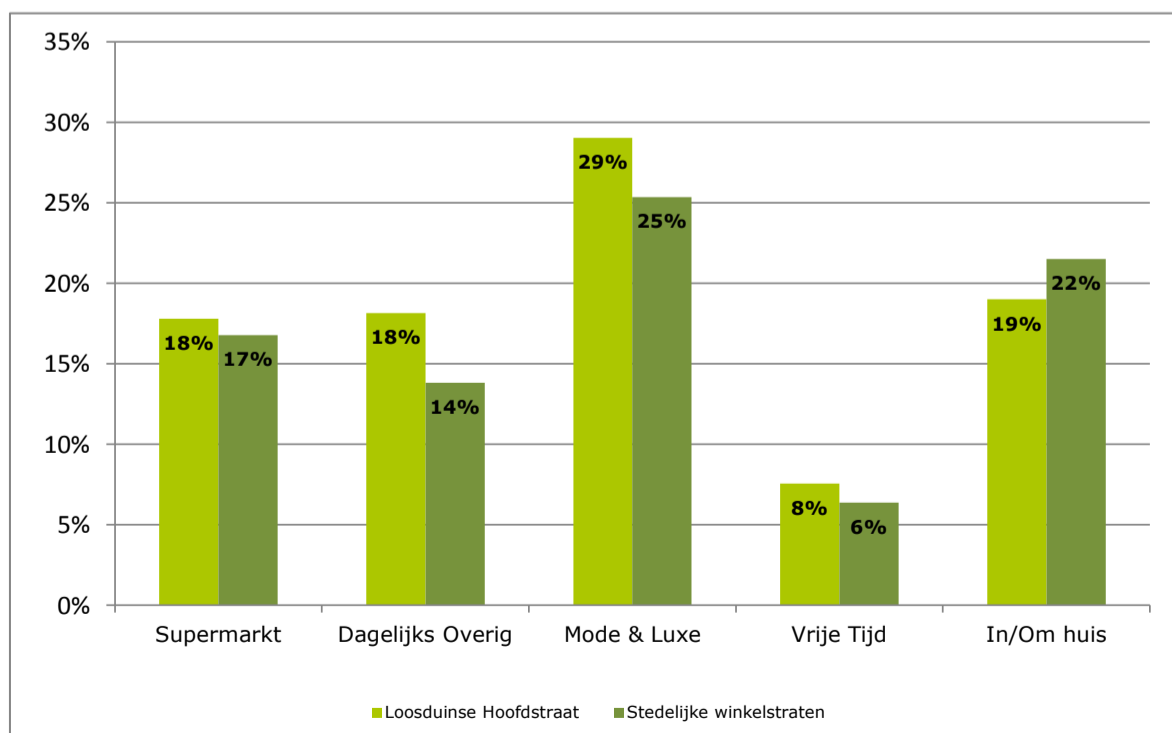
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



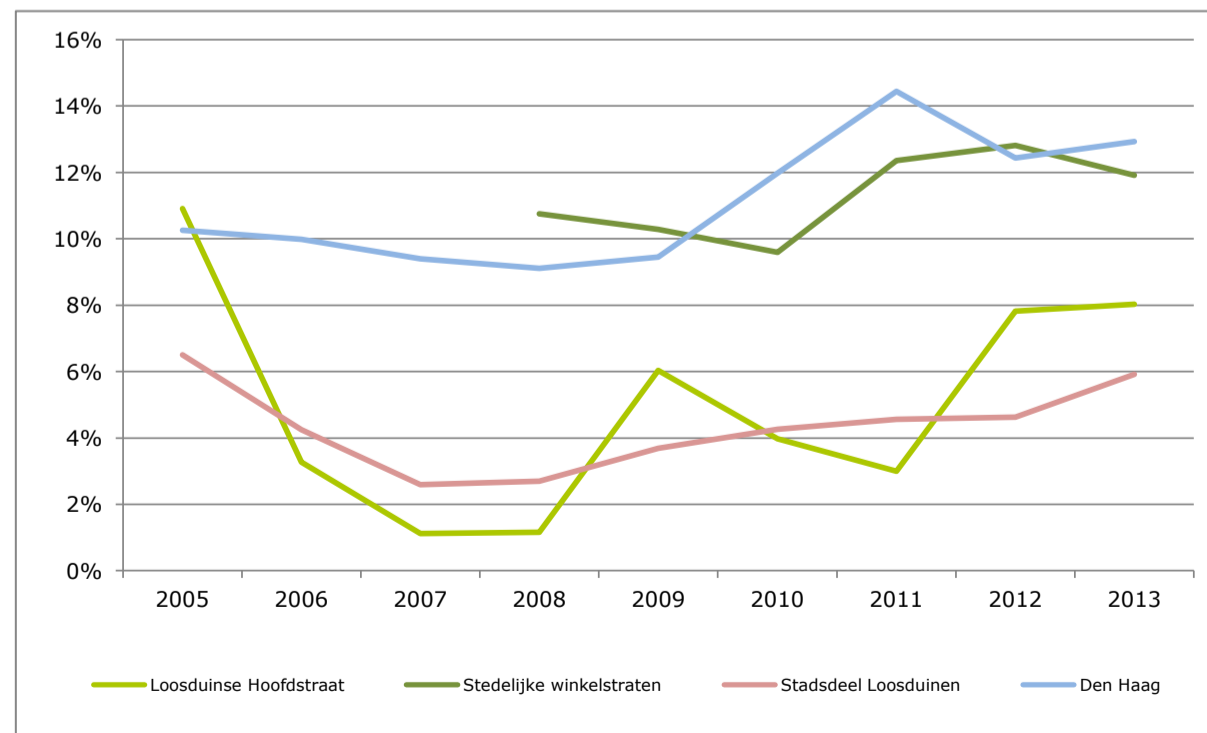
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

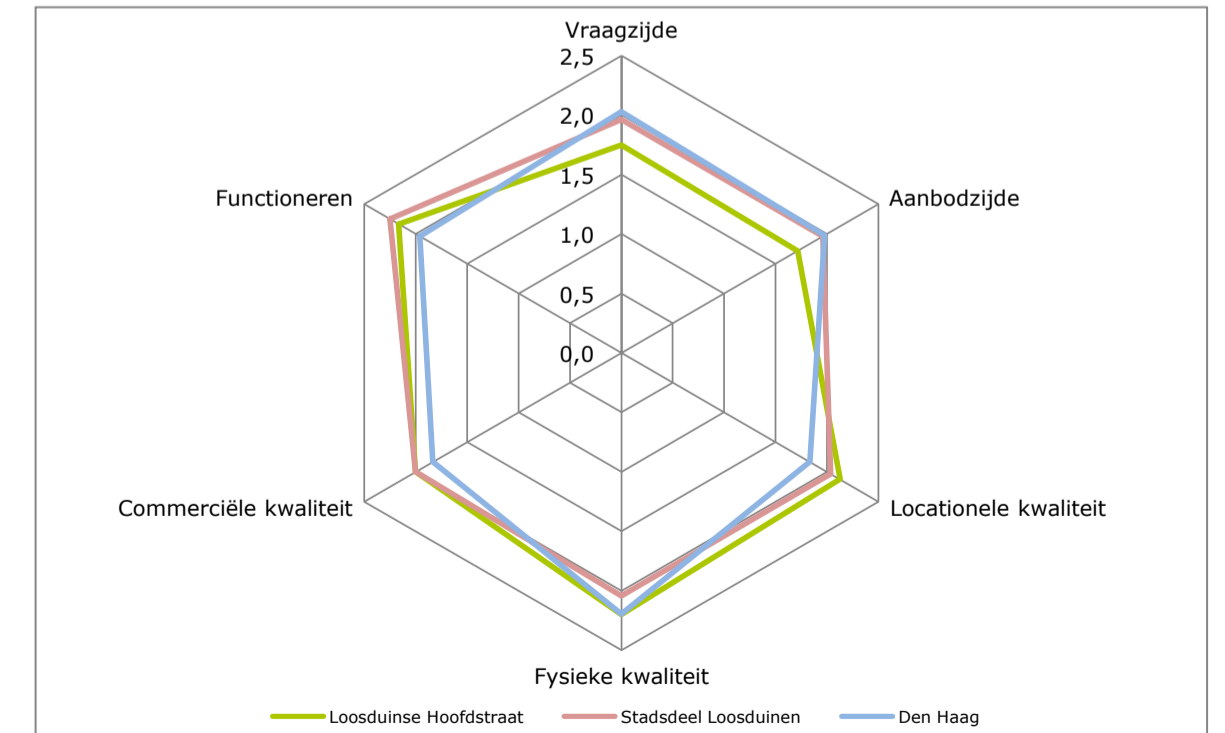


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Loosduinen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 8<sup>e</sup> plek op de ranglijst behaalt Waldeck in vergelijking met andere winkelgebieden in Den Haag goede scores. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn ruim bovengemiddeld.

**Branchering:** Waldeck kent een relatief groot aanbod aan supermarkten en Mode & Luxe. De branche Dagelijks Overig (speciaalzaken) kent daarentegen een relatief minder groot aanbod. Hetzelfde geldt voor de branche In/om het Huis, al zien we landelijk dat het aandeel van deze branche in wijkwinkelcentra daalt.

**Basiskwaliteit:** De sterke punten van Waldeck zijn vooral de Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld, omvang units, Locationele (bereikbaarheid) en Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, eigendomssituatie). De fysieke kwaliteit blijft achter; De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: inrichting en onderhoud vertonen respectievelijk een zeer grote en geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het economisch functioneren van Waldeck ligt ver boven het Haagse gemiddelde. De huurprijzen zijn gelijk gebleven ten opzichte van 2009 en liggen aanzienlijk hoger dan in andere grote wijkwinkelcentra in Den Haag. Daarnaast ligt de leegstand de laatste jaren structureel op een zeer laag niveau. Het winkelcentrum ligt relatief dichtbij de Loosduinse Hoofdstraat, waardoor uitbreiding niet voor de hand ligt. Wel verdient de openbare ruimte de nodige aandacht.

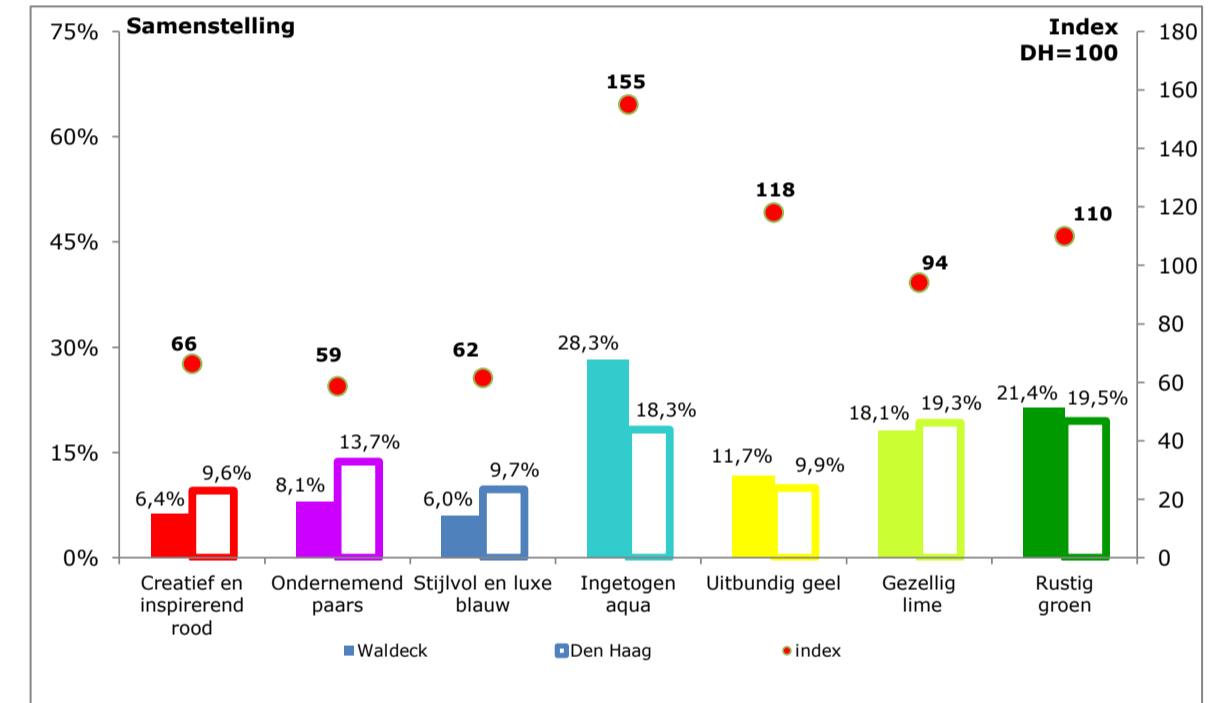
### 1.7 WALDECK (LOOSDUINEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Waldeck
Inwoners verzorgingsgebied	16.335
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	5.593
Aantal winkels	25
Aantal overige verkooppunten	10
Trekkers	C1000, Lidl, Action, Marskramer
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 210
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 210
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	114 (126, 108)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	120 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	8 (6, 16)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

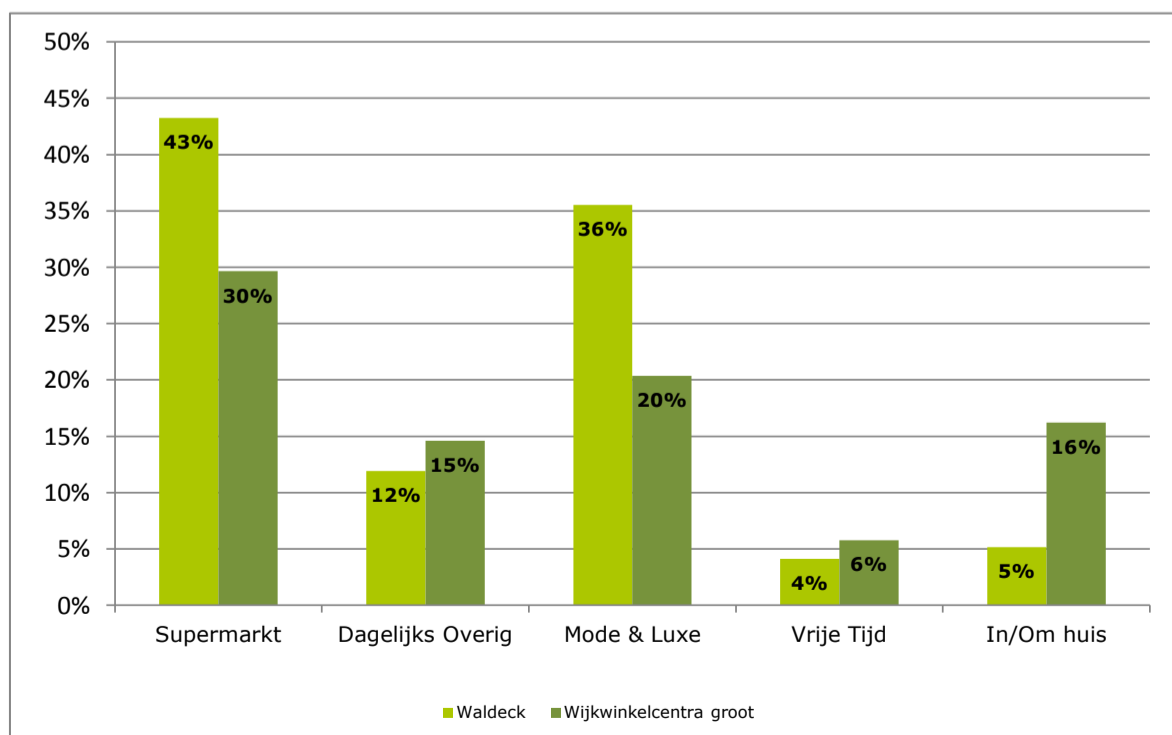
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

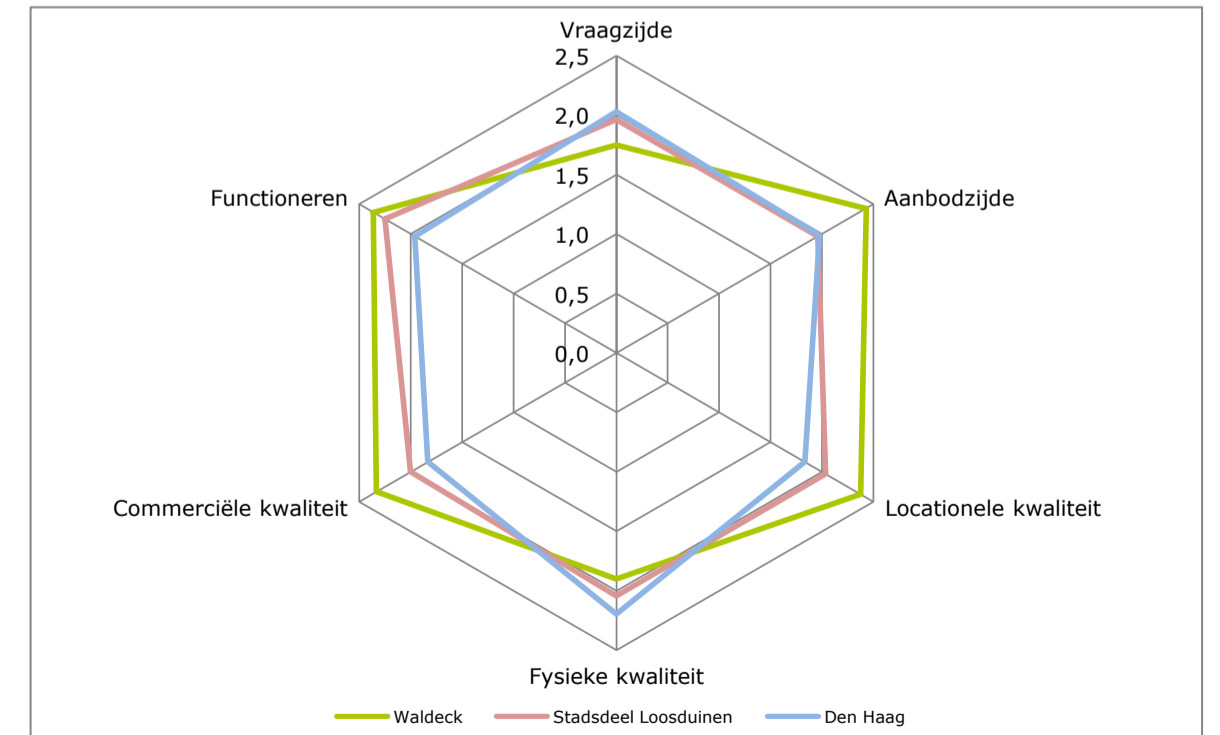
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

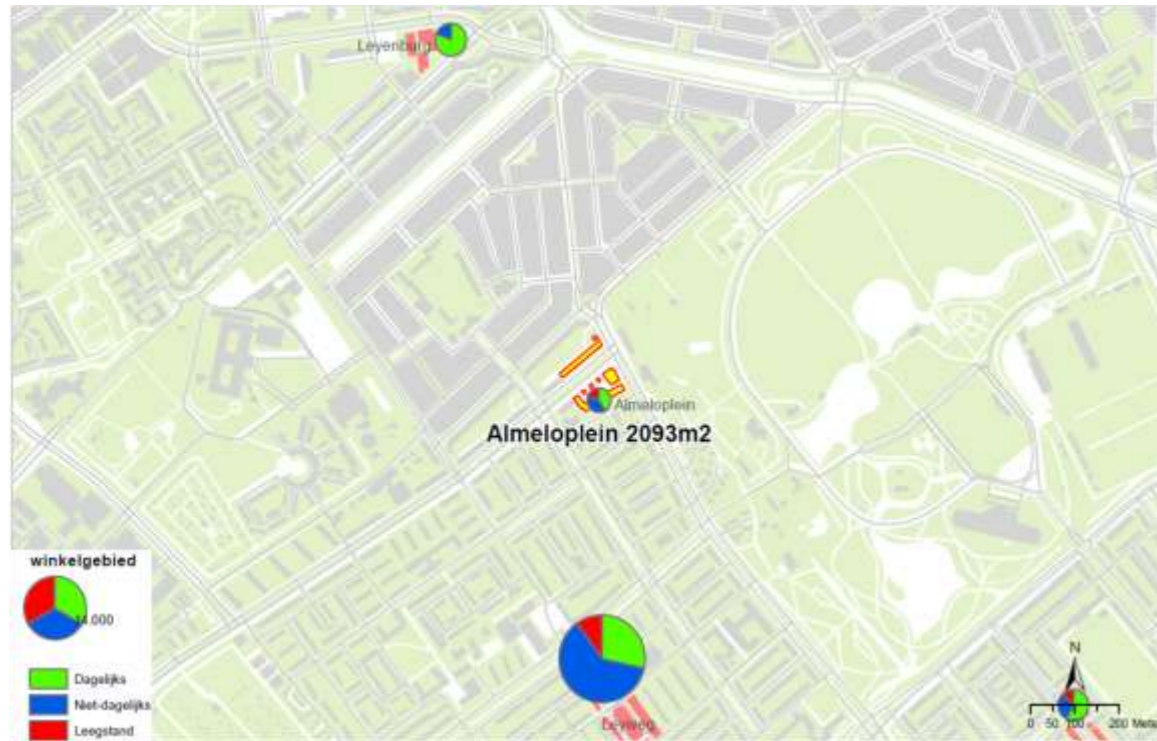


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Almeloplein staat op de 57e plaats in de ranglijst. De basiskwaliteit en het economisch functioneren liggen beiden ver onder het Haagse gemiddelde.

**Branchering:** Het winkelcentrum heeft een relatief groot supermarktaanbod, al beschikt Lidl over een naar moderne maatstaven kleinschalige supermarkt (720 m<sup>2</sup> vvo). Ook de branches In/om het Huis en, in mindere mate, Vrije Tijd zijn relatief goed vertegenwoordigd. Het omgekeerde geldt voor Dagelijks Overig (versspecialzaken) en Mode % Luxe.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort ondergemiddeld op de deelaspecten Aanbodzijde (o.a. omvang winkelcentrum, omvang units) en Fysieke kwaliteit (o.a. sfeer, uitstraling winkelvoorzieningen). Hiertegenover staat een bovengemiddelde score voor Locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid auto en fiets). De Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) is gemiddeld. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: inrichting en onderhoud vertonen een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het Almeloplein functioneert ondergemiddeld. Een belangrijke indicator hiervoor is de sterk oplopende leegstand. Voor een wijkwinkelcentrum van dit formaat is de aanwezigheid van een enkele discountsupermarkt voldoende (uitbreiding naar moderne maat is gewenst). Dit segment sluit tevens goed aan bij het klantenprofiel. Onderscheidend aan het Almeloplein is de aanwezigheid van enkele sterke zelfstandige ondernemers in doelgerichte branches. Deze ondernemers worden aangetrokken door de relatief lage huren, ligging aan de doorgaande weg en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen voor de deur.

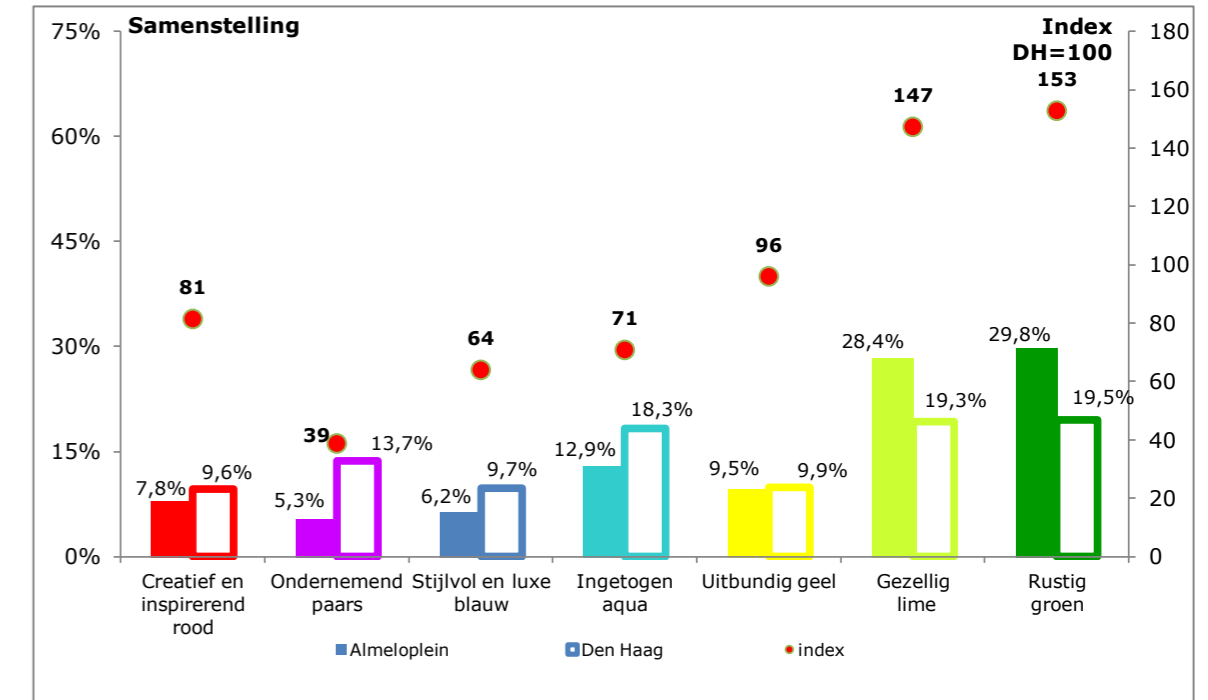
### 2.1 ALMELOPLEIN (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Morgenstond
Inwoners verzorgingsgebied	17.772
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.093
Aantal winkels	18
Aantal overige verkooppunten	7
Trekkers	Lidl
Leegstand (% van totaal vvo)	20,2%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 120
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 120
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	87 (96, 104)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	82 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	57 (53, 22)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

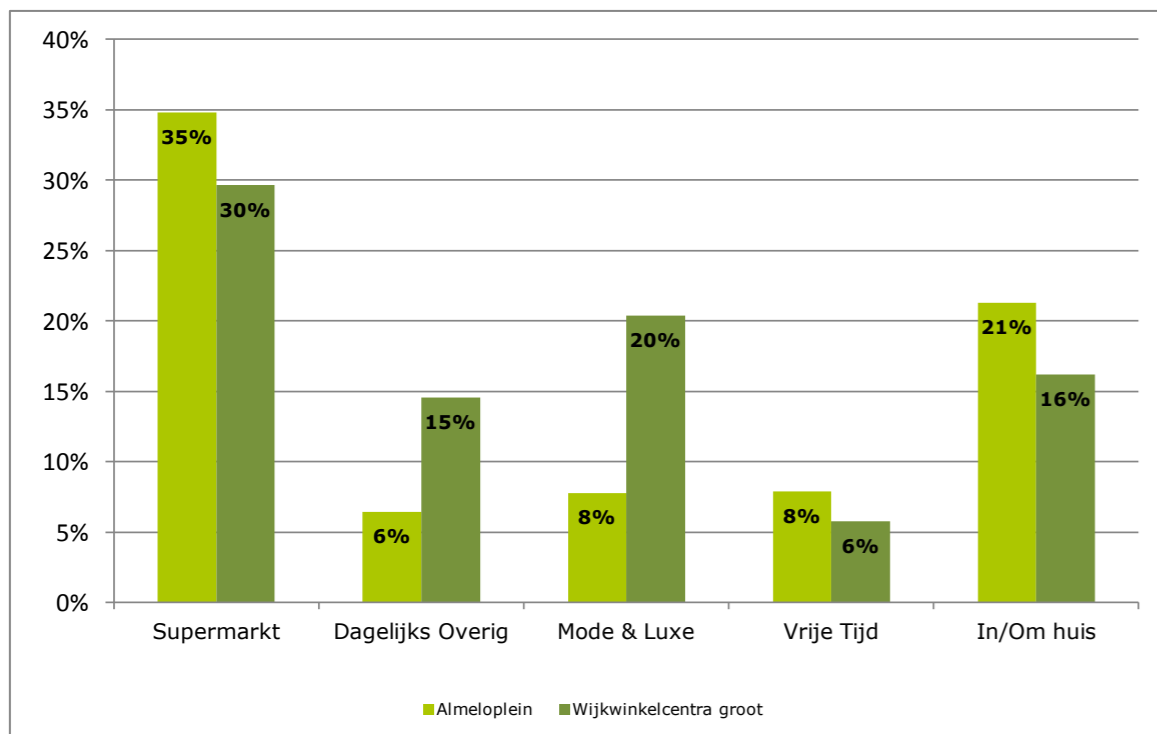
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

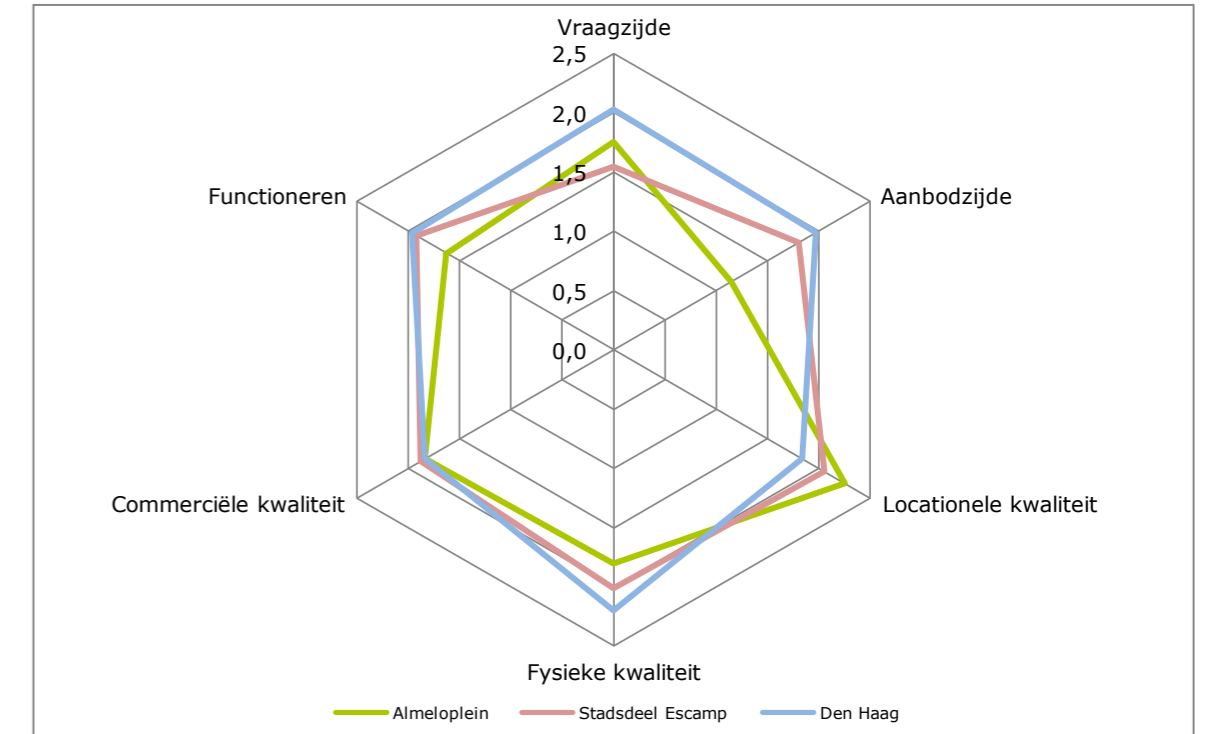
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

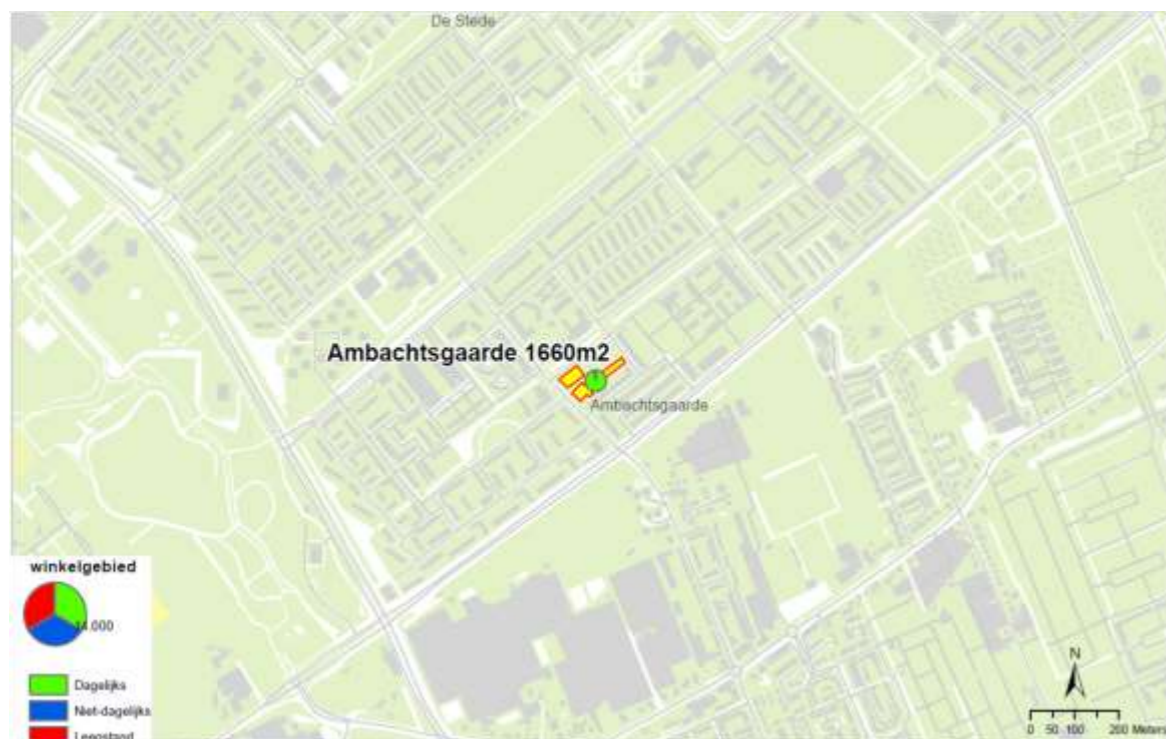


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



Omvang Ambachtsgaarde bedraagt inmiddels 2.414 m2 vwo, vanwege komst Action

### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Ambachtsgaarde staat op de 32e plek van de ranglijst. Hiermee behoort het tot de middenmotors binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Sinds de Detailhandelsmonitor 2009 heeft Ambachtsgaarde zich positief ontwikkeld; het stond toen op een 55e plek. Op dit moment scoort het winkelgebied iets ondergemiddeld op de basiskwaliteit, maar iets bovengemiddeld op economisch functioneren.

**Branchering:** Het winkelaanbod had tot april 2013 vrijwel alleen aanbod in de dagelijkse branches. Sinds de komst van Action is de branche Mode & Luxe evenals Dagelijks Overig relatief sterk vertegenwoordigd. Het supermarktaanbod is beperkt in vergelijking met kleine wijkwinkelcentra in Nederland; Albert Heijn meet slechts 780 m2 vwo en is daarmee naar moderne maatstaven in omvang beperkt.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort goed op de Fysieke (o.a. uitstraling, loopafstanden) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie, KVO). De locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid) en Vraagzijde (bevolkingssamenstelling en -groei, inkomensniveau) blijven achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Met de recente komst van Action heeft Ambachtsgaarde een grote verbeterslag gemaakt. De formule floreert in Nederland en sluit goed aan op het klantenprofiel in de directe omgeving. Action vult het discount-gat op. In de afgelopen jaren was reeds een terugloop van de leegstand waarneembaar, wat duidt op een opleving van het winkelgebied. Huurniveaus zijn gelijk gebleven, maar liggen onder het gemiddelde in kleine wijkwinkelcentra in Den Haag. De openbare ruimte is opgewaarderd en door herontwikkelingen in de omgeving zal de koopkracht op termijn verder toenemen. Daarnaast blijft het winkelcentrum profiteren van de relatief solitaire ligging in Escamp.

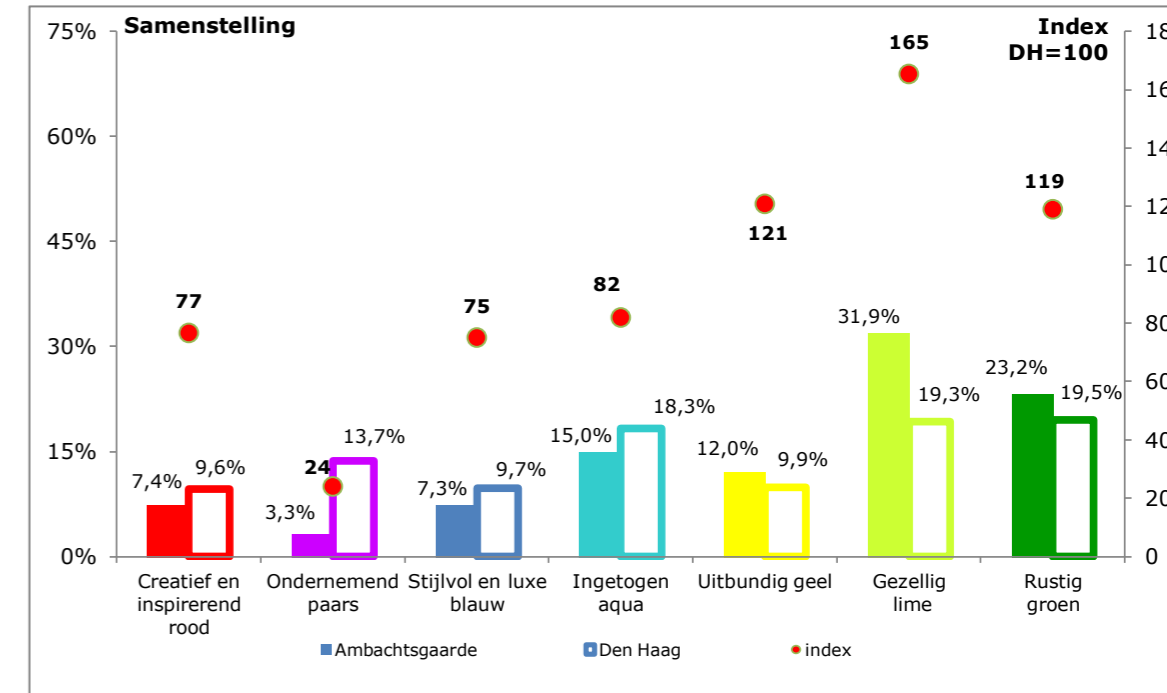
### 2.2 AMBACHTSGAARDE (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Bouwlust/Vrederust
Inwoners verzorgingsgebied	27.095
Omvang (m <sup>2</sup> vwo)	2.414
Aantal winkels	13
Aantal overige verkooppunten	4
Trekkers	Albert Heijn, Action, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vwo)	1,6%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	96 (94, 82)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	104 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	32 (55, 58)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vwo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

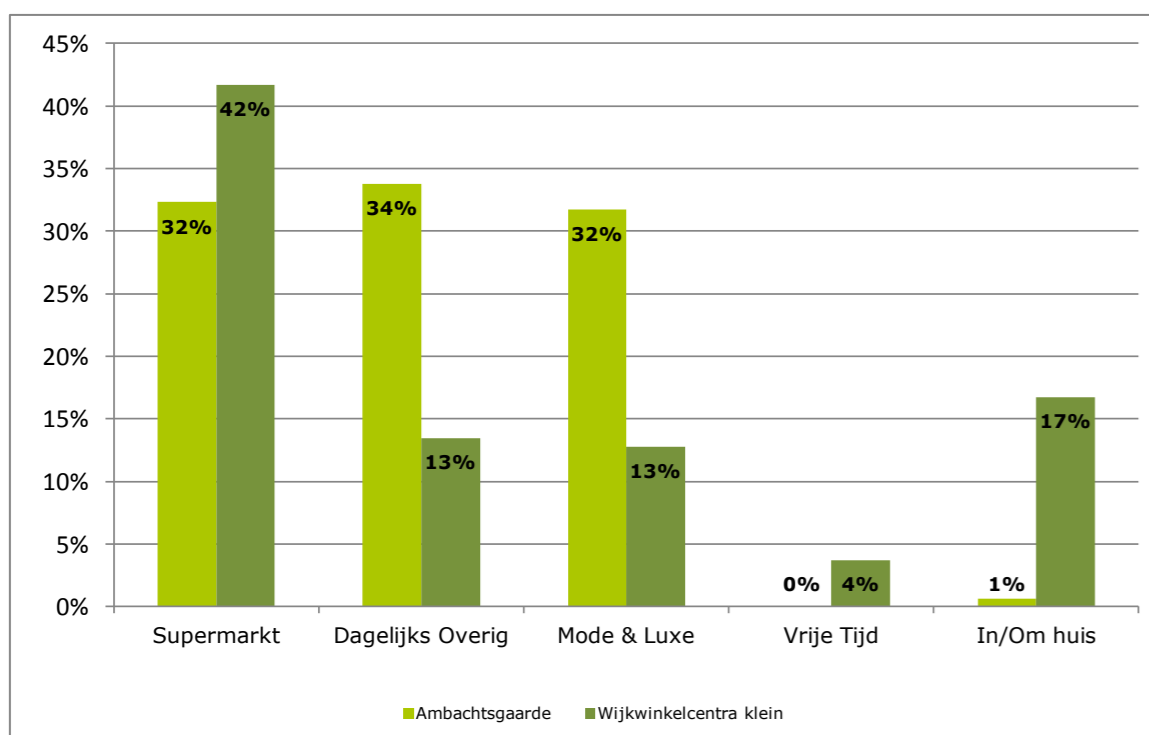
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



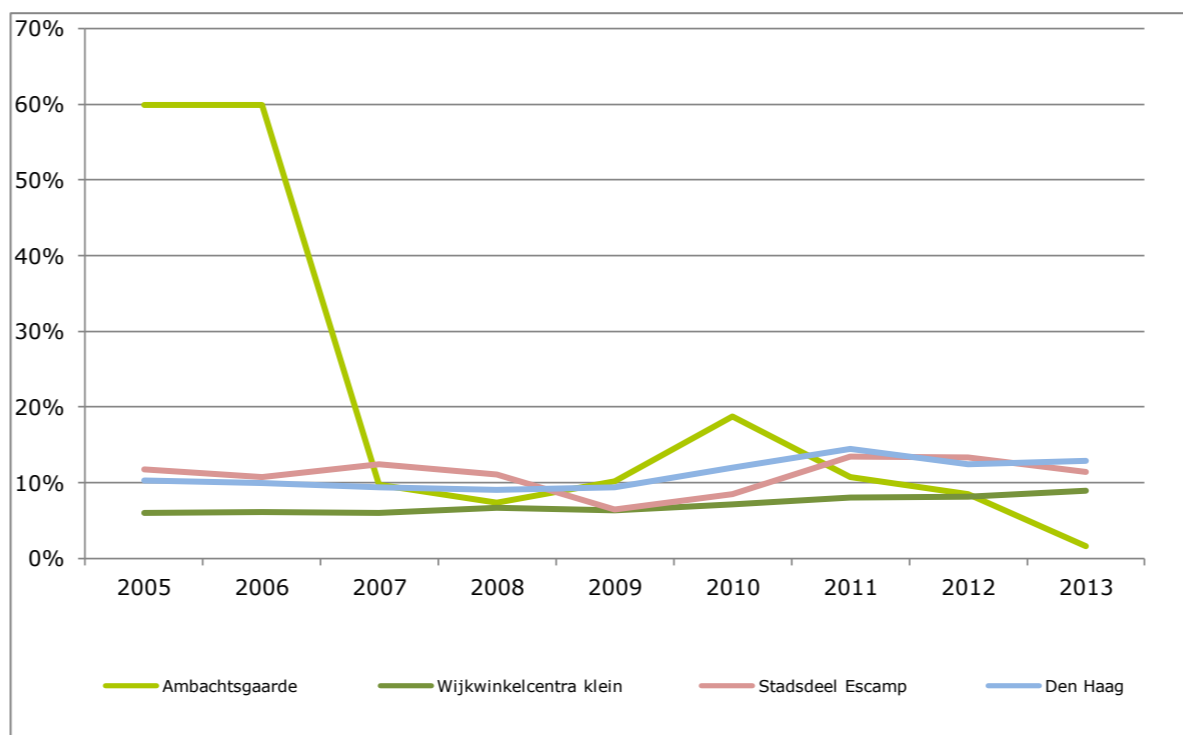
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

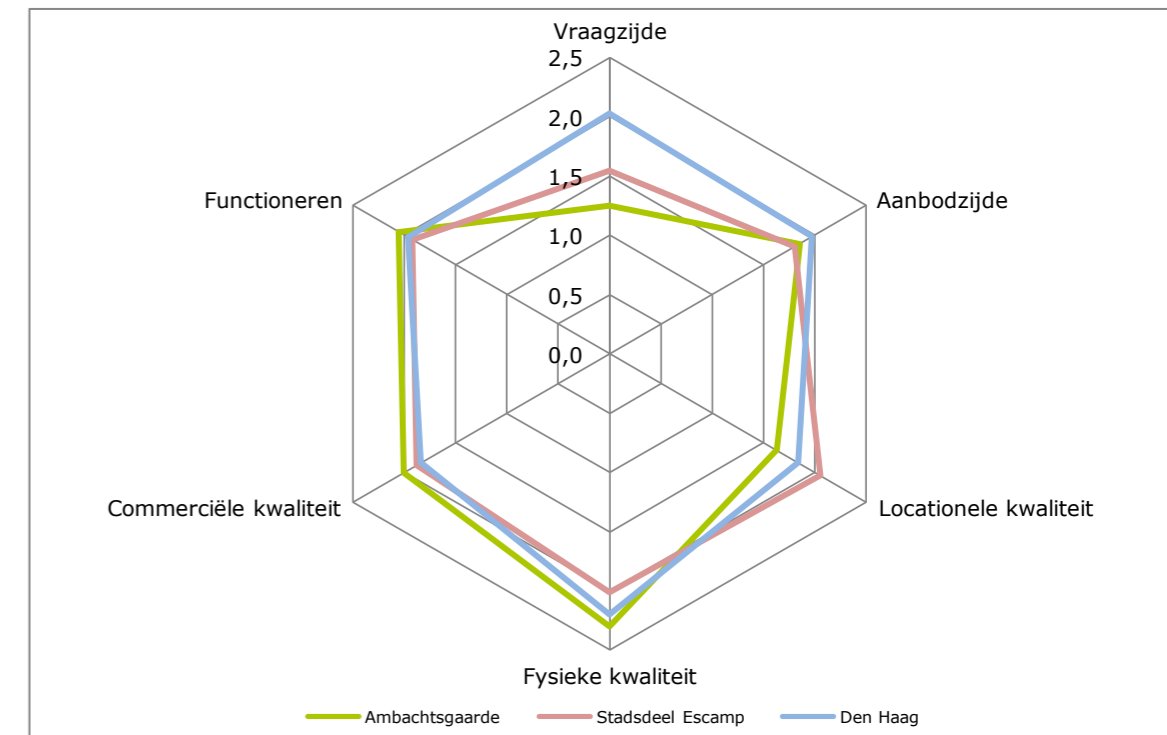
### Branchering (% van totaal vwo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Betje Wolffstraat is met een 47e plek op de ranglijst enigszins gezakt ten opzichte van 2009. Het behoort daarmee tot de middenmotors binnen de Hoofdwinkelstructuur. Op basiskwaliteit scoort het winkelgebied ruim ondergemiddeld. Het economisch functioneren ligt rond het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur, maar aanzienlijk lager dan in 2009.

**Branchering:** De Betje Wolffstraat kent een relatief groot aanbod in de dagelijkse sector. Het aanbod in Mode & Luxe is ten opzichte van 2009 flink afgenomen en inmiddels relatief beperkt vertegenwoordigd. Hetzelfde geldt voor de branche In/om het Huis, al zien we dat het aandeel van deze branche in wijkwinkelcentra landelijk daalt. De branche Vrije Tijd ontbreekt geheel.

**Basiskwaliteit:** Het winkelcentrum scoort ondergemiddeld op de deelaspecten Vraagzijde (o.a. bevolkingssamenstelling, inkomensniveau), Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, leegstand, omvang units) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, veiligheid, website). Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren) en Fysieke kwaliteit (o.a. uitstraling, sfeer) zijn daarentegen gemiddeld. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Betje Wolffstraat is het belangrijkste winkelgebied in Moerwijk, maar het functioneren staat onder druk. Dit uit zich voornamelijk in de sterk oplopende leegstand en een daling van de basiskwaliteit en de index economisch functioneren ten opzichte van 2009. Sommige panden staan al langere tijd (2 jaar of meer) leeg. De Betje Wolffstraat ondervindt vooral concurrentie van de nabijgelegen en aanzienlijk grotere Leyweg. De komst van een trekker in het discount segment is wenselijk. De belangrijkste trekker, Albert Heijn, sluit niet optimaal aan bij het huidige klantenprofiel. Een belangrijk pluspunt is de parkeergelegenheid voor de deur, al is de parkeerdruk hoog.

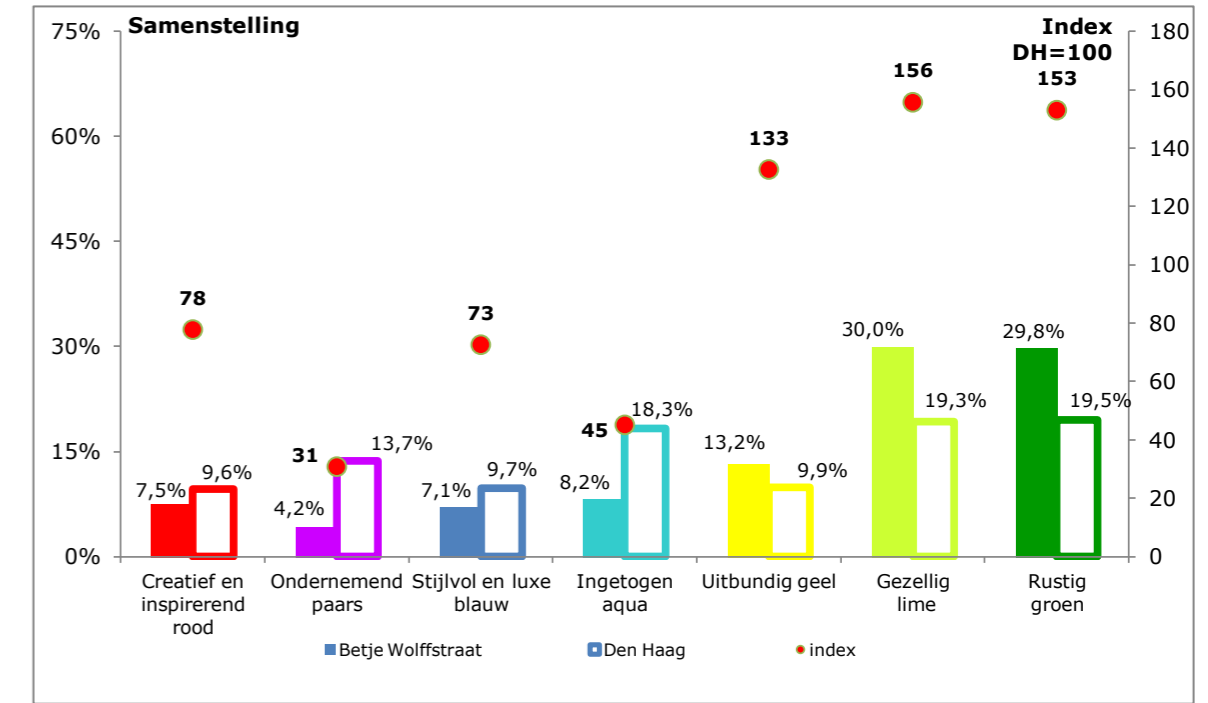
### 2.3 BETJE WOLFFSTRAAT (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Moerwijk
Inwoners verzorgingsgebied	19.586
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.380
Aantal winkels	31
Aantal overige verkooppunten	9
Trekkers	Albert Heijn, Etos
Leegstand (% van totaal vvo)	13,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 150
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	86 (97, 95)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	97 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	47 (26, 39)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

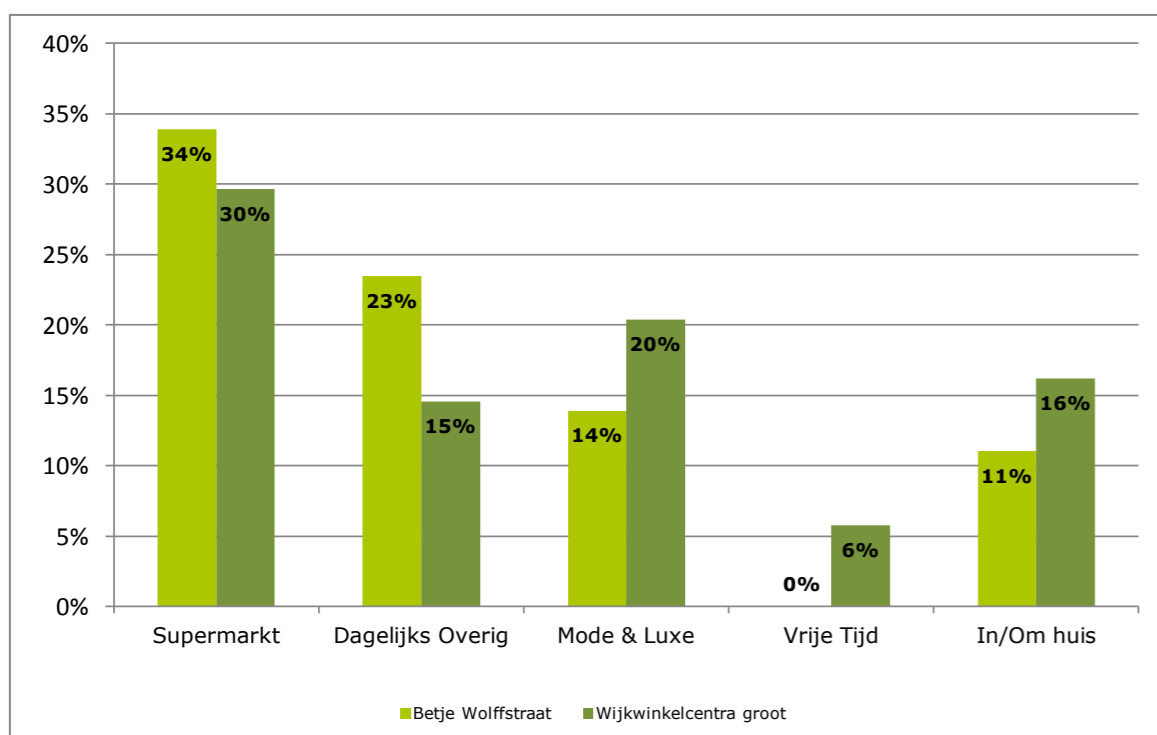
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

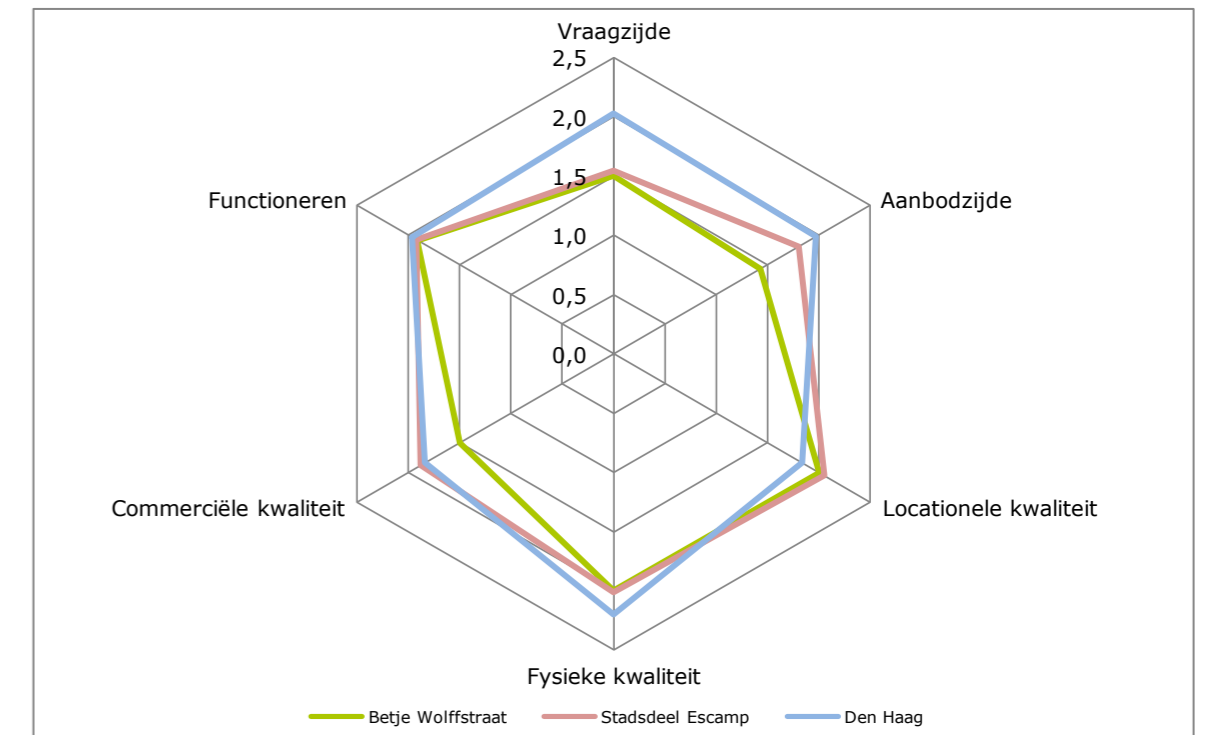
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum Bouwlustlaan staat op de 56e plek in de ranglijst. Op zowel basiskwaliteit als economisch functioneren scoort het winkelgebied minder.

**Branchering:** De branchering van de Bouwlustlaan wijkt af van een gemiddeld buurtcentrum. Zo is er geen supermarkt aanwezig, maar bestaat het dagelijkse aanbod vooral uit exotische versspecialzaken. Supermarktaanbod is ruimschoots aanwezig bij het dichtbij gelegen De Stede; de Bouwlustlaan vertoont hiermee kenmerken van een satelliet. Daarnaast is de branche Mode & Luxe relatief sterk vertegenwoordigd.

**Basiskwaliteit:** De Bouwlustlaan scoort relatief laag op Aanbodzijde (leegstand) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, veiligheid). De Locationele (bereikbaarheid, parkeerregime) en Fysieke kwaliteit (o.a. uitstraling) zijn op orde. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De lage positie op de ranglijst wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de 'hoge' leegstand. In een winkelgebied met een beperkte omvang zoals de Bouwlustlaan, zorgt één leegstaande unit al snel voor een leegstand van meer dan 10%. In 2009 kende het winkelgebied geen leegstand en stond het op de 25e plek. De Bouwlustlaan ligt op een steenworp afstand van De Stede en profiteert daarmee van combinatiebezoeken. Vanwege de relatief lage huurprijzen is het winkelgebied tevens voor ondernemers een aantrekkelijk alternatief voor het duurdere De Stede.

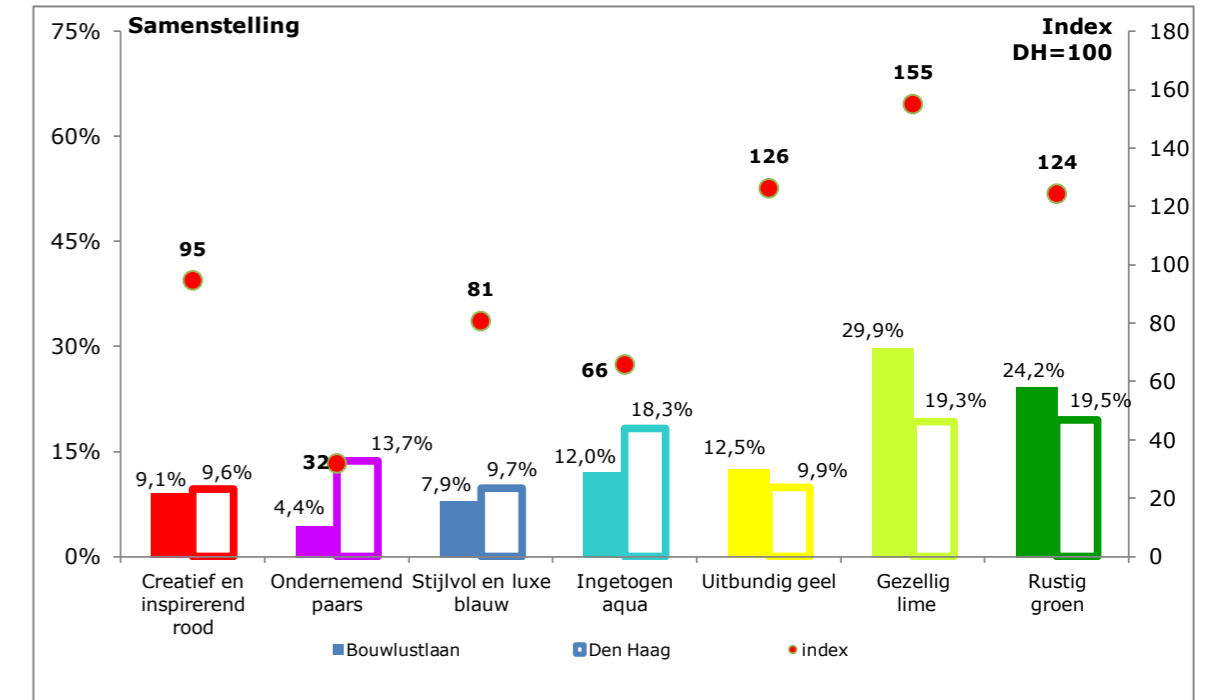
### 2.4 BOUWLUSTLAAN (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Buurt Venen/Oorden/Raden
Inwoners verzorgingsgebied	8.509
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	499
Aantal winkels	8
Aantal overige verkooppunten	4
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	13,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 100
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	81 (104, 81)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	90 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	56 (25, 61)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

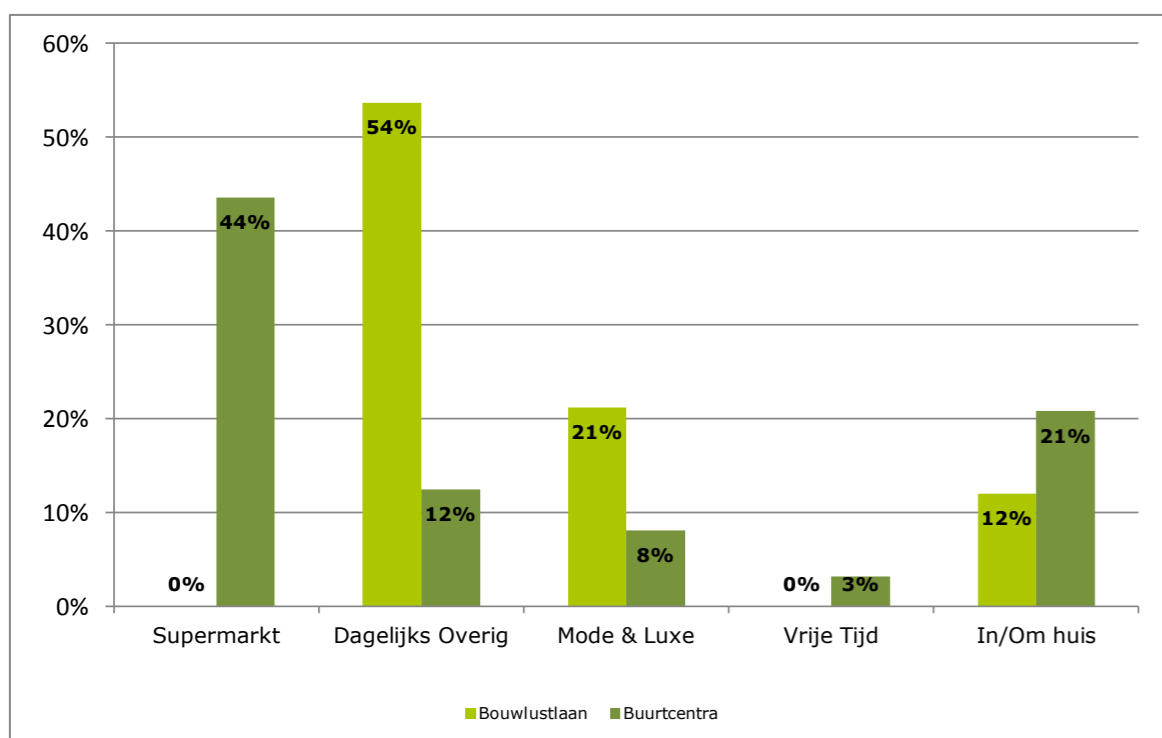
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



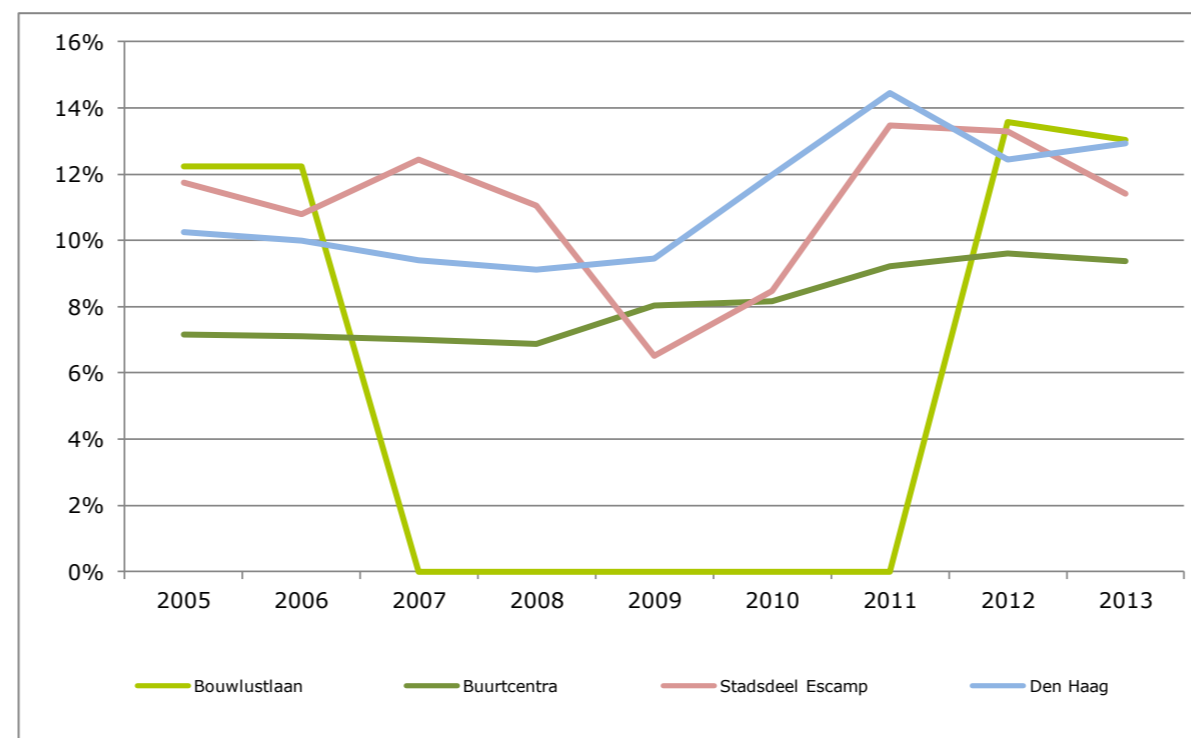
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

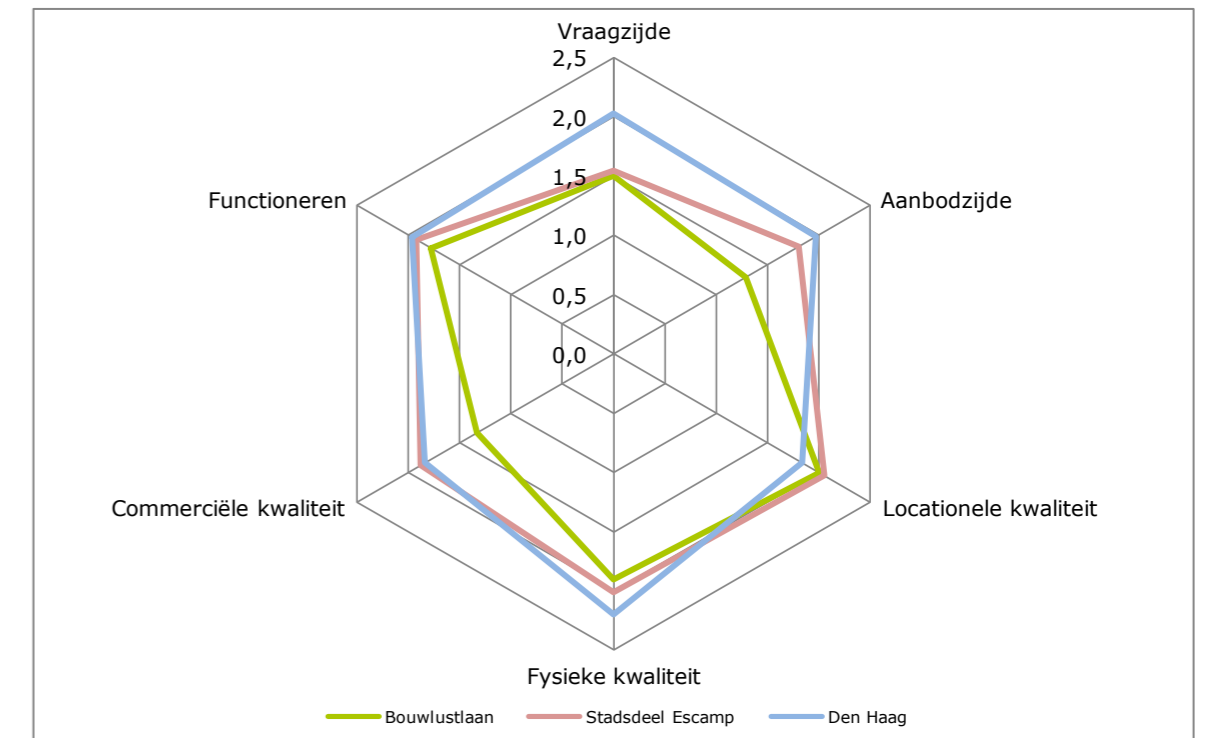
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Na een 35e plek in 2006 en 2009 behaalt De Stede in 2013 een 24e plek op de ranglijst. De basiskwaliteit en het economisch functioneren liggen beiden boven het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Uniek aan De Stede is de aanwezigheid van drie supermarkten: Albert Heijn, Jumbo en Lidl. Vanwege de sterke vertegenwoordiging van supermarkten zijn andere branches logischerwijs minder goed vertegenwoordigd. Voor (exotische) versspecialzaken kunnen klanten terecht in het naastgelegen winkelgebied Bouwlustlaan.

**Basiskwaliteit:** De Stede scoort bovengemiddeld op Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, leegstand, omvang units) en Locationele kwaliteit (bereikbaarheid, parkeerregime). De Vraagzijde (bevolkingssamenstelling, inkomensniveau), Fysieke (openbare ruimte) en Commerciële (veiligheid, KVO, website) kwaliteit blijven achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De komst van de Lidl is een belangrijke zet geweest voor De Stede. De formule sluit goed aan bij het klantenprofiel. Met 3 supermarkten en gratis parkeren heeft De Stede een stevige positie ten opzichte van winkelcentrum Leyweg.

### 2.5 DE STEDE (ESCOMP)

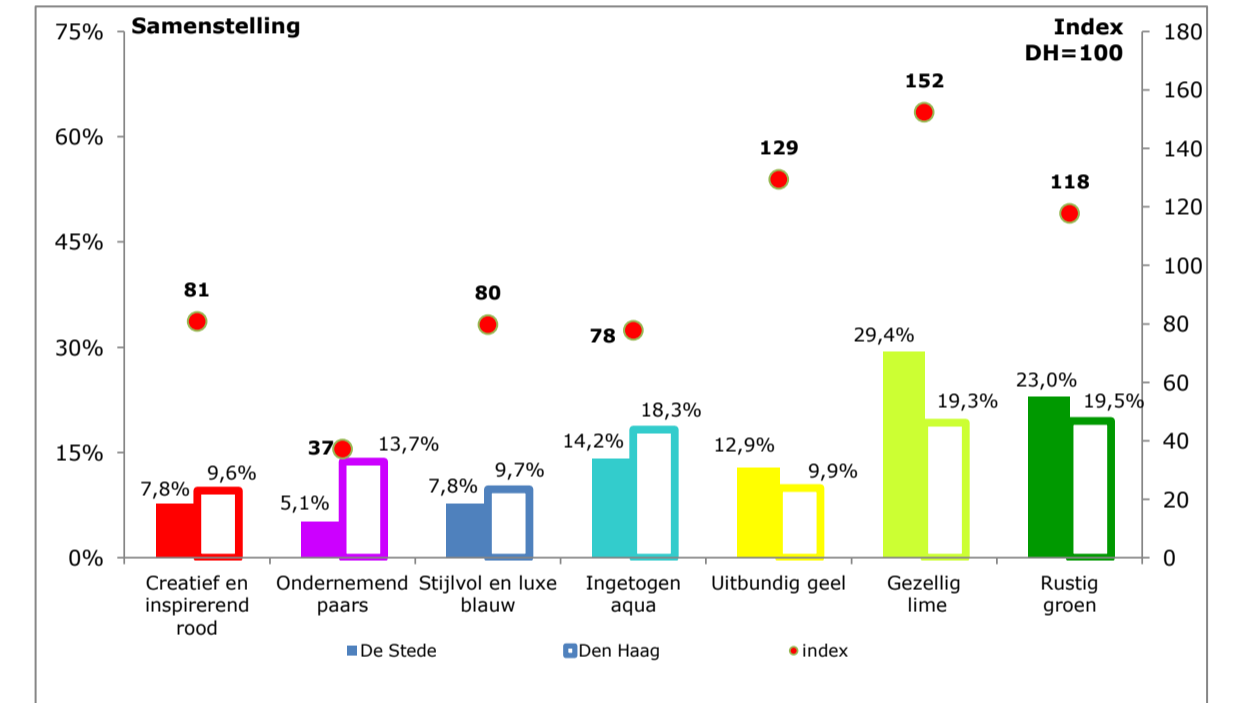
#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Bouwlust/Vrederust
Inwoners verzorgingsgebied	27.095
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.965
Aantal winkels	24
Aantal overige verkooppunten	8
Trekkers	Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Blokker
Leegstand (% van totaal vvo)	4,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 175
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 175
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	99 (105, 97)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	109 (89)
Ranking 2013 ('09, '05)	24 (35, 35)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

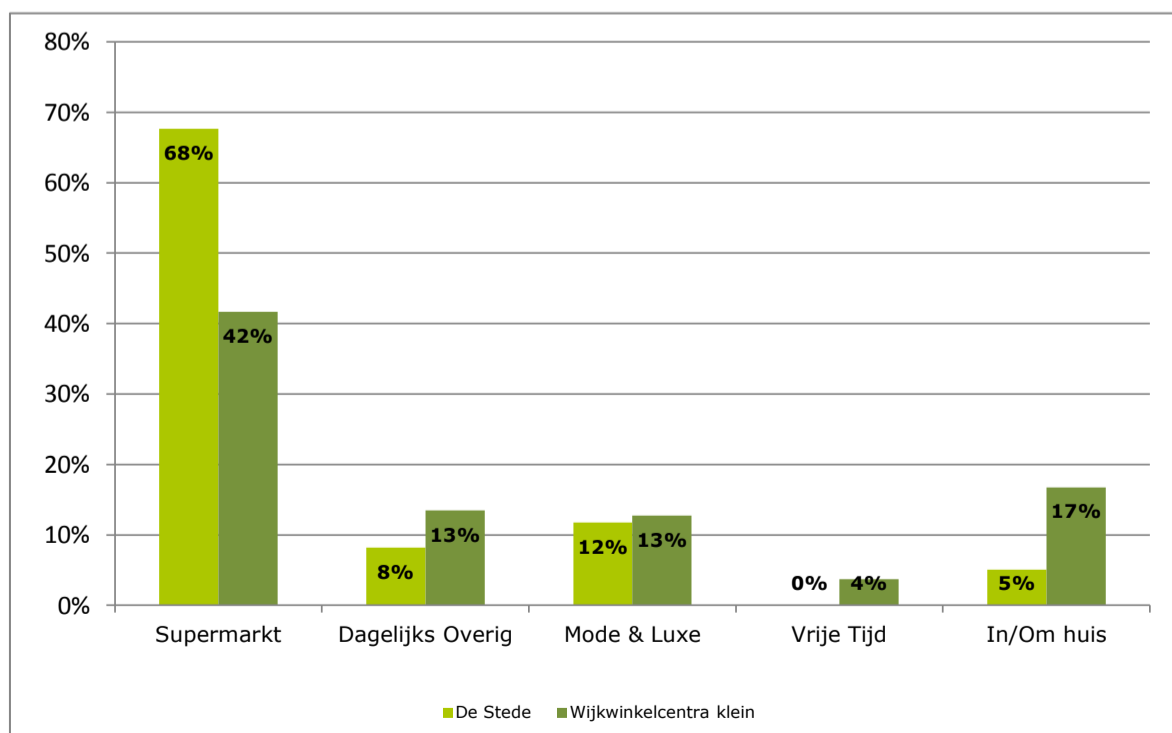


Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

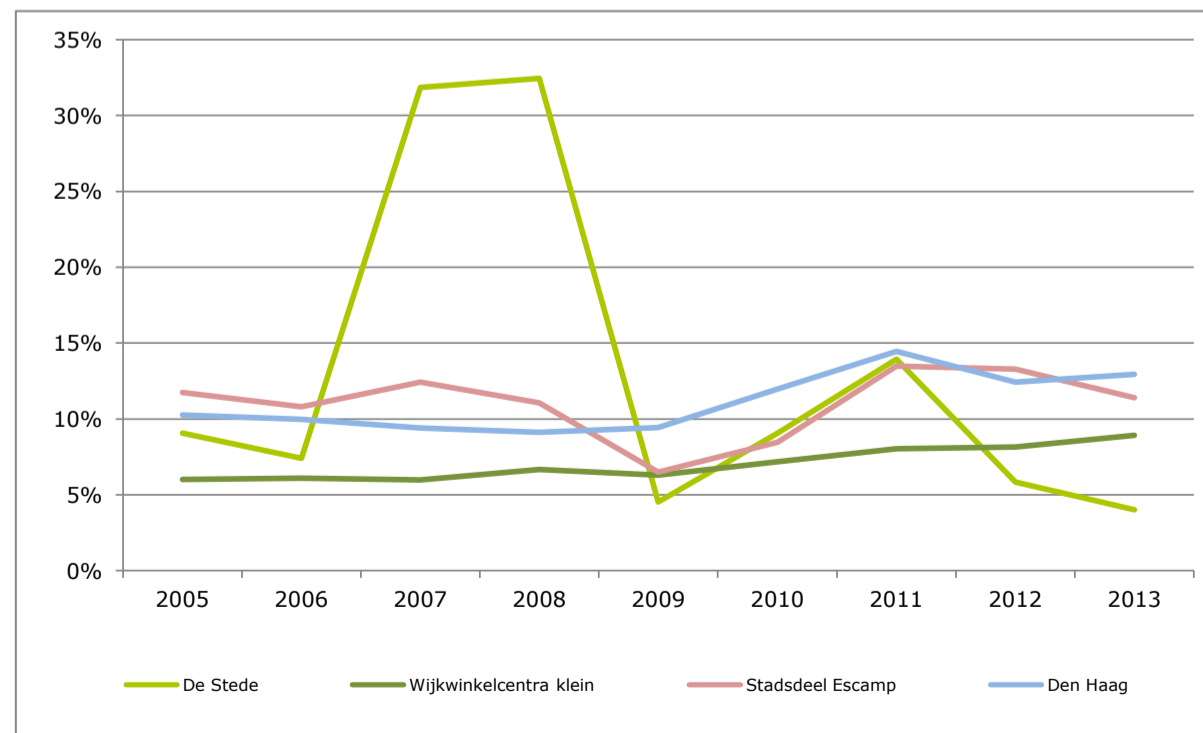
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

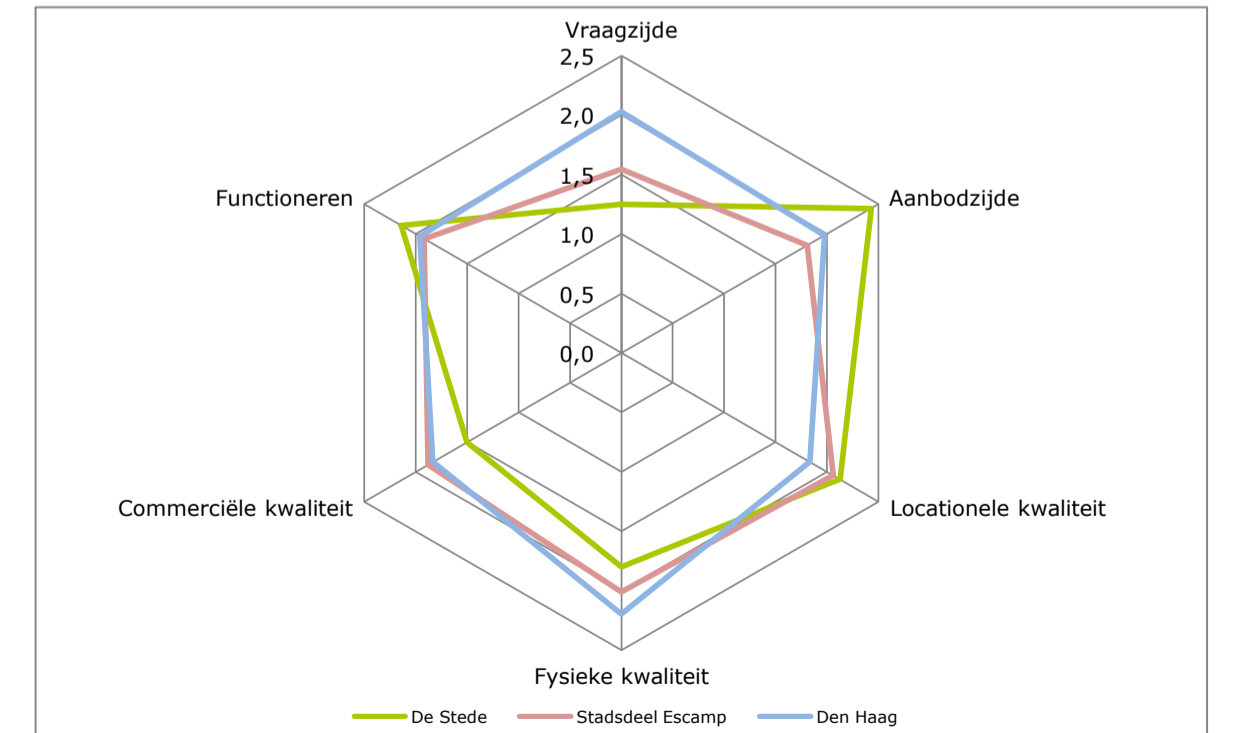
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Na een 50e plek in 2009 heeft de Dierenselaan/Apeldoornse laan zich positief ontwikkeld en staat in 2013 op een 35e plek. Daarmee is het winkelgebied te typeren als een middenmoter binnen de Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is benedengemiddeld. Het economisch functioneren ligt boven het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Bijzonder aan de branchering in het winkelgebied is het relatief grote aanbod in de branche Dagelijks Overig (versspecialzaken). Hetzelfde geldt voor Mode & Luxe. Met name Hema is hierin een belangrijke trekker. De branche In/om het Huis is relatief beperkt vertegenwoordigd. We constateren dat het aandeel van deze branche in wijkwinkelcentra landelijk daalt.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort bovengemiddeld op Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, KVO, website). De deelaspecten Vraagzijde (bevolkingssamenstelling, inkomensniveau), Aanbodzijde (omvang winkelgebied, omvang units) en Locatonele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid, parkeren) blijven achter. De uitstraling van de winkels is op orde. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: het onderhoud vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Dierenselaan/Apeldoornse laan functioneert redelijk. De leegstand liep de laatste jaren op, maar neemt sinds 2012 weer af. De tophuren zijn iets gedaald. De branchering is redelijk op orde, al kan meer aansluiting worden gezocht bij het klantenprofiel. De eventuele toevoeging van een tweede supermarkt speelt al jaren en kan het winkelgebied een belangrijke impuls geven. Winkelondersteunende horeca kan de verblijfsduur en -kwaliteit vergroten.

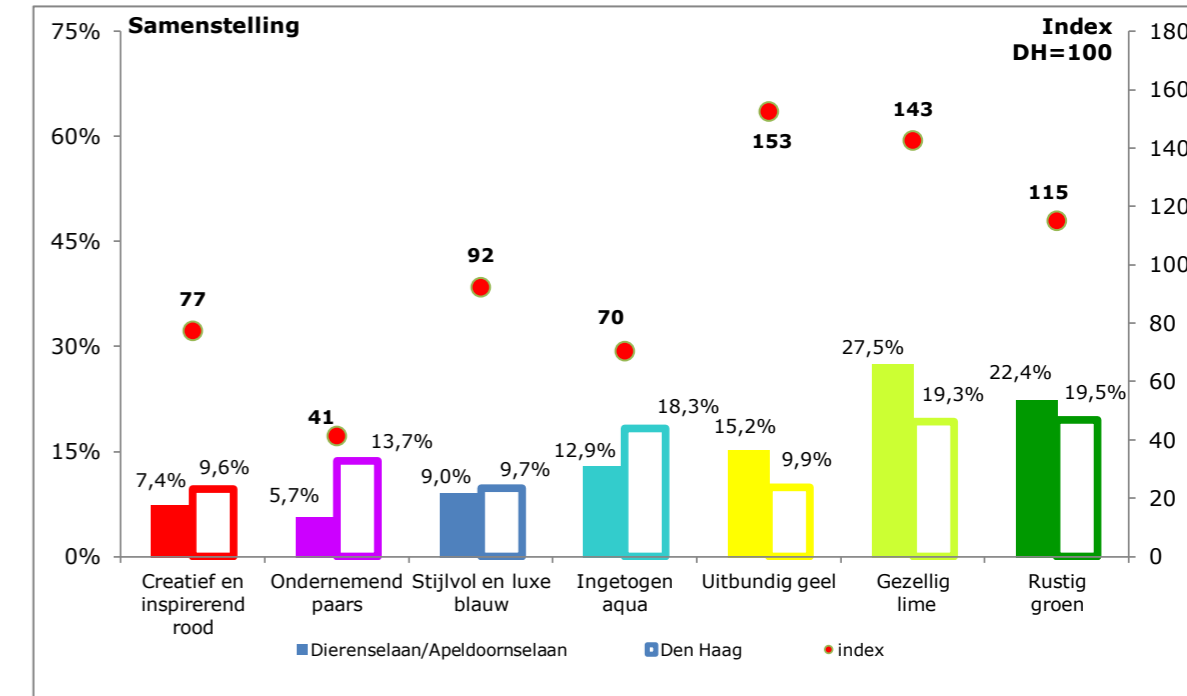
### 2.6 DIERENSELAAN/APELDOORNSELAAN (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Escamp
Inwoners verzorgingsgebied	117.755
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.524
Aantal winkels	58
Aantal overige verkooppunten	24
Trekkers	Albert Heijn, Hema, Blokker, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vvo)	6,9%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 175 / 225
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 175 / 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	89 (91, 95)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	107 (89)
Ranking 2013 ('09, '05)	35 (50, 40)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

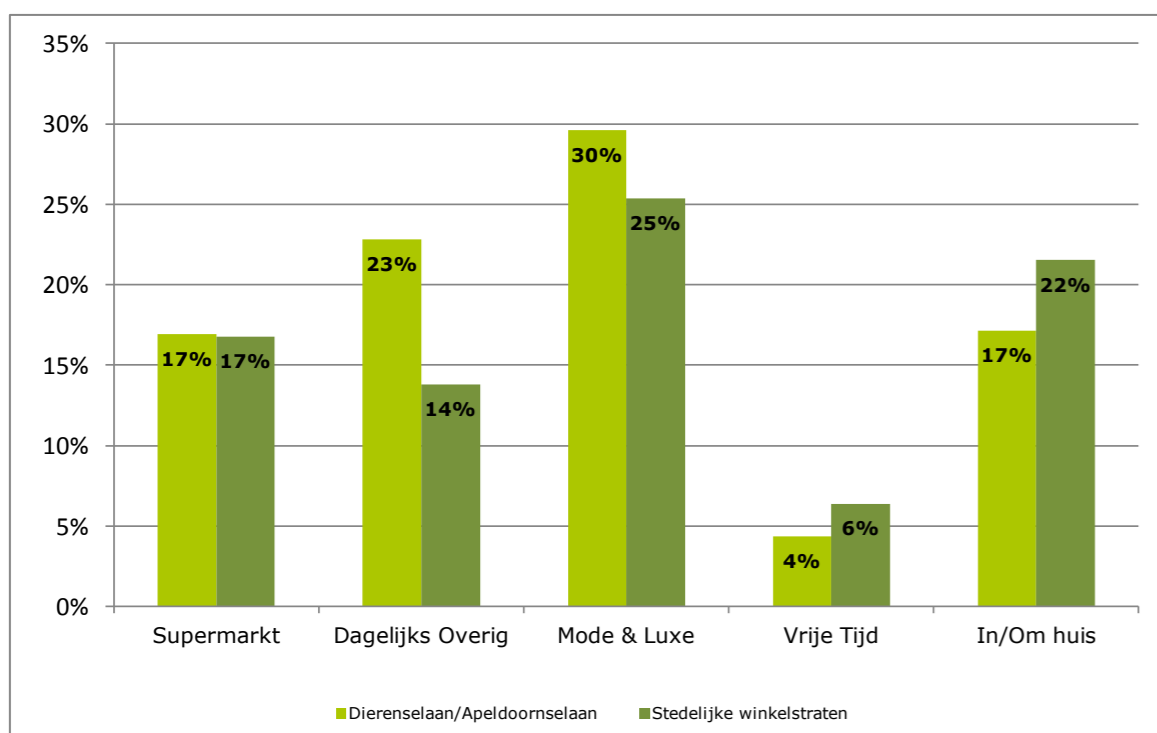
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



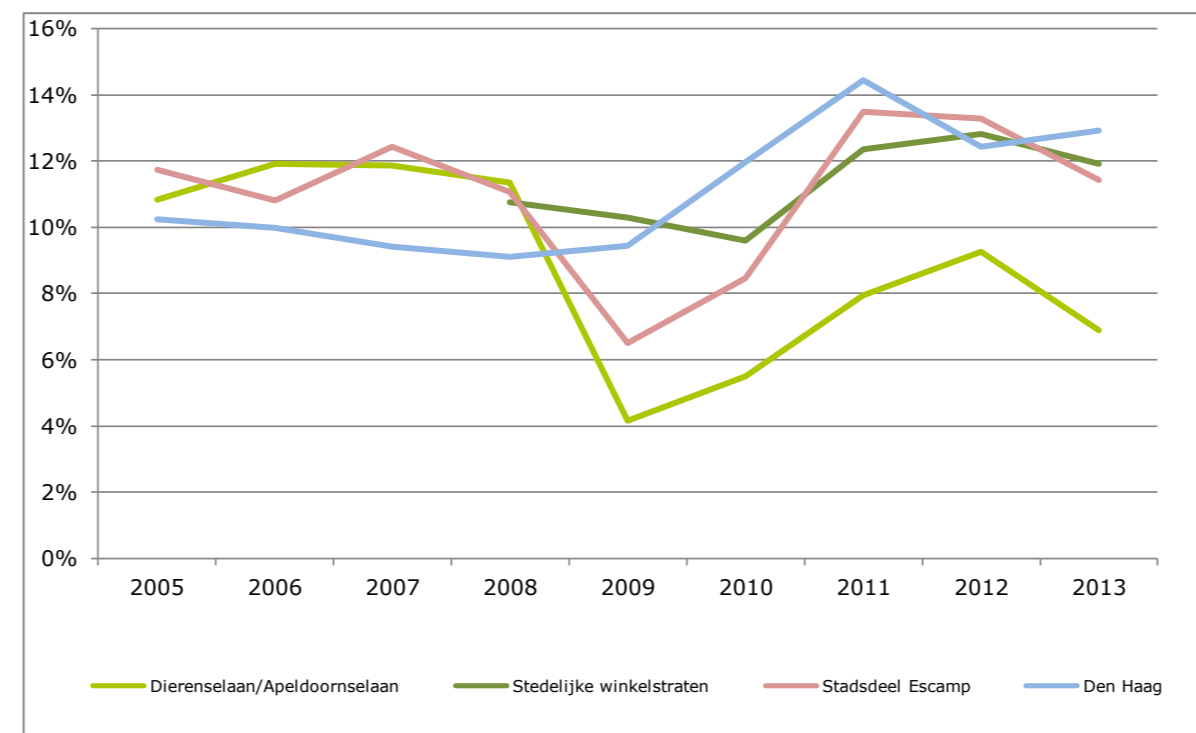
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

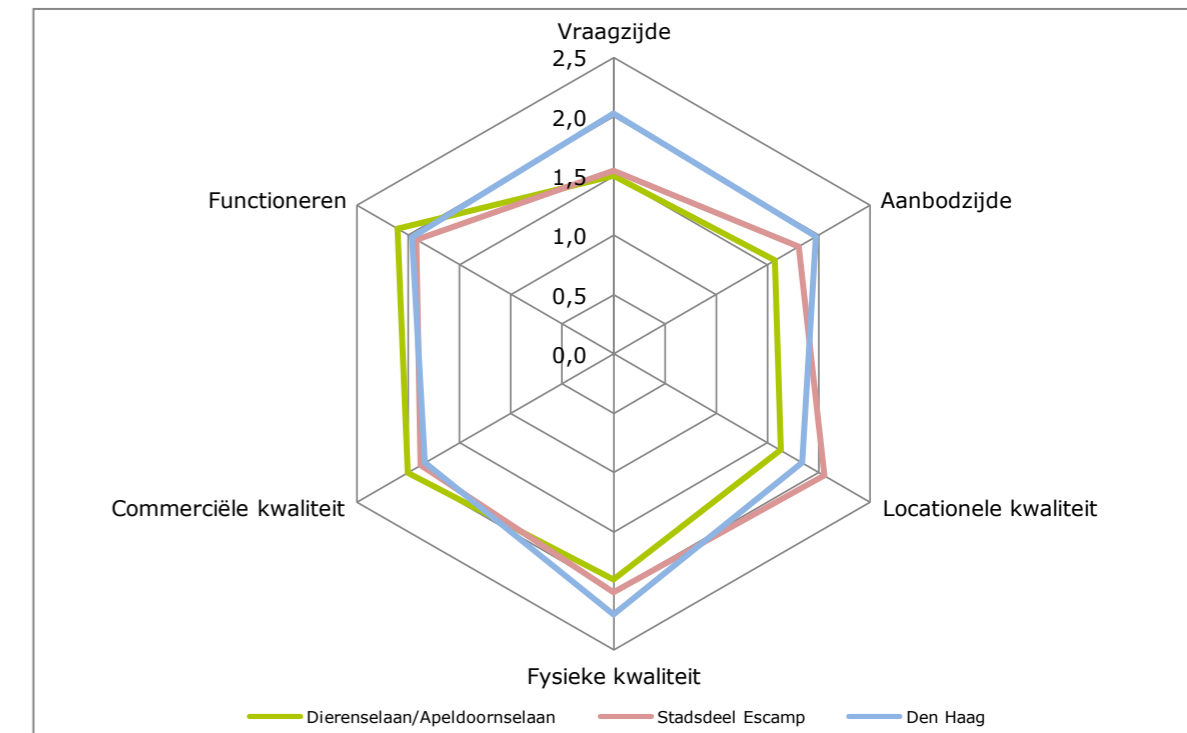


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Heeswijkplein bevindt zich op de 42e plek op de ranglijst, een fractie hoger dan in 2009 (48e), en is hiermee een middenmoter. Het winkelgebied scoort ondergemiddeld op de basiskwaliteit. Op economisch functioneren scoort het redelijk, al hebben winkeliers het, ondanks de lage huurprijzen, moeilijk.

**Branchering:** Het Heeswijkplein beschikt naar verhouding over veel supermarktmeters (Coop). Ook de branche Dagelijks Overig (verspecialzaken, waaronder een vishandel) is goed vertegenwoordigd. Aanbod in de branches Vrije Tijd en In/om het Huis ontbreekt. De winkelfunctie is niet (meer) dominant. Relatief veel units zijn ingevuld met diensten, ambachten en horeca.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit in winkelgebied Heeswijkplein blijft achter op de deelaspecten Fysieke (o.a. sfeer, openbare ruimte) en Commerciële kwaliteit (o.a. veiligheid, KVO). Ondanks de unieke ligging aan het omvangrijke Heeswijkplein en de fraaie kastanjabomen voldoet de openbare ruimte niet aan residentiekwaliteit: het onderhoud vertoont een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Er is sprake van grote fluctuaties in de leegstand. Tevens van belang is het feit dat de winkelfunctie in dit gebied niet (meer) dominant is. Veel verkooppunten hebben een andere functie, waardoor de leegstand momenteel relatief beperkt is. Kansen voor het winkelcentrum liggen in het verbreden van de bestemming, het verlevendigen van het plein en eventueel uitbreiden van de supermarkt. Met het grote Heeswijkplein beschikt dit winkelgebied over een belangrijke troef.

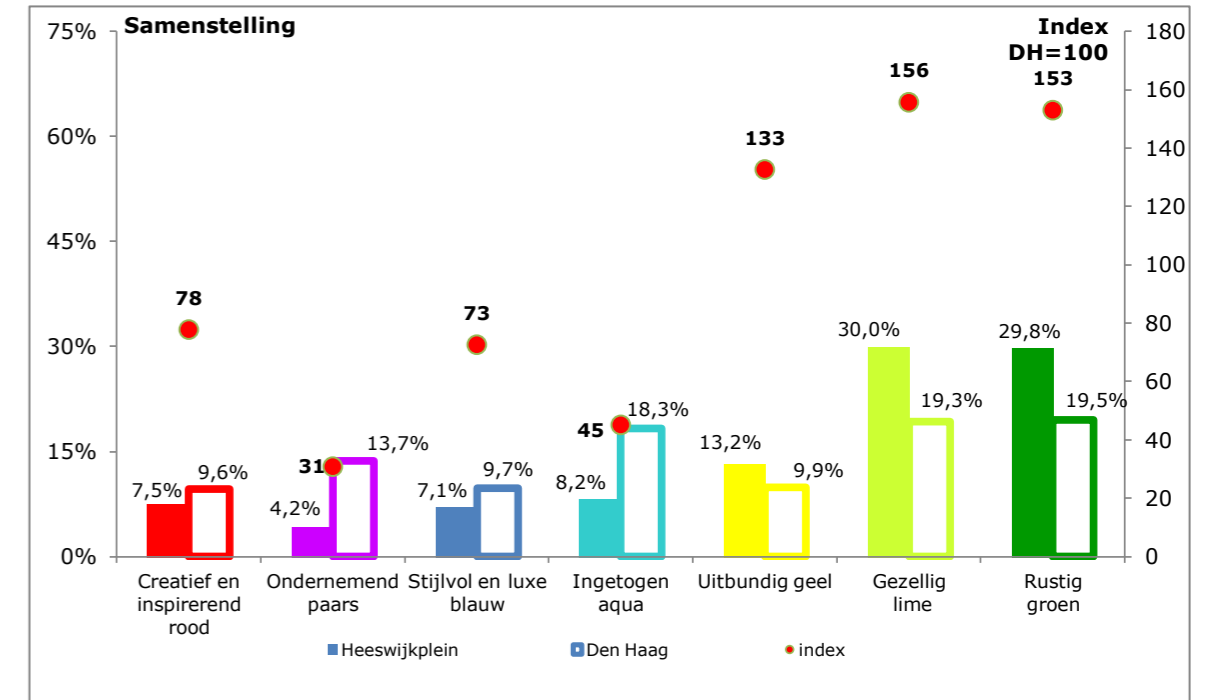
### 2.7 HEESWIJKPLEIN (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Moerwijk
Inwoners verzorgingsgebied	19.586
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	990
Aantal winkels	9
Aantal overige verkooppunten	7
Trekkers	Coop
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 80
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 80
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	87 (88, 100)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	103 (102)
Ranking 2013 ('09, '05)	42 (48, 26)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

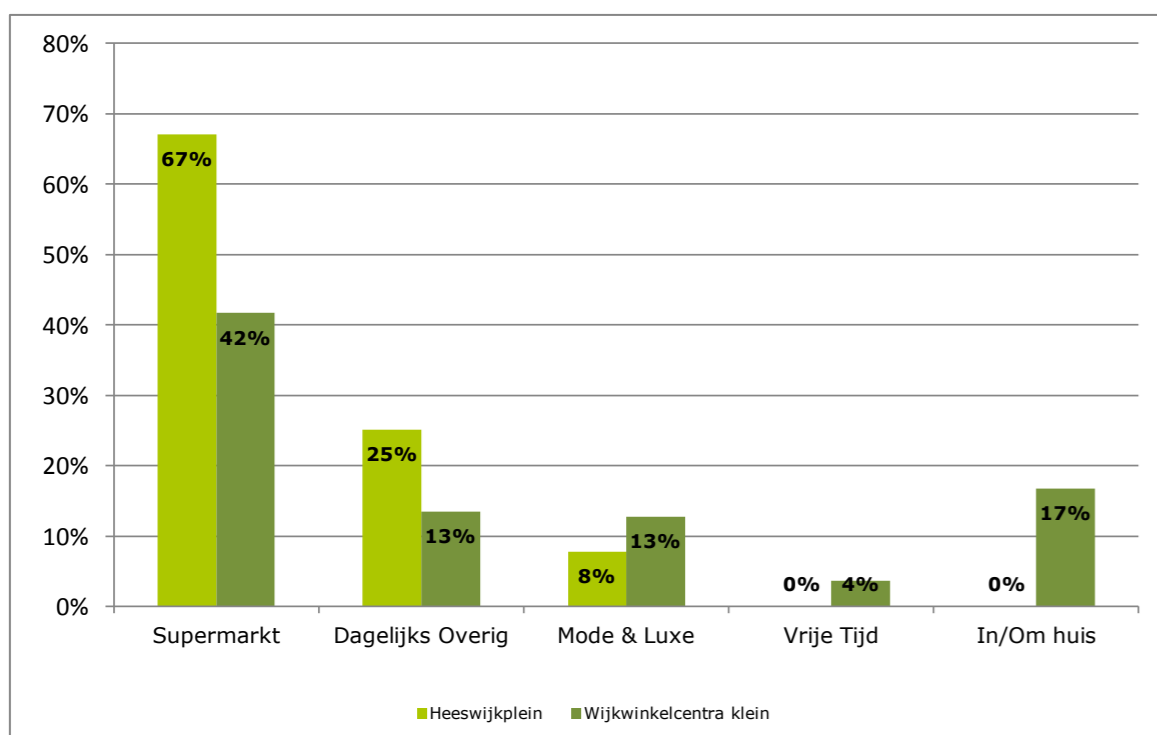
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



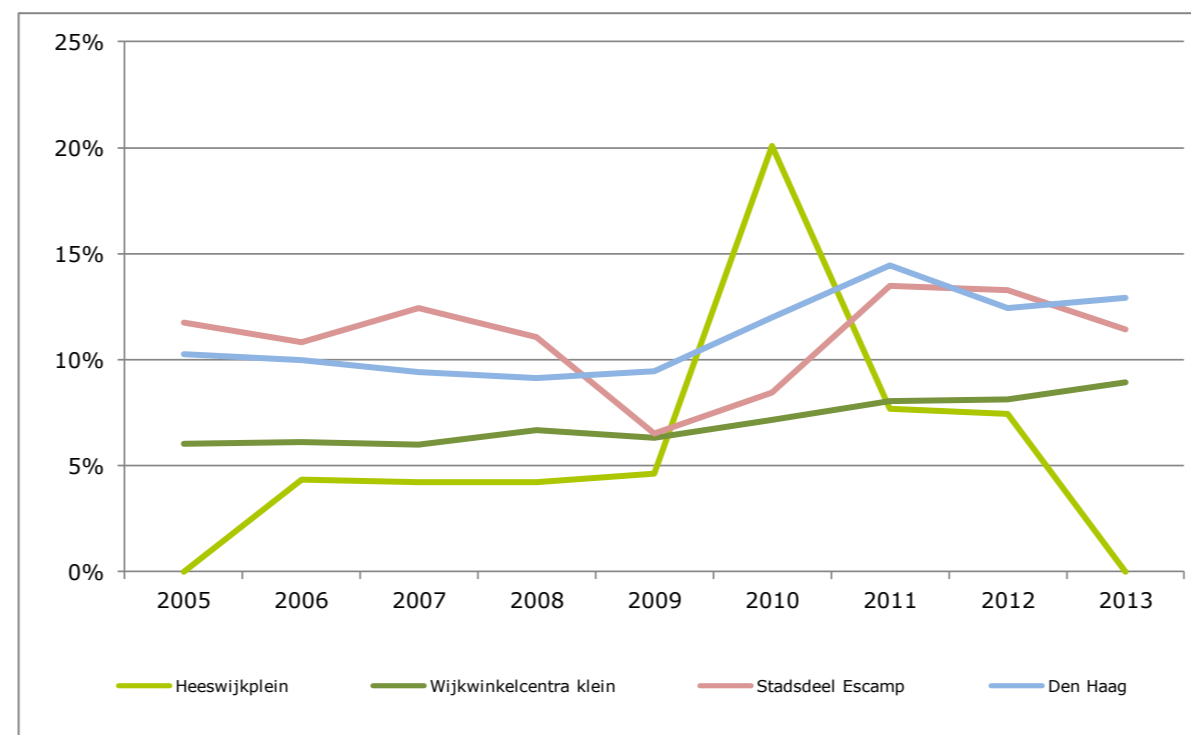
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

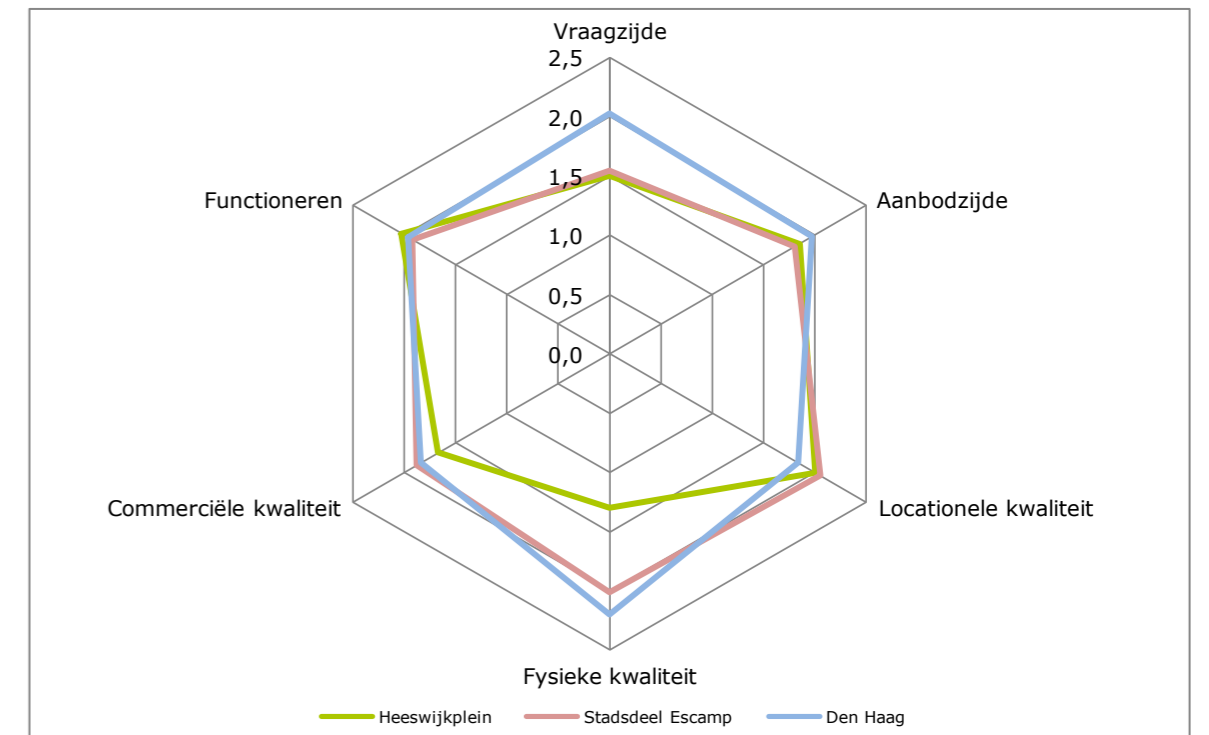
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

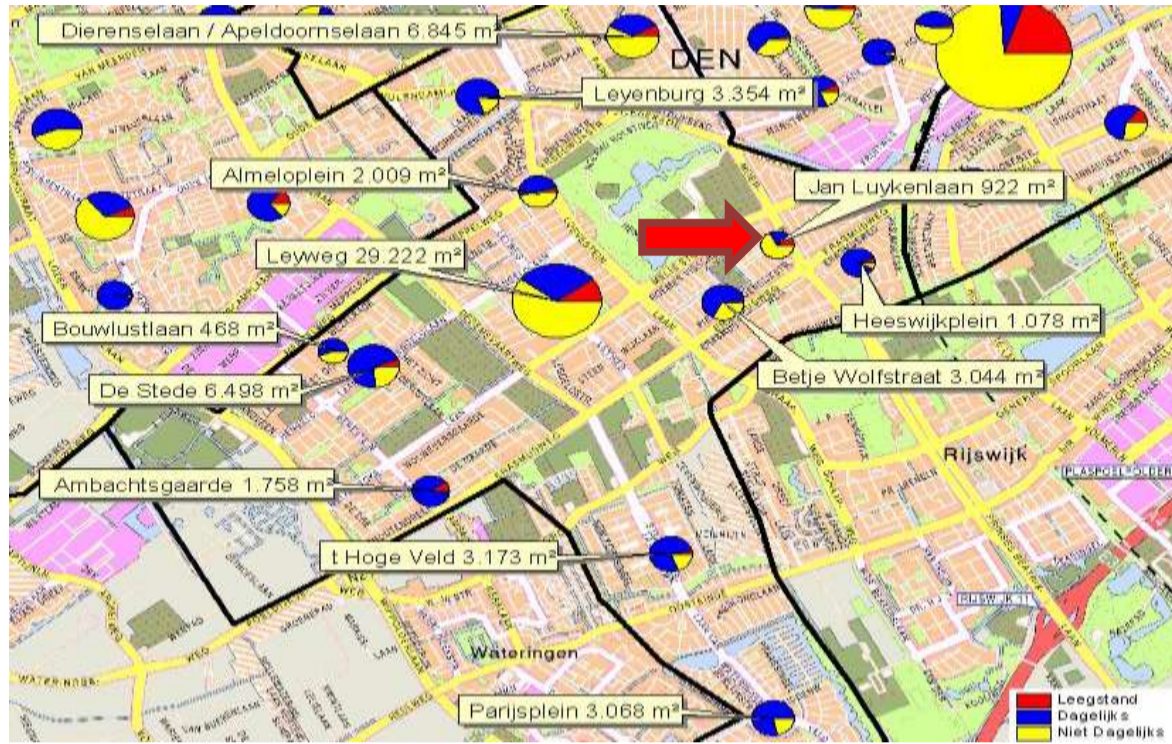


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Jan Luykenlaan maakt geen deel meer uit van de Hoofdwinkelstructuur. Het winkelgebied kent een te beperkte verzorgende functie. Daarnaast is voor consumenten op zeer korte afstand een aantrekkelijker alternatief voorhanden: de Betje Wolfstraat.

**Economisch functioneren en perspectief:** In de Jan Luykenlaan worden veel verkooppunten ingevuld met diensten, ambachten en horeca. De winkelfunctie is al jaren niet meer dominant. Het is niet aannemelijk dat dit in de toekomst zal veranderen. Daarnaast is er met de Betje Wolfstraat in de nabijheid een goed alternatief beschikbaar.

### 2.8 JAN LUYKENLAAN (ESCOMP)

#### Facts

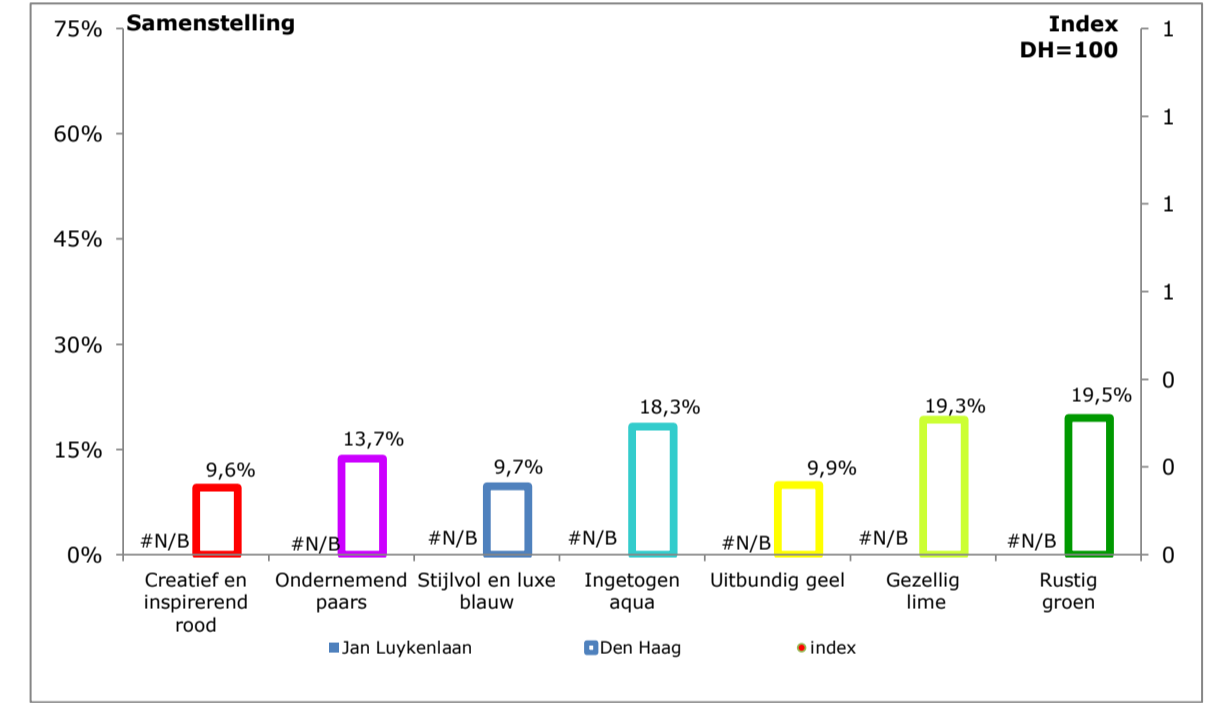
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Moerwijk
Inwoners verzorgingsgebied	19.586
Omvang (m² vvo)	1.347
Aantal winkels	17
Aantal overige verkooppunten	10
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	37,1%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Gratis
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Matig
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 80
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 100
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	69 (69, 68)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	59 (65)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (69, 67)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

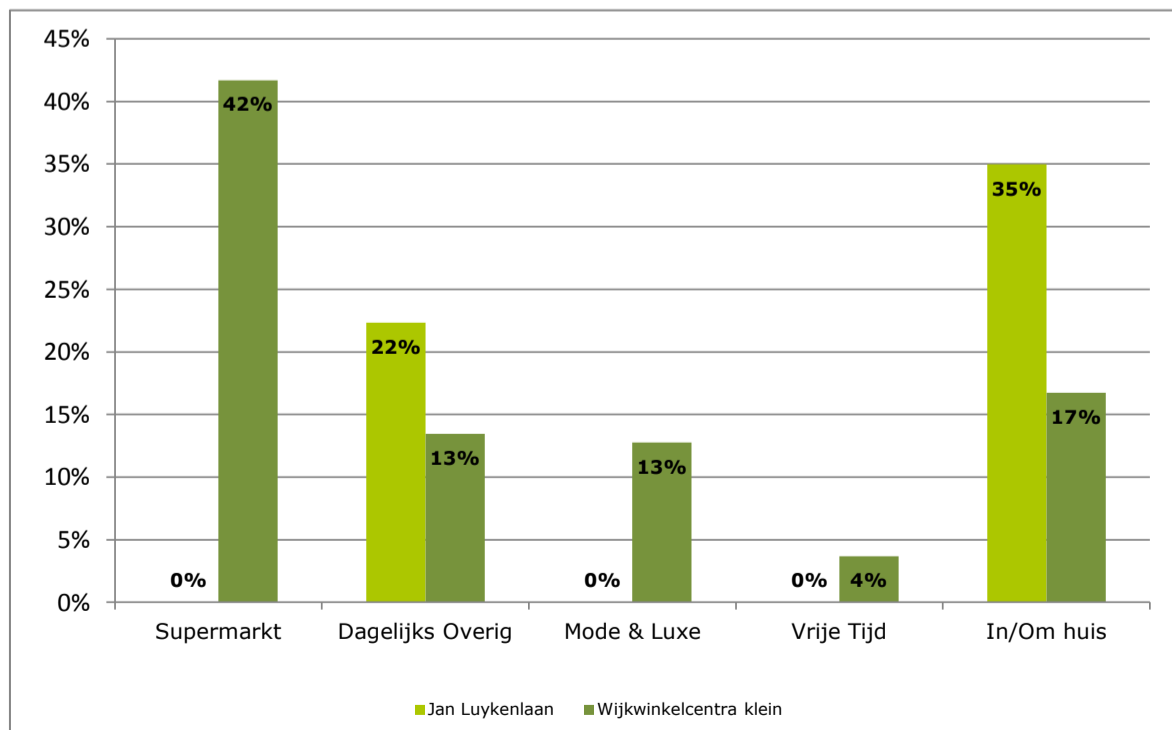


Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

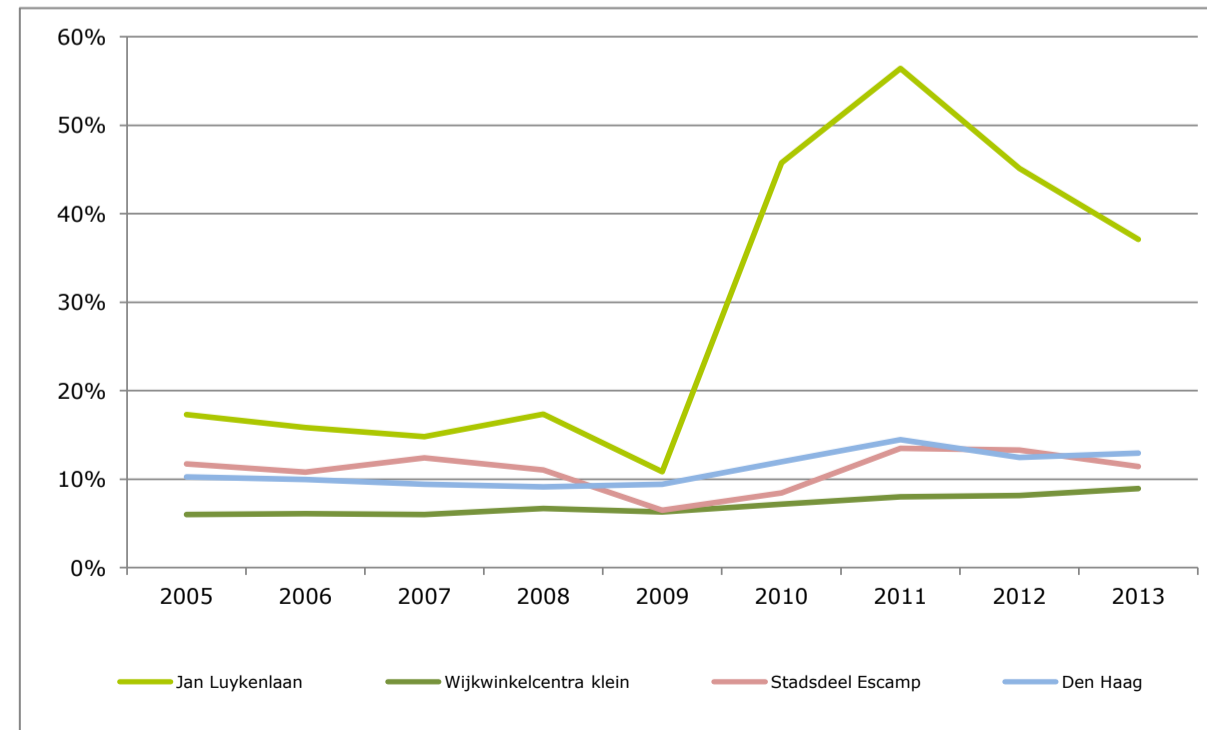
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

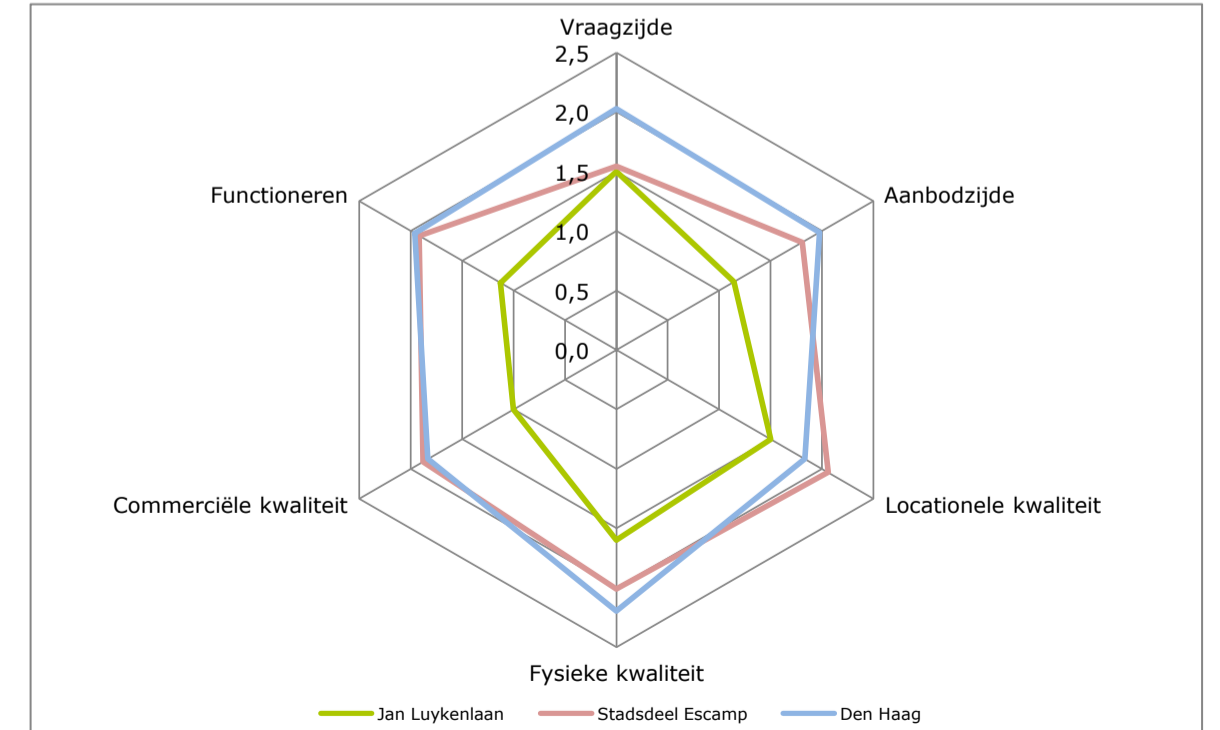
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Leyenburg staat net als in 2009 op de 3e plek op de ranglijst. Daarmee behoort het tot de best scorende winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur en is daarmee het best presterende winkelgebied in Escamp. Leyenburg scoort zowel op basiskwaliteit als economisch functioneren ruim bovengemiddeld.

**Branchering:** Leyenburg heeft voor een klein wijkwinkelcentrum een redelijk compleet aanbod. Er zijn relatief veel meters in de branches Supermarkt (Albert Heijn en C1000) en Dagelijks Overig (versspecialzaken, Kalisvaart). De branche Vrije Tijd ontbreekt. In/om het Huis is beperkt vertegenwoordigd. Deze branche claimt landelijk steeds minder meters in kleine wijkwinkelcentra.

**Basiskwaliteit:** Op de deelaspecten Vraagzijde, Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld, omvang winkelgebied), Locationale (o.a. bereikbaarheid, parkeren) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) kwaliteit scoort Leyenburg bovengemiddeld. De Fysieke kwaliteit blijft iets achter (o.a. uitstraling). De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het goede economische functioneren vertaalt zich in 0% leegstand in de afgelopen 5 jaar. Daarnaast zijn de huurprijzen hoger dan gemiddeld in andere wijkwinkelcentra in Den Haag. Het winkelcentrum is goed bereikbaar, goed zichtbaar en beschikt over gratis parkeren. Vanuit de markt is er animo om het winkelcentrum uit te breiden.

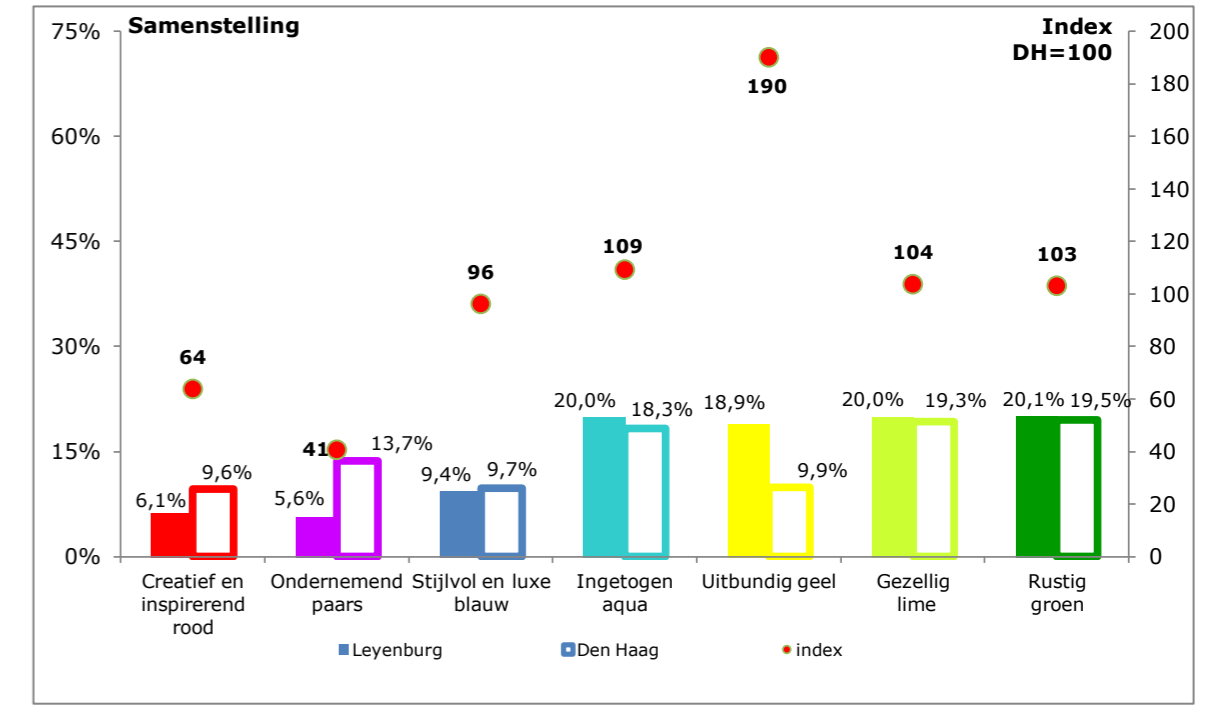
### 2.9 LEYENBURG (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Leyenburg
Inwoners verzorgingsgebied	14.621
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.630
Aantal winkels	17
Aantal overige verkooppunten	5
Trekkers	Albert Heijn, C1000, Blokker, Kalisvaart
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	117 (123, 116)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	124 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	3 (3, 9)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

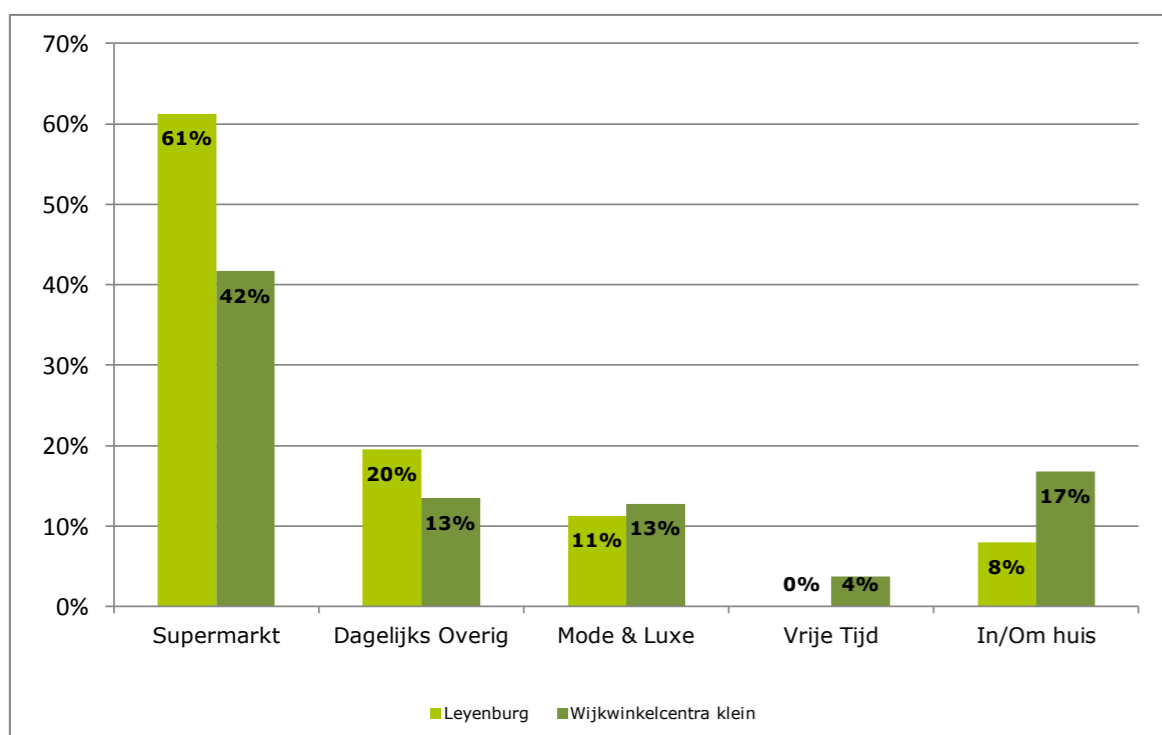
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



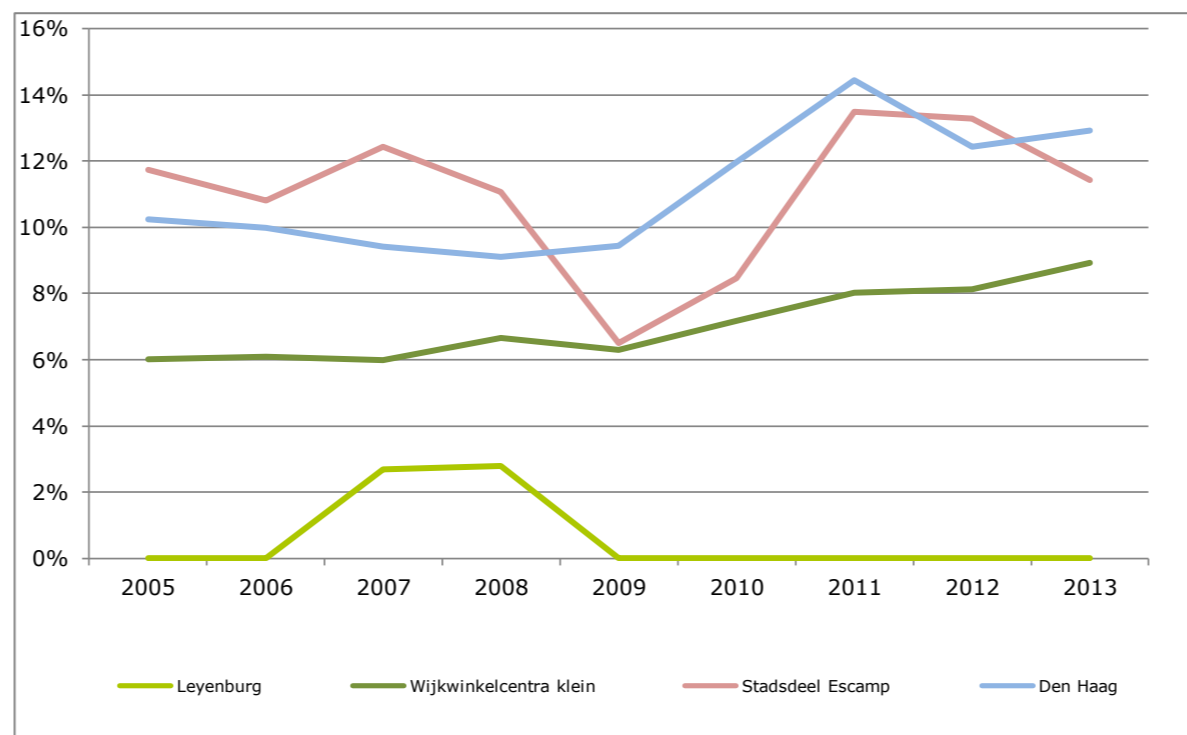
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

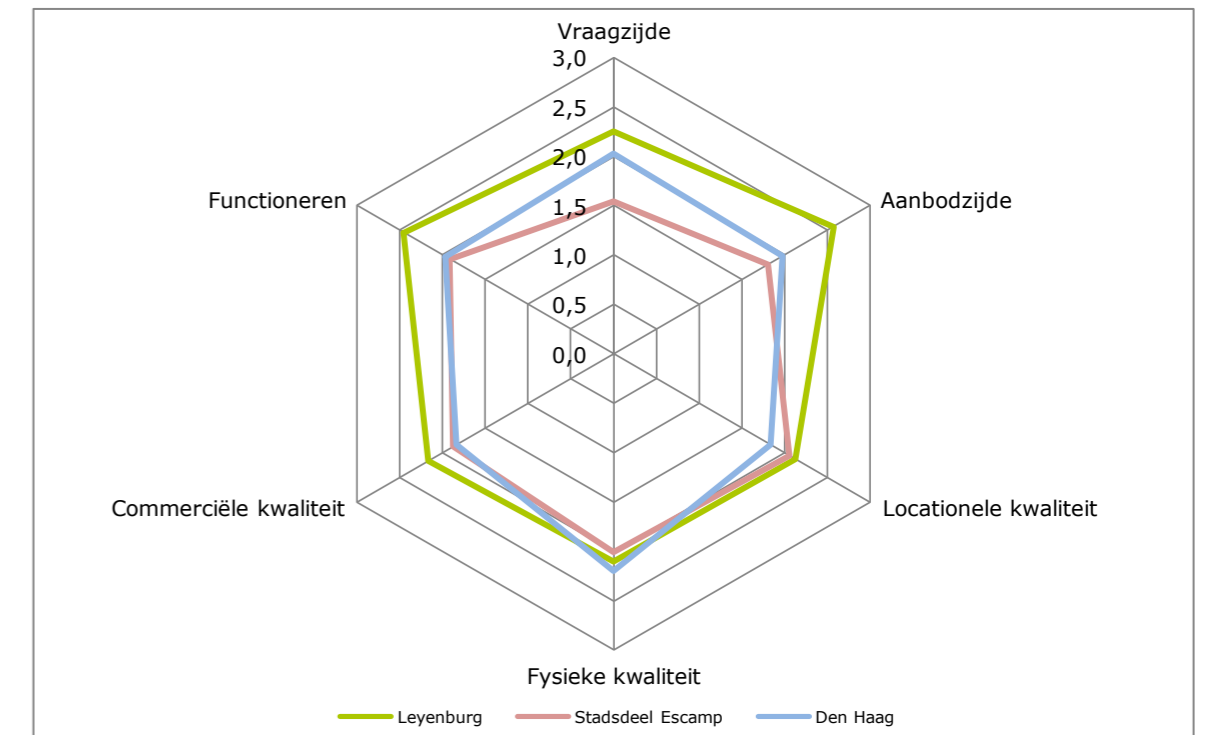
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

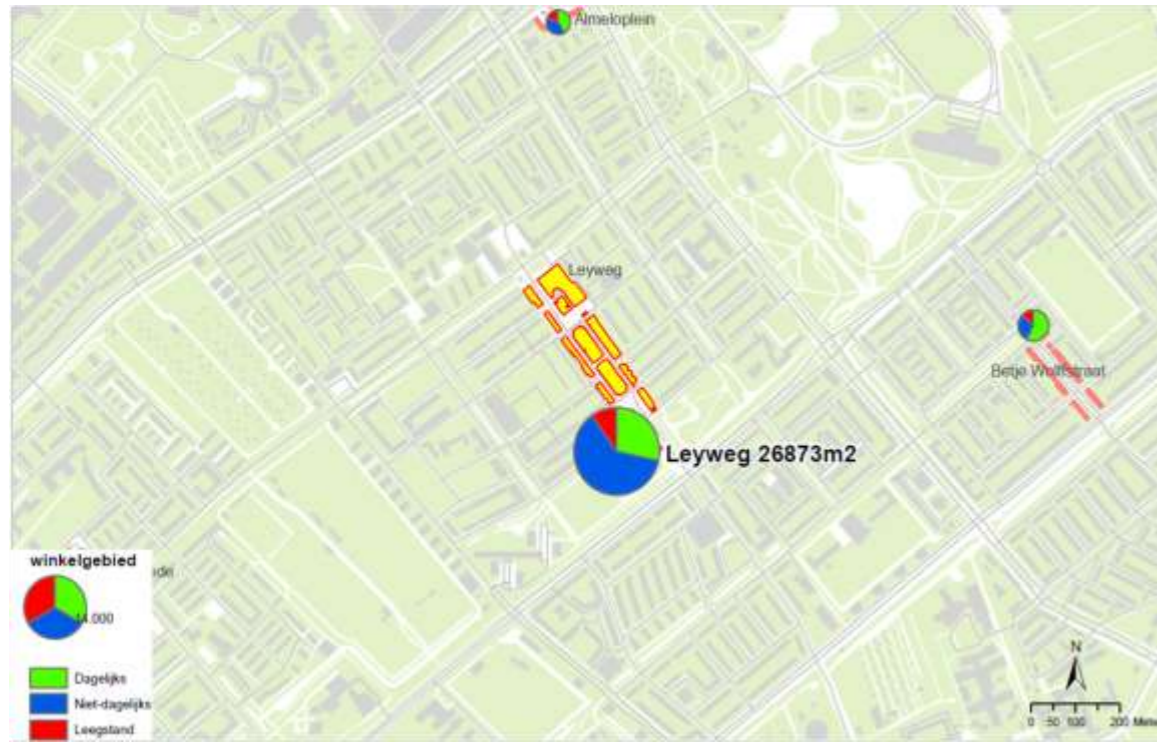


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 38e plaats is de Leyweg licht gestegen ten opzichte van 2009 en behoort het winkelcentrum tot de middenmotors binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit ligt weliswaar bovengemiddeld, maar het economisch functioneren scoort ondergemiddeld.

**Branchering:** In vergelijking met landelijke stadsdeelcentra beschikt de Leyweg over een evenwichtige branchering, die zich kenmerkt door enerzijds de aanwezigheid van veel grote landelijke winkelketens en anderzijds veel zelfstandige ondernemers. De Leyweg beschikt over relatief weinig winkelondersteunende horeca.

**Basiskwaliteit:** Op de deelaspecten Locationele (o.a. parkeren), Fysieke (openbare ruimte) en Commerciële (organisatiegraad) kwaliteit scoort de Leyweg bovengemiddeld. Op Vraagzijde en Aanbodzijde is de score gemiddeld, al ligt de leegstand te hoog.

**Economisch functioneren en perspectief:** Ook in 2006 en 2009 kwam de Leyweg niet verder dan de middenmoot. Het winkelcentrum kampt structureel met (te grote) leegstand, met name in het middelste deel. Ondernemers hebben het moeilijk en diverse winkeliers zijn gestopt. Voor hen komen over het algemeen leegstand of budgetwinkels terug. Ook zijn de huurniveaus wederom gedaald. Er wordt gezocht naar ruimtelijke en stedenbouwkundige oplossingen.

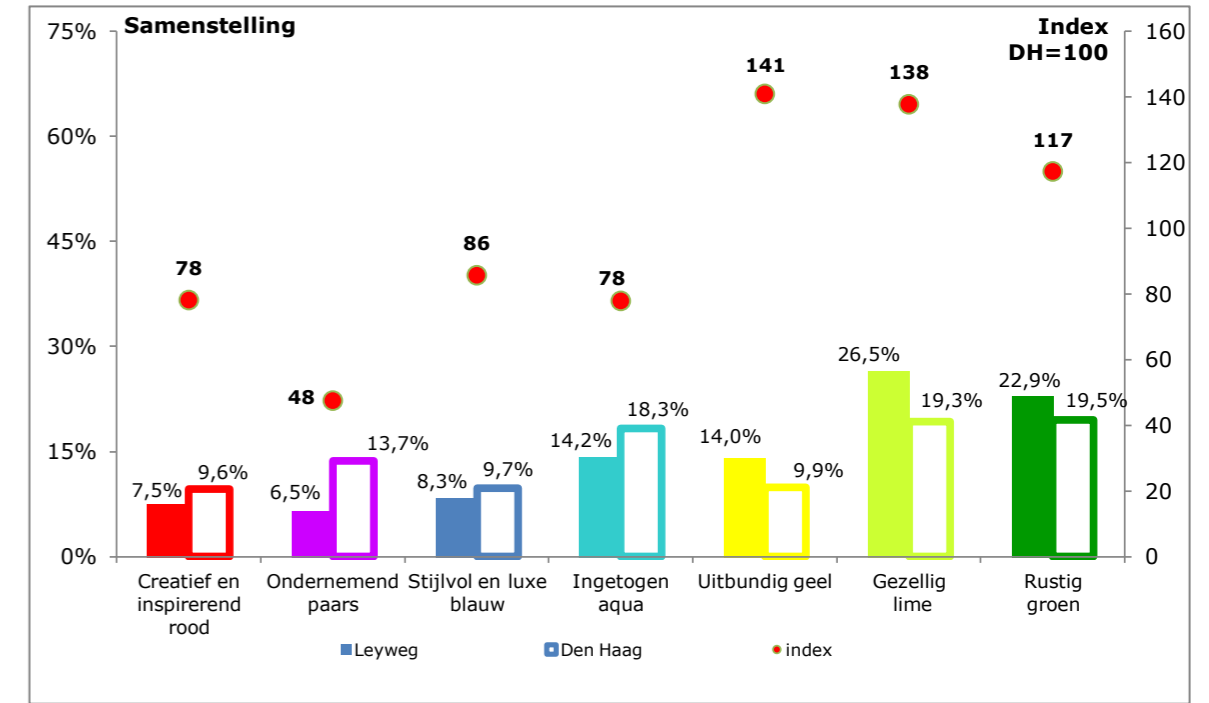
### 2.10 LEYWEG (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stadsdeelcentrum
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Escamp
Inwoners verzorgingsgebied	117.755
Omvang (m² vvo)	26.873
Aantal winkels	110
Aantal overige verkooppunten	28
Trekkers	V&D, Hoogvliet, Jumbo, Hema
Leegstand (% van totaal vvo)	9,9%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Gedeeltelijk overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 225
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	109 (106, 99)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	84 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	38 (41, 30)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

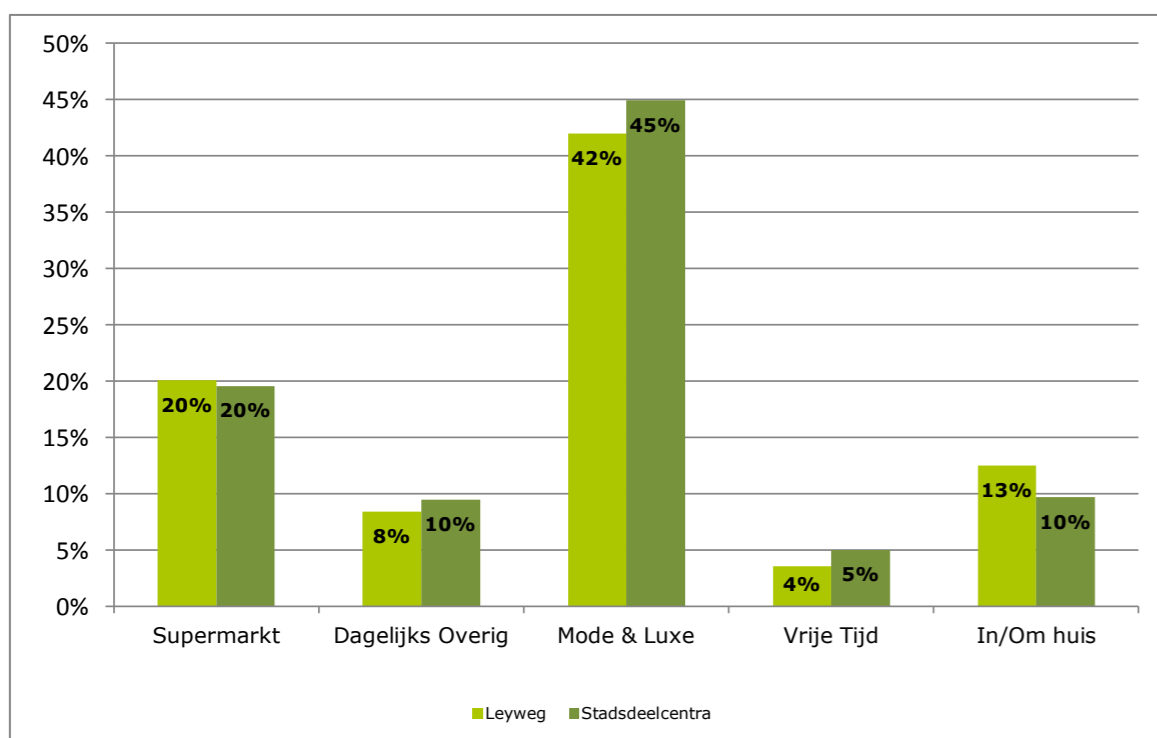
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



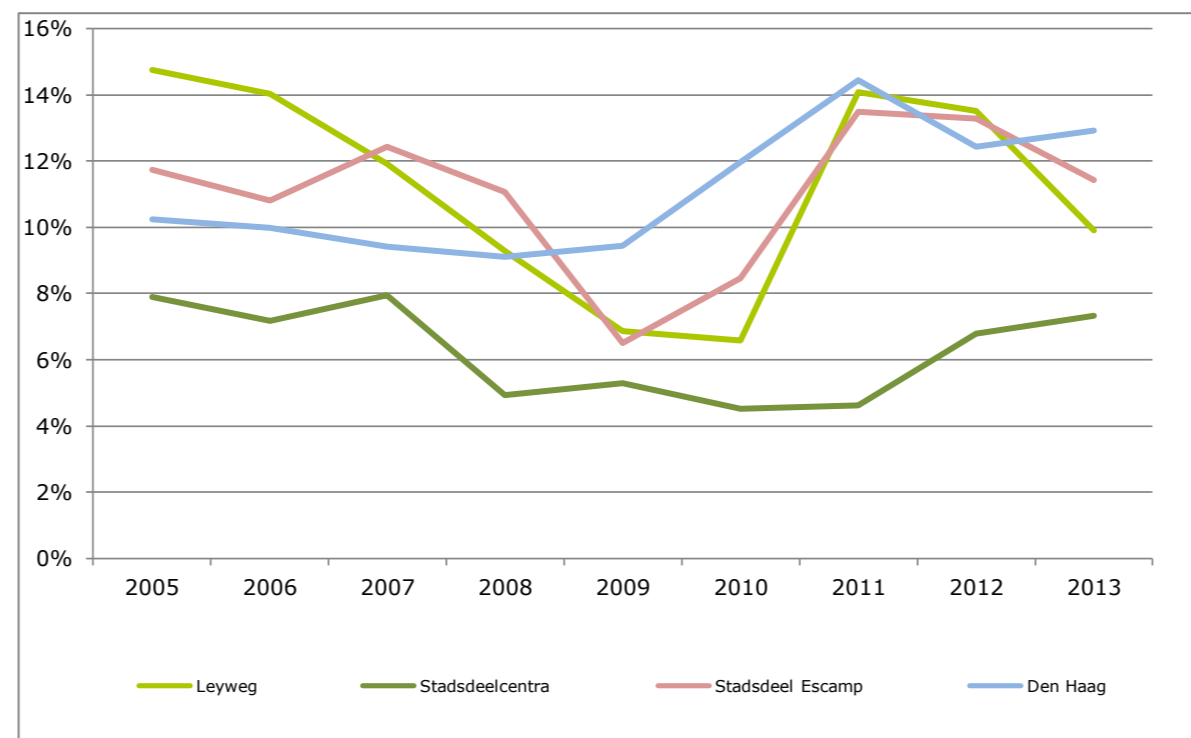
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

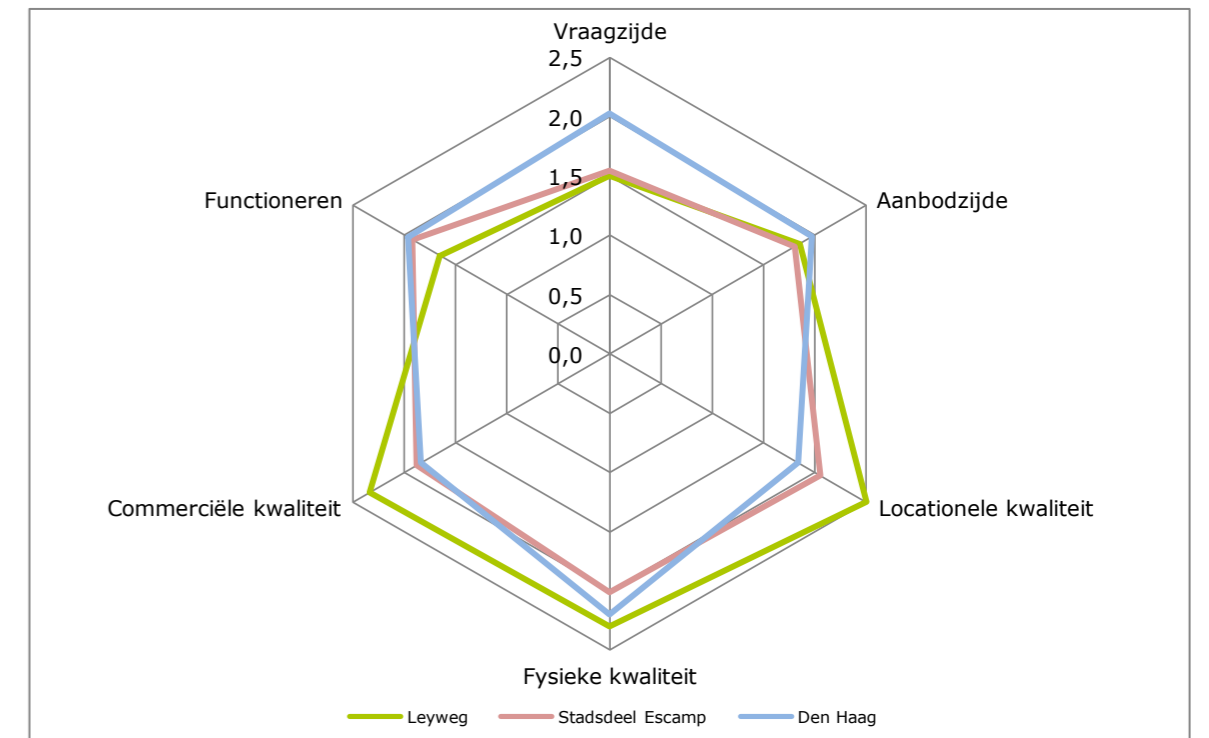
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum Parisplein kan met een 20e plaats op de ranglijst tot de beter scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur worden gerekend. Zowel de basiskwaliteit als het economische functioneren zijn bovengemiddeld.

**Branchering:** De branchering wijkt vooral af in de branches Supermarkt en Dageelijks Overig. Deze zijn relatief sterk vertegenwoordigd. Met twee supermarkten in twee verschillende segmenten (Albert en Lidl) sluit het aanbod goed aan bij het klantenprofiel. Het aanbod in de branches Vrije Tijd en In/Om het Huis is benedengemiddeld. Laatstgenoemde claimt landelijk steeds minder meters in kleine wijkwinkelcentra.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit van Parisplein is ten opzichte van 2009 teruggelopen, maar nog altijd een fractie bovengemiddeld. Met name de Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomsverhouding) staan er goed voor. Op Vraagzijde en Aanbodzijde scoort Parisplein gemiddeld. De Fysieke kwaliteit blijft achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het goede economische functioneren van het Parisplein uit zich onder andere in het ontbreken van leegstand en een lichte stijging van de huurprijzen, die ruim boven het gemiddelde van kleine wijkwinkelcentra in Den Haag liggen. Het winkelcentrum concurreert in sterke mate met winkelcentrum Hoge Veld met hetzelfde supermarktaanbod (Albert Heijn en Lidl).

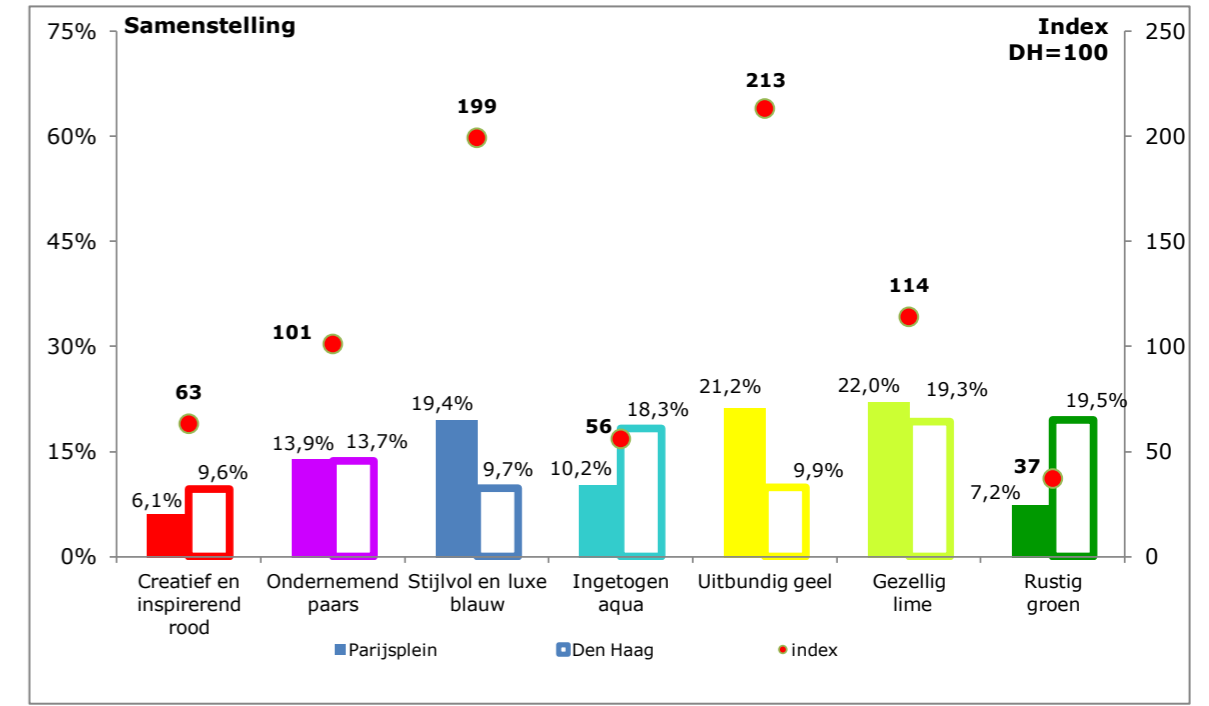
### 2.11 PARIJSPLEIN (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Wateringse Veld
Inwoners verzorgingsgebied	20.129
Omvang (m² vvo)	3.236
Aantal winkels	11
Aantal overige verkooppunten	4
Trekkers	Albert Heijn, Lidl, Blokker, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 225
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 220
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	101 (124, 121)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	112 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	20 (7, 4)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

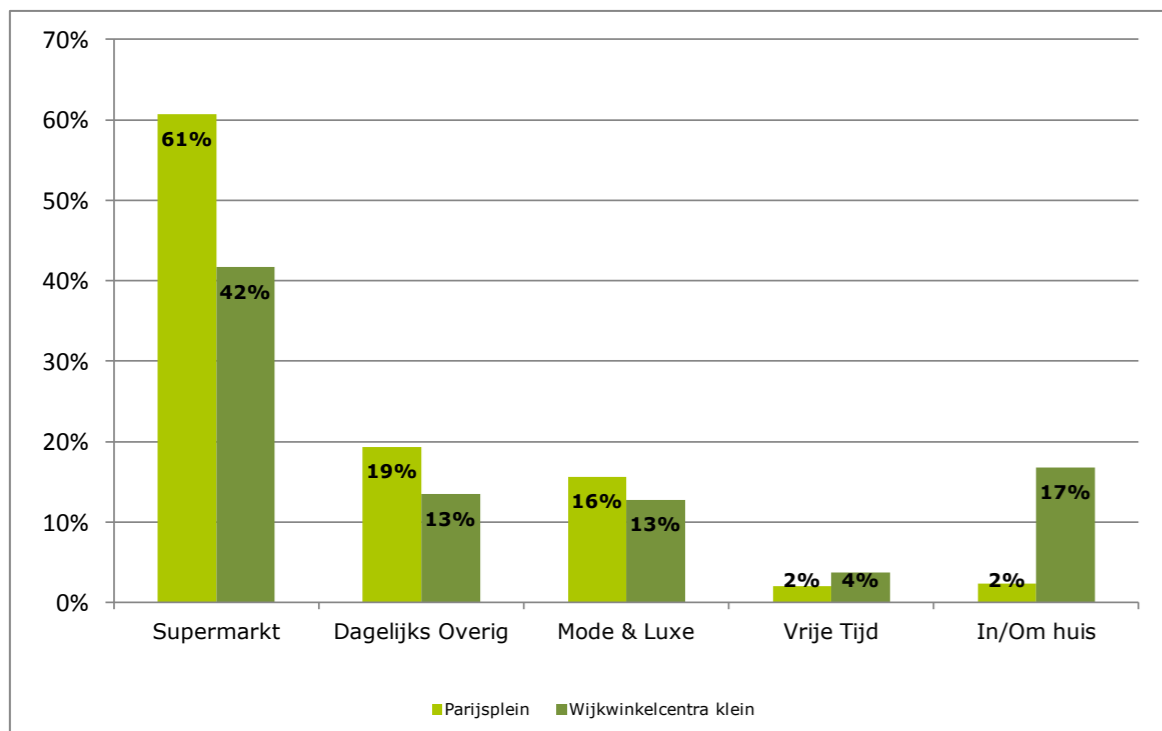
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



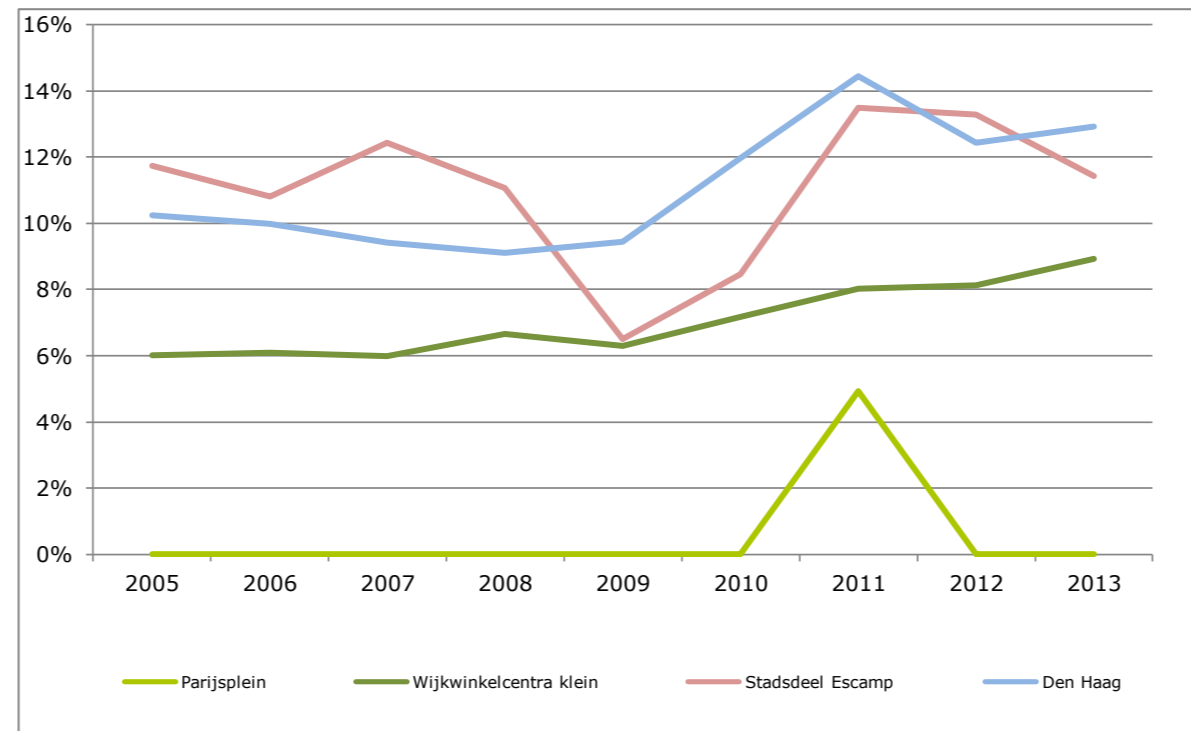
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

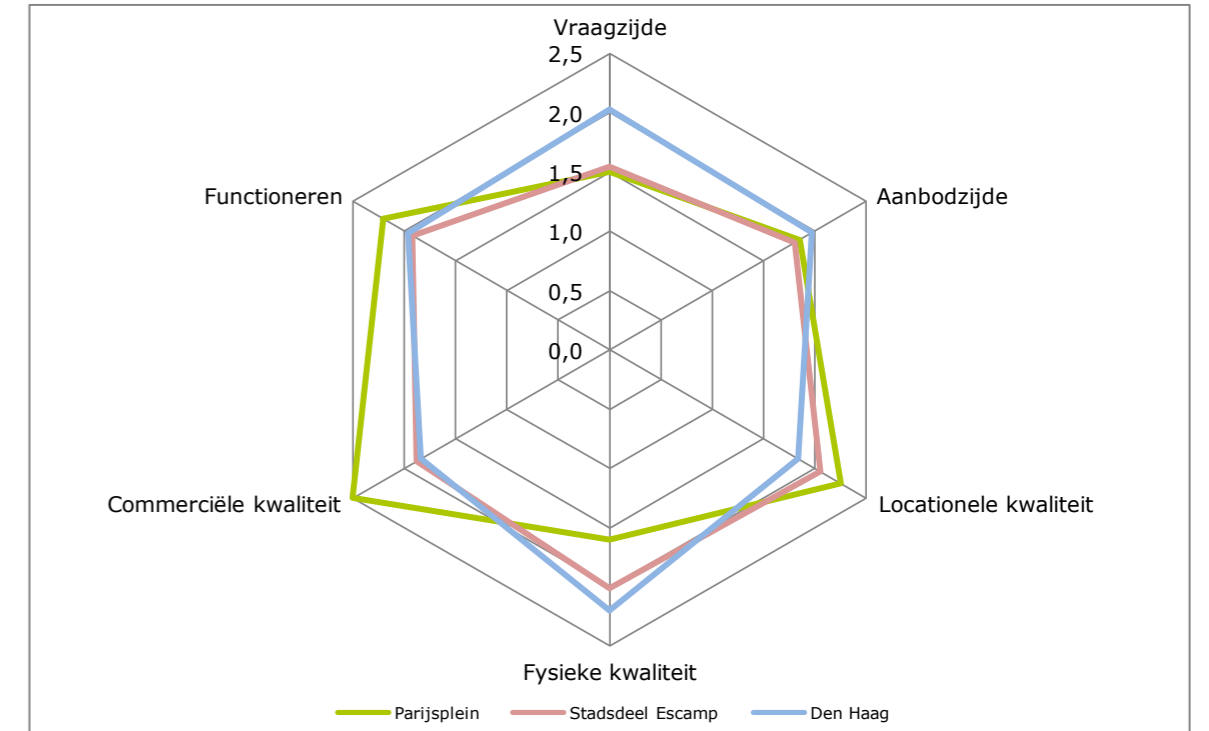
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

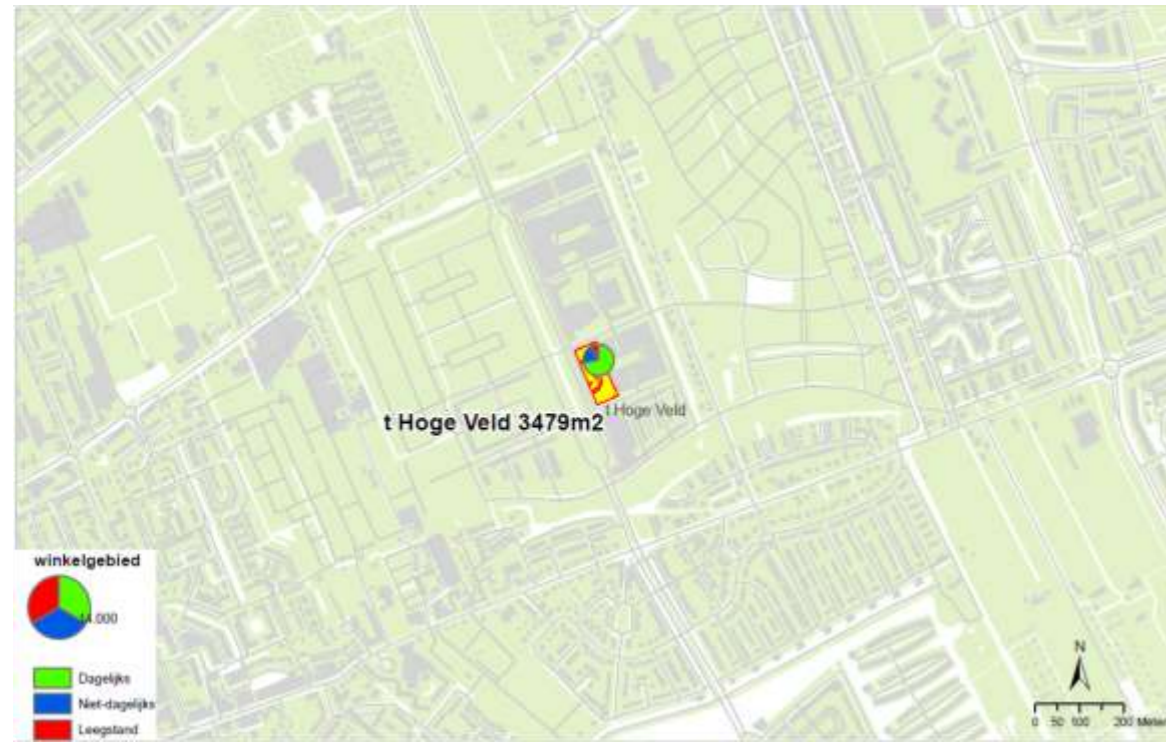


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Escamp



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum Hoge Veld staat op de 19e plek in de ranglijst en behoort daarmee tot de beter scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het winkelcentrum scoort op zowel basiskwaliteit als economisch functioneren bovengemiddeld.

**Branchering:** Hoge Veld kent een relatief groot supermarktaanbod (Albert Heijn en Lidl). Ook de branche Dagelijks Overig (DA en verspecialzaken) is relatief sterk vertegenwoordigd. Het tegenovergestelde geldt voor de branche In/om het Huis, welke landelijk gezien steeds minder meters in kleine wijkwinkelcentra claimt.

**Basiskwaliteit:** Het winkelcentrum scoort vooral goed op de deelaspecten Locationele (o.a. bereikbaarheid en parkeren) en Fysieke kwaliteit (o.a. openbare ruimte). Op de andere deelaspecten scoort Hoge Veld gemiddeld.

**Economisch functioneren en perspectief:** Hoge Veld is een relatief nieuw winkelcentrum. Ten opzichte van de Detailhandelsmonitor 2009 is sprake van een lichte neerwaartse ontwikkeling. Zo scoort het winkelcentrum lager op basiskwaliteit en economisch functioneren. Daarnaast staan de huurniveaus onder druk en neemt de leegstand langzaam toe. Het winkelcentrum concurreert in sterke mate met Parijsplein, eveneens in Wateringse Veld, met hetzelfde supermarktaanbod (Albert Heijn en Lidl).

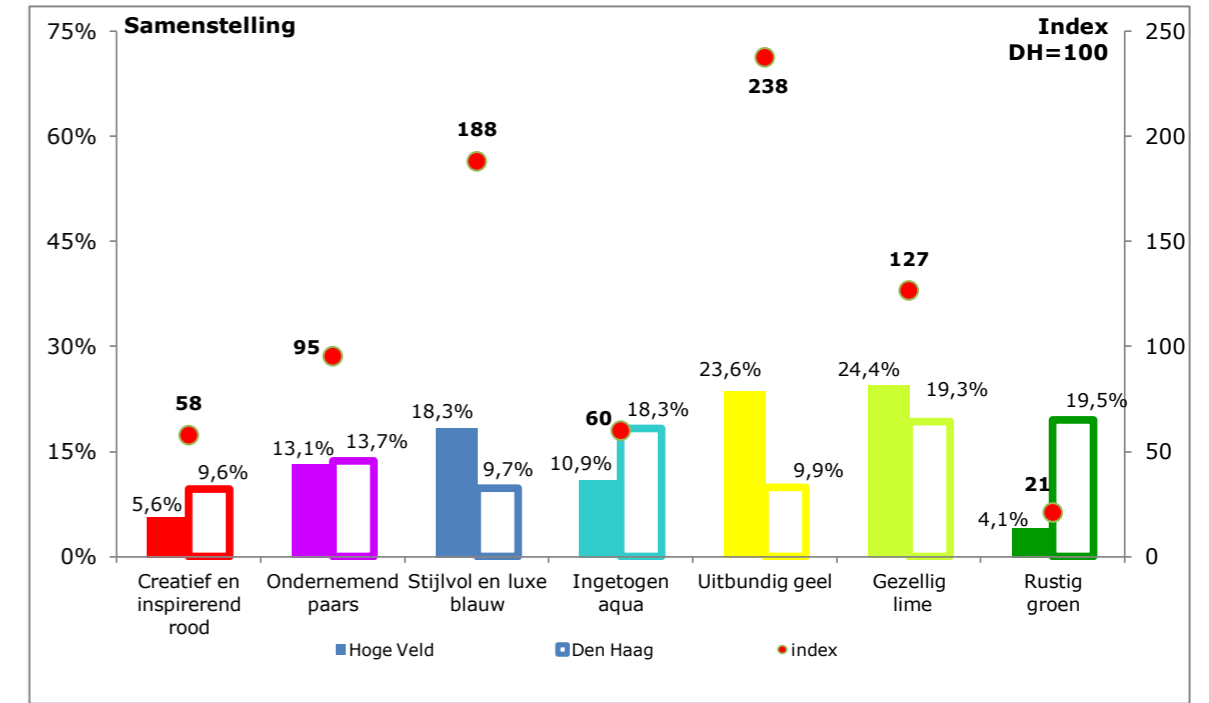
### 2.12 HOGE VELD (ESCOMP)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Buurt Hoge Veld
Inwoners verzorgingsgebied	6.739
Omvang (m² vvo)	3.479
Aantal winkels	16
Aantal overige verkooppunten	5
Trekkers	Albert Heijn, Lidl, Hema, DA
Leegstand (% van totaal vvo)	8,6%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 225
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 275
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	105 (120, -)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	109 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	19 (13, -)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

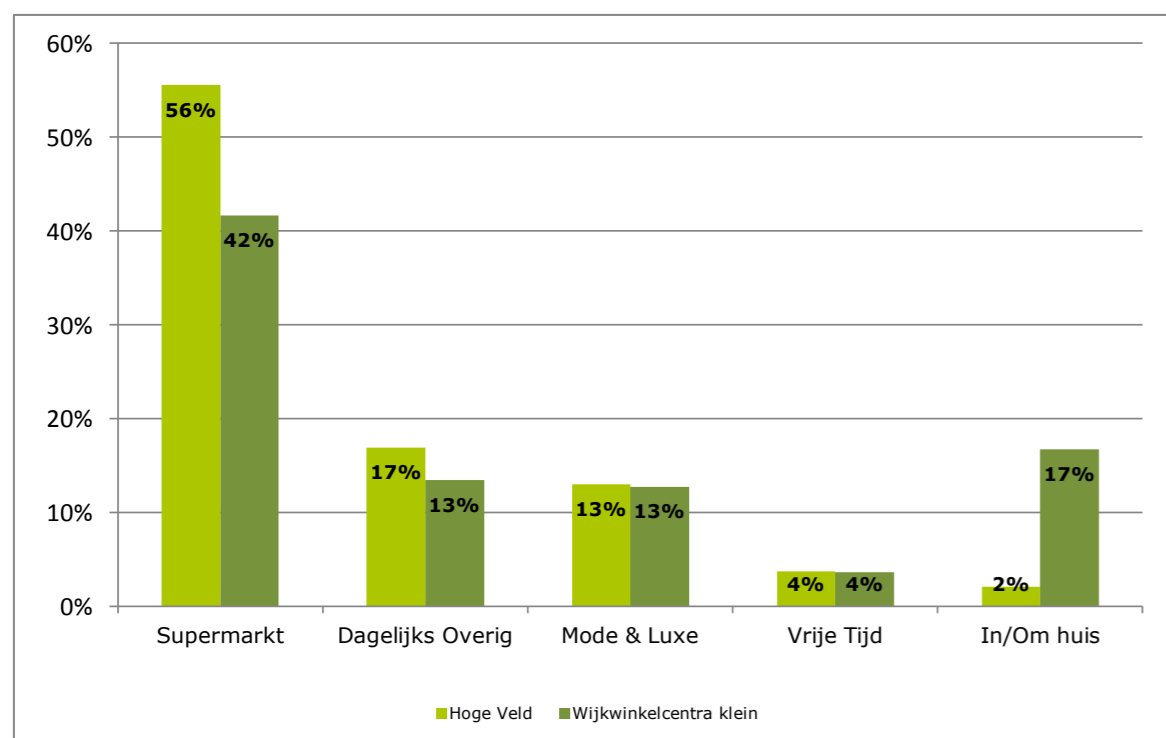
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



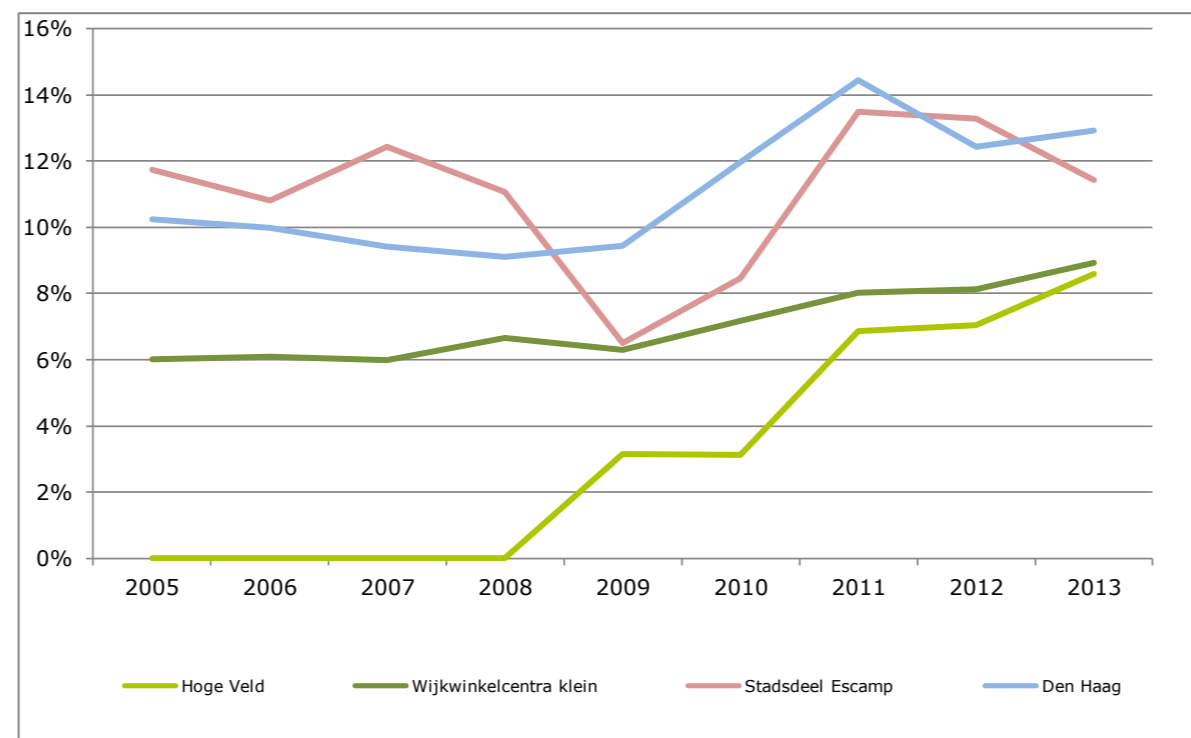
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

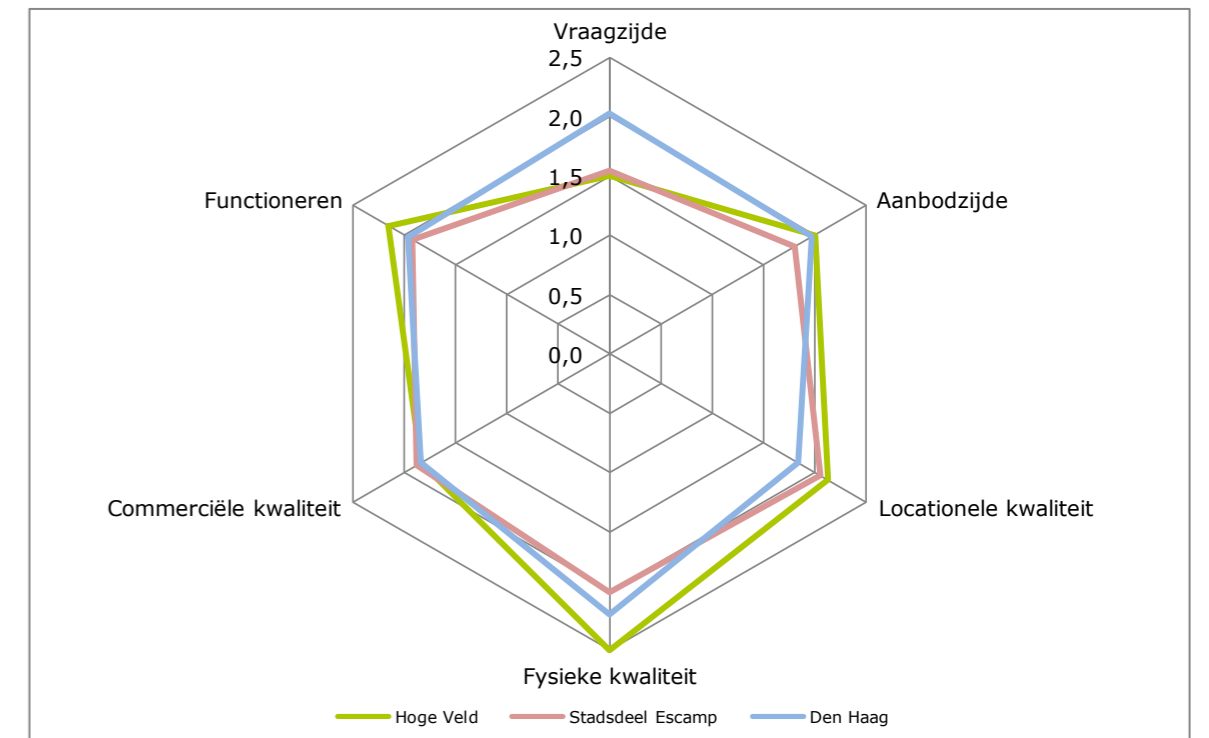
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

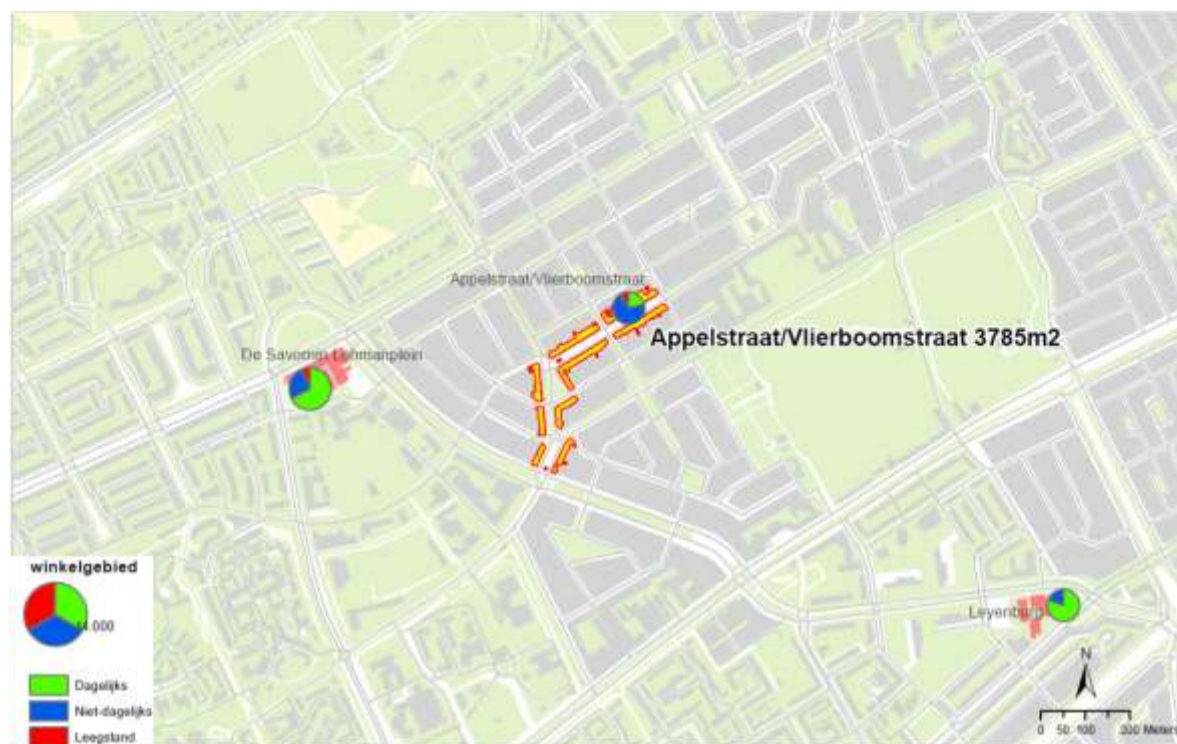


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Segbroek



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 59<sup>e</sup> plaats op de ranglijst is de Appelstraat/Vlierboomstraat één van de minder scorende winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Vanwege het aantrekkelijke versaanbod en de sterke focus op (zelfstandige) winkels in Mode & Luxe en In/om het Huis, kan het winkelgebied beschouwd worden als een parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Voor een groot wijkwinkelcentrum heeft de Appelstraat/Vlierboomstraat een unieke branchering. Zo is er geen supermarkt aanwezig, waardoor de andere branches logischerwijs relatief sterk zijn vertegenwoordigd. Dat geldt met name voor In/om het Huis. Deze branche claimt landelijk steeds minder meters in kleine wijkwinkelcentra.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit van het winkelgebied is ondergemiddeld. Zo scoort het op de deelgebieden Aanbodzijde (o.a. leegstand, omvang units), Locationele (o.a. bereikbaarheid) en Fysieke (o.a. loopafstanden) kwaliteit onvoldoende. In de afgelopen jaren is geïnvesteerd in de openbare ruimte, al voldoet deze nog niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een grote afwijking. De uitstraling van de winkels is op orde.

**Economisch functioneren en perspectief:** In 2009 en 2006 behaalde het winkelgebied respectievelijk de 30<sup>e</sup> en 31<sup>e</sup> plek. Tussen 2009 en 2013 lag de leegstand gemiddeld genomen hoger dan in de voorgaande periode. Ook zijn de huurprijzen weer gedaald tot ongeveer het niveau in 2006. Het relatief kleine dagelijkse aanbod wordt gecompenseerd door het nabijgelegen De Savornin Lohmanplein. Andersom vult de Appelstraat/Vlierboomstraat het tekort aan niet-dagelijkse winkels aldaar aan.

### 3.1 APPELSTRAAT/ VLIERBOOMSTRAAT (SEGBROEK)

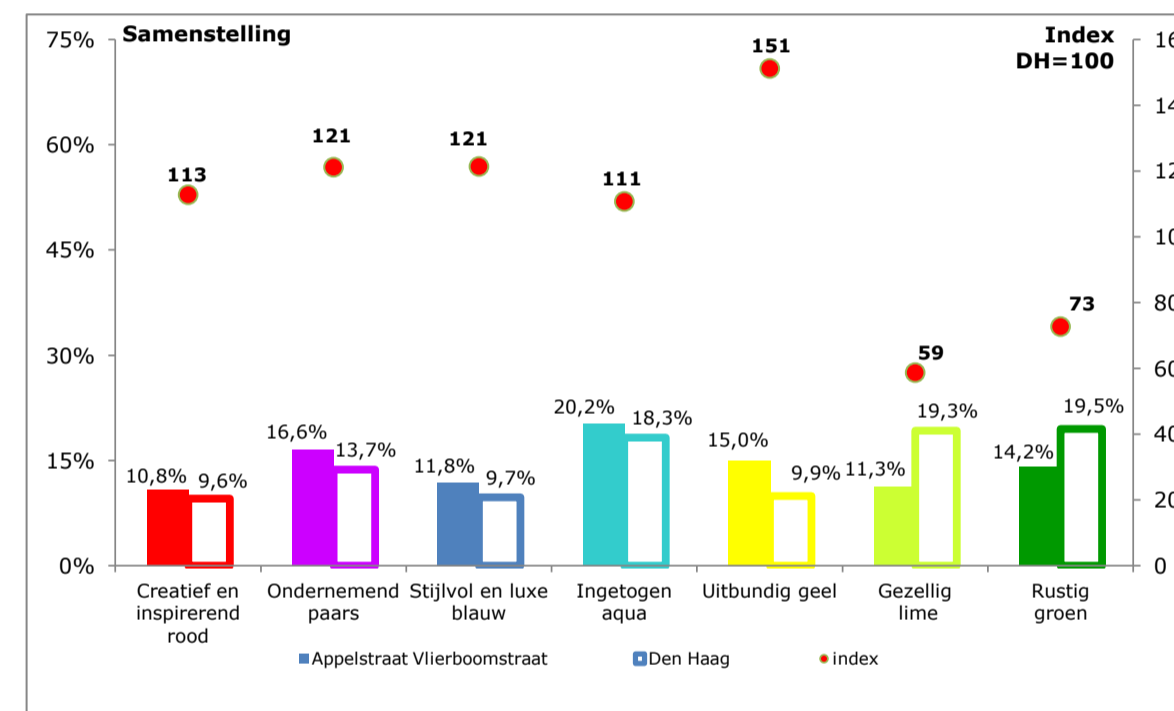
#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Vruchtenbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	9.447
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.785
Aantal winkels	37
Aantal overige verkooppunten	26
Trekkers	Dio
Leegstand (% van totaal vvo)	9,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 175
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	86 (97, 98)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	82 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	59 (30, 31)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

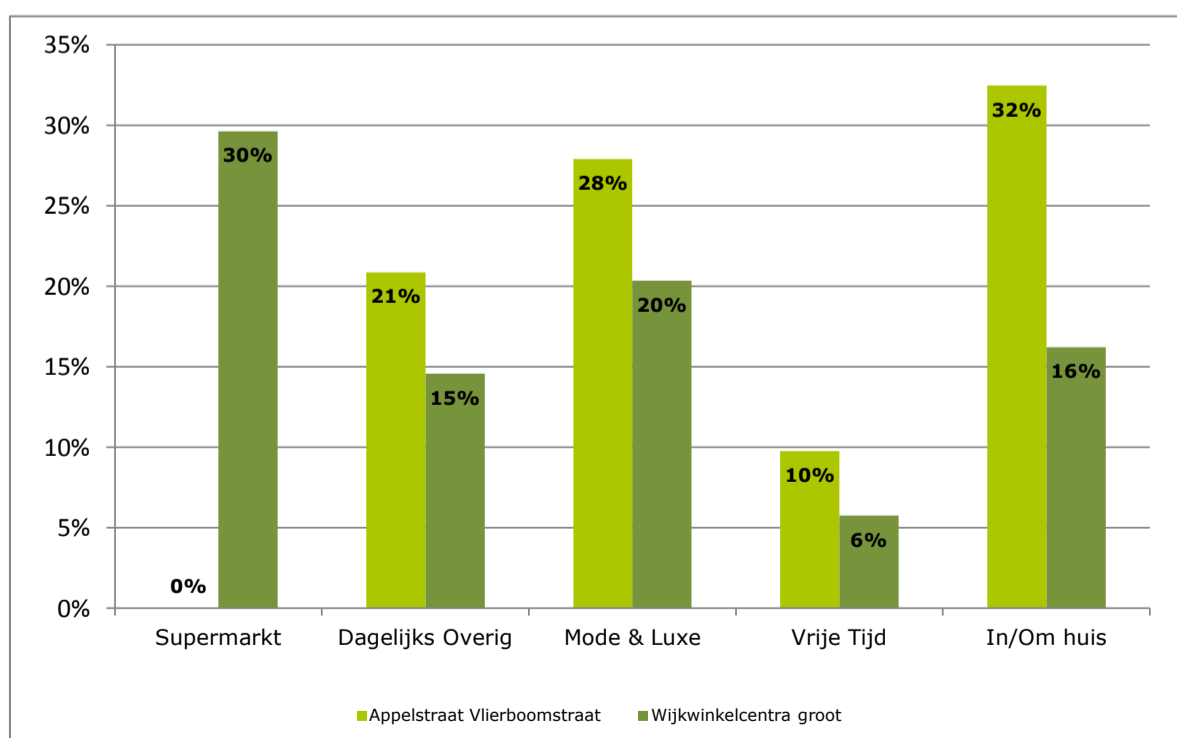
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



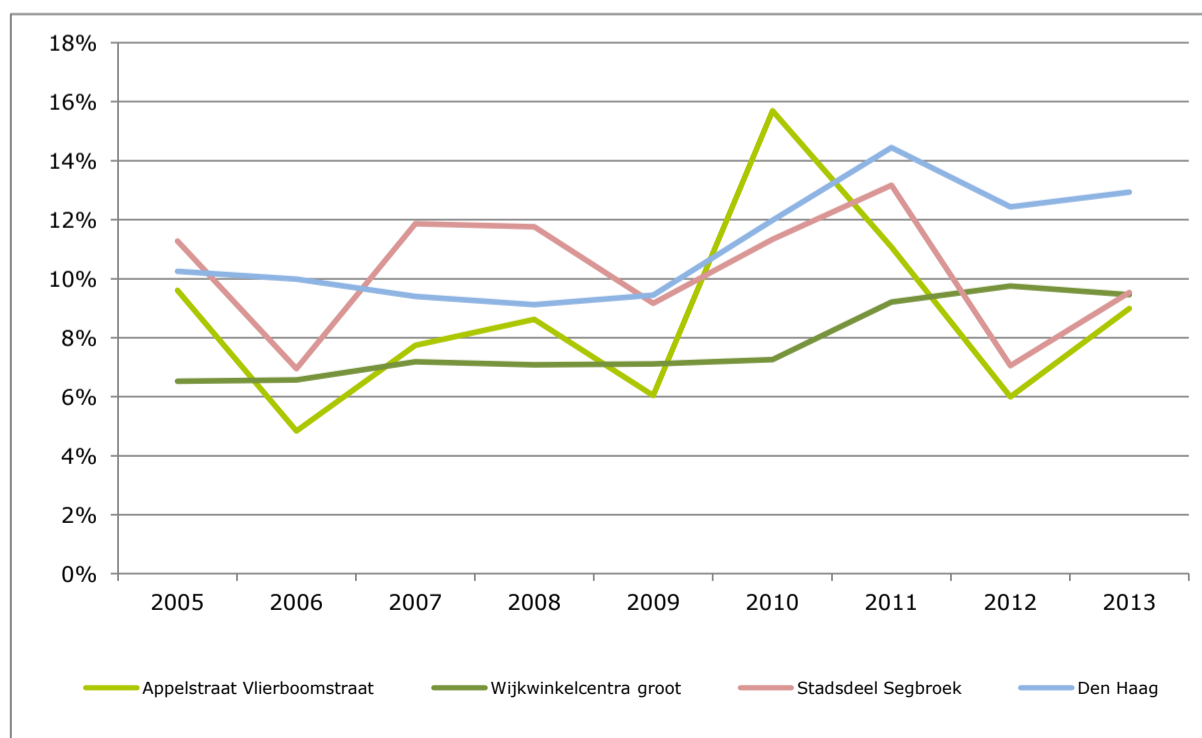
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

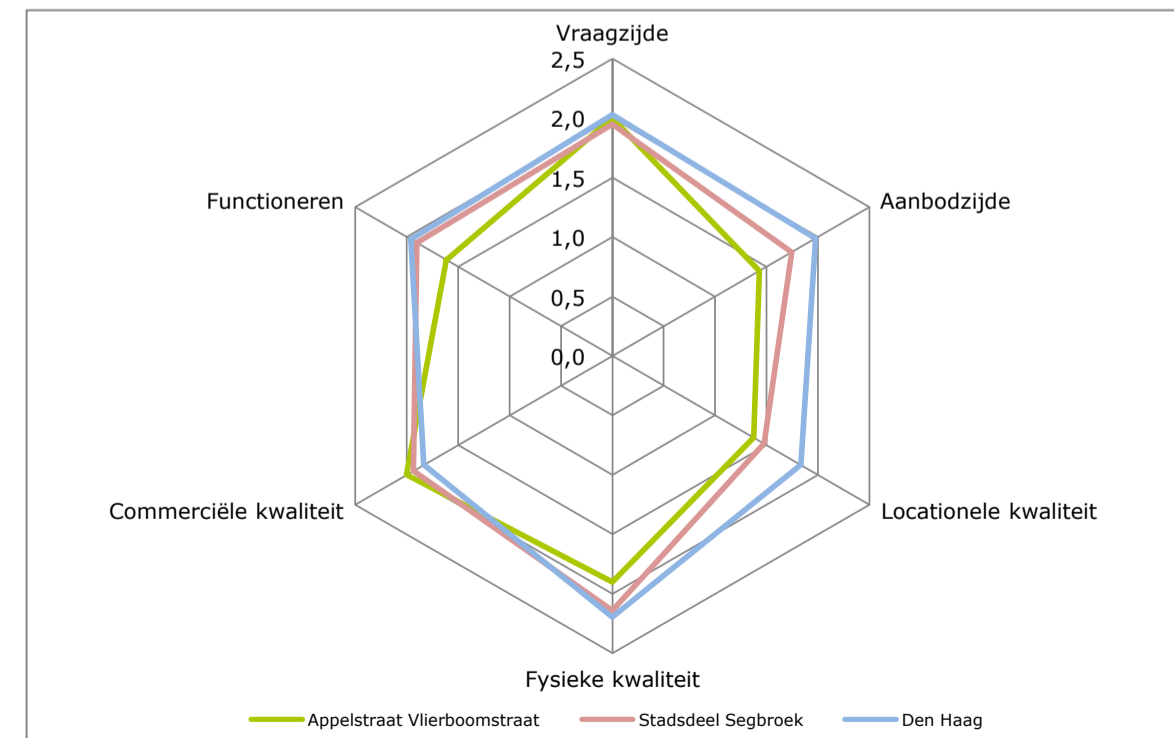
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

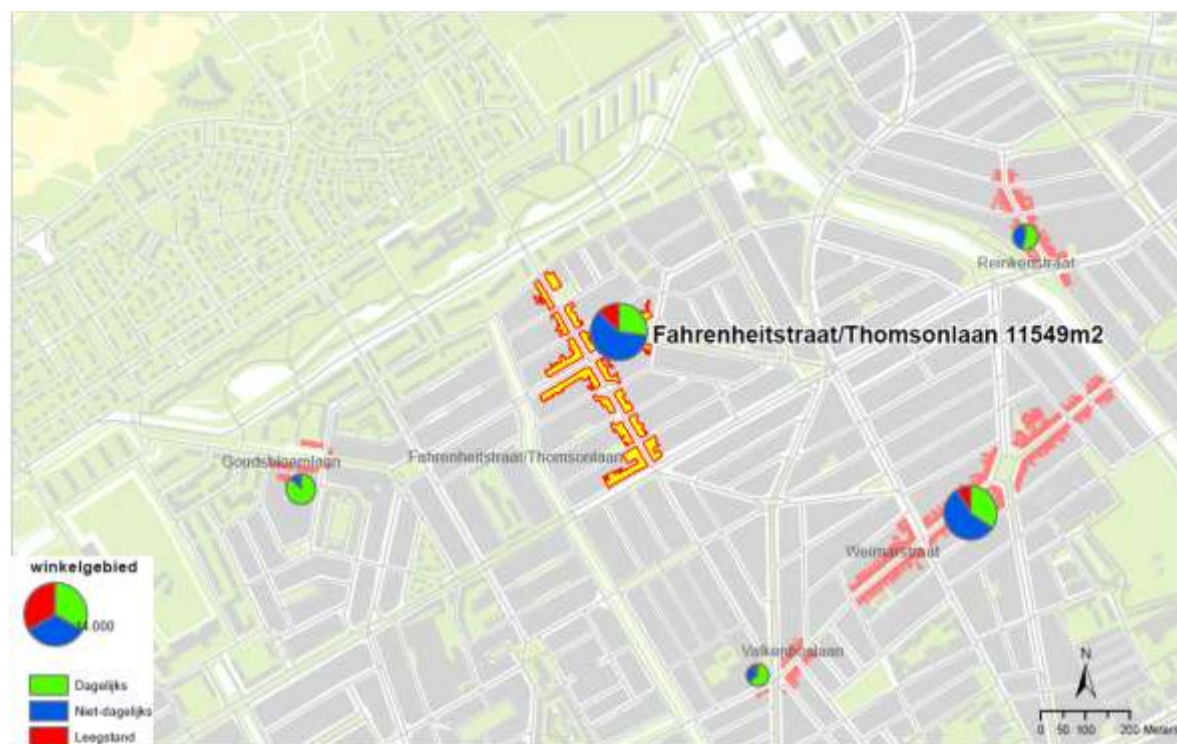


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Segbroek



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 31e plaats op de ranglijst behoort de Fahrenheitstraat/Thomsonlaan tot de middelsterke winkelgebieden. Het maakt een forse stijging op de ranglijst. Zowel de basiskwaliteit als het economische functioneren staan er in 2013 beter voor dan in 2009 en liggen rond het gemiddelde van de Haagse Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Voor een stedelijke winkelstraat kent het winkelgebied een relatief groot aandeel Mode & Luxe, onder andere door de aanwezigheid van Hema, Blokker, Zeeman en Schoenenreus. Hier tegenover staat een relatief beperkt supermarktaanbod. Ook de branche In/om het Huis kent een relatief beperkt aanbod. Deze branche claimt landelijk steeds minder meters in kleine wijkwinkelcentra.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort goed op Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, veiligheid, website). Vraagzijde (o.a. bevolkingssamenstelling, Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld) en Locatonele (o.a. bereikbaarheid OV) kwaliteit zijn gemiddeld. De Fysieke kwaliteit (o.a. loopafstanden, sfeer) blijft achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: het onderhoud vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het winkelgebied kampt structureel met (te) veel leegstand. Wel constateren we dat in de afgelopen jaren relatief veel leegstaande panden opnieuw zijn ingevuld met een winkelfunctie. Het huurniveau is gelijk gebleven sinds 2009. De supermarkten (Albert Heijn en Plus) zijn belangrijke ankerpunten in het winkelgebied, maar zijn naar moderne maatstaven aan de kleine kant. Dat geldt voornamelijk voor Plus. Aandachtspunten zijn bereikbaarheid, parkeren, openbare ruimte, verkeerssituatie (voor auto en fiets) en de toegankelijkheid voor voetgangers. In het kader van het Actieprogramma Den Haag Winkelstad wordt de komende jaren geïnvesteerd in de openbare ruimte.

### 3.2 FAHRENHEITSTRAAT/ THOMSONLAAN (SEG BROEK)

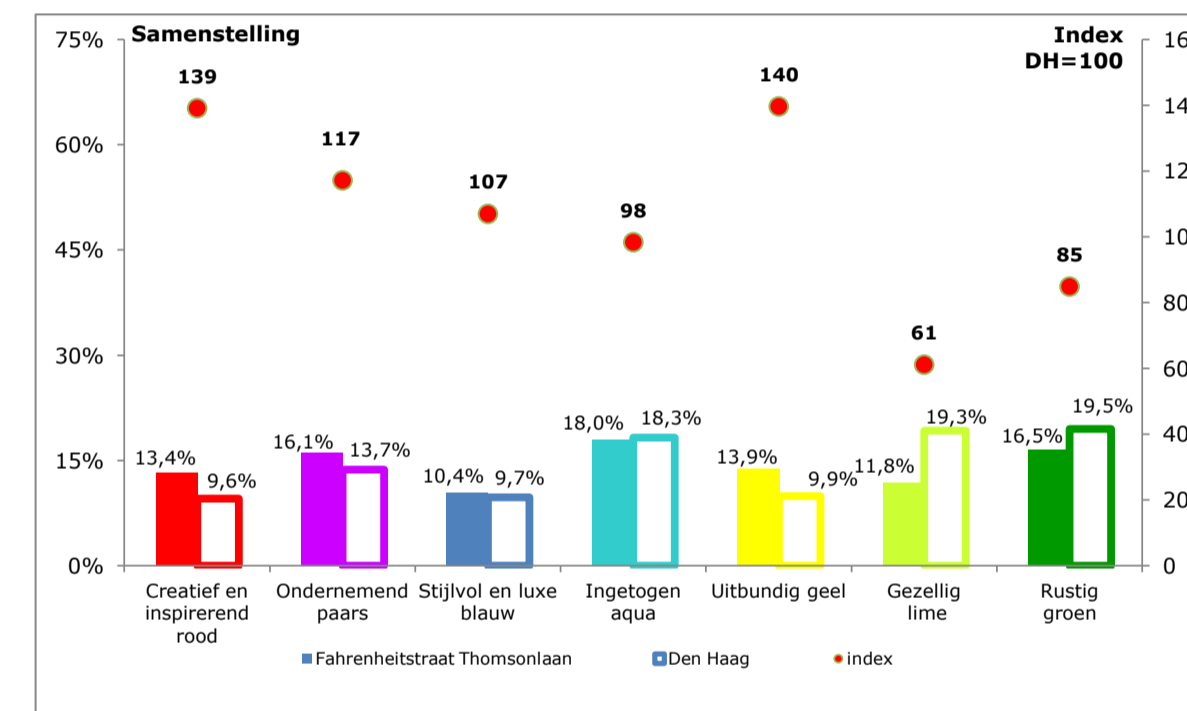
#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Segbroek
Inwoners verzorgingsgebied	59.500
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	11.549
Aantal winkels	96
Aantal overige verkooppunten	40
Trekkers	Albert Heijn, Plus, Hema, Blokker
Leegstand (% van totaal vvo)	12,5%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 250
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	101 (86, 90)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	100 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	31 (62, 50)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

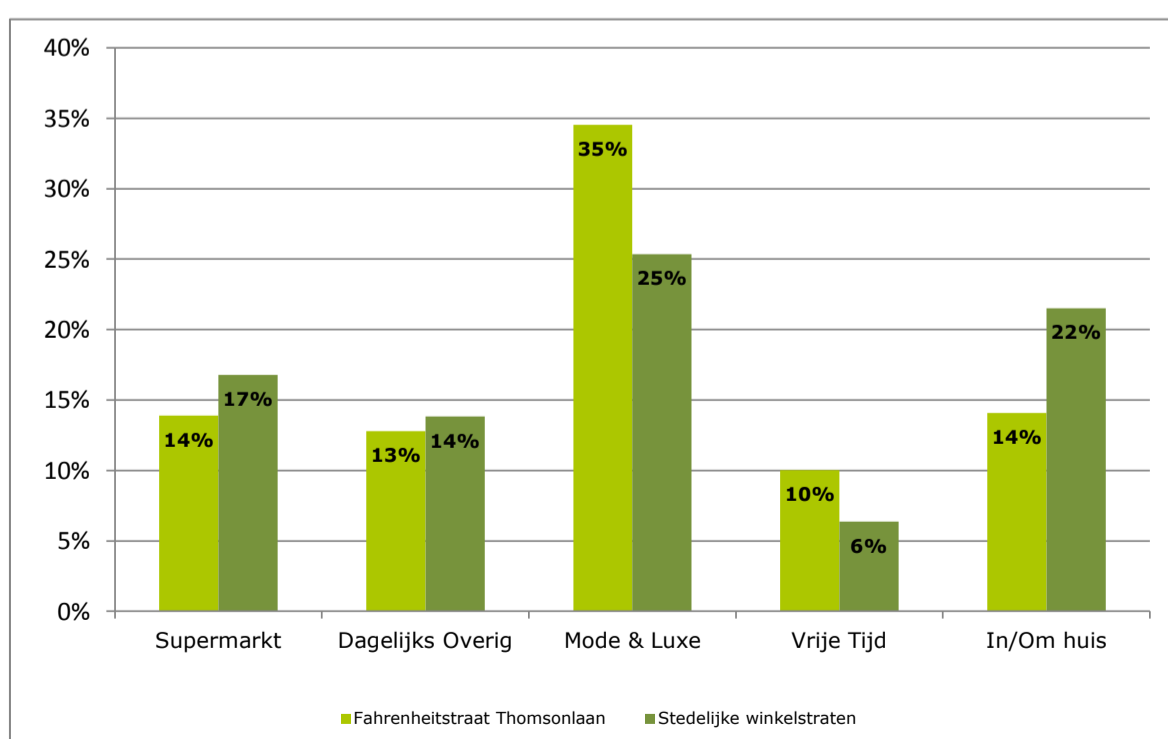
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



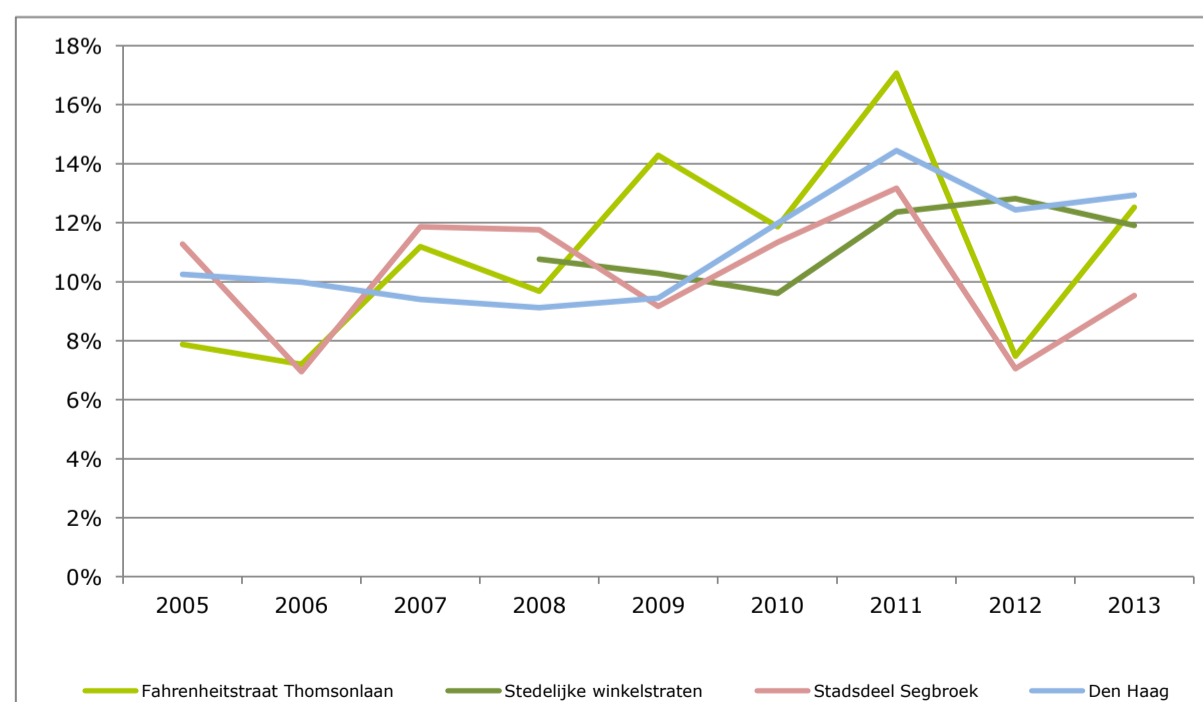
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

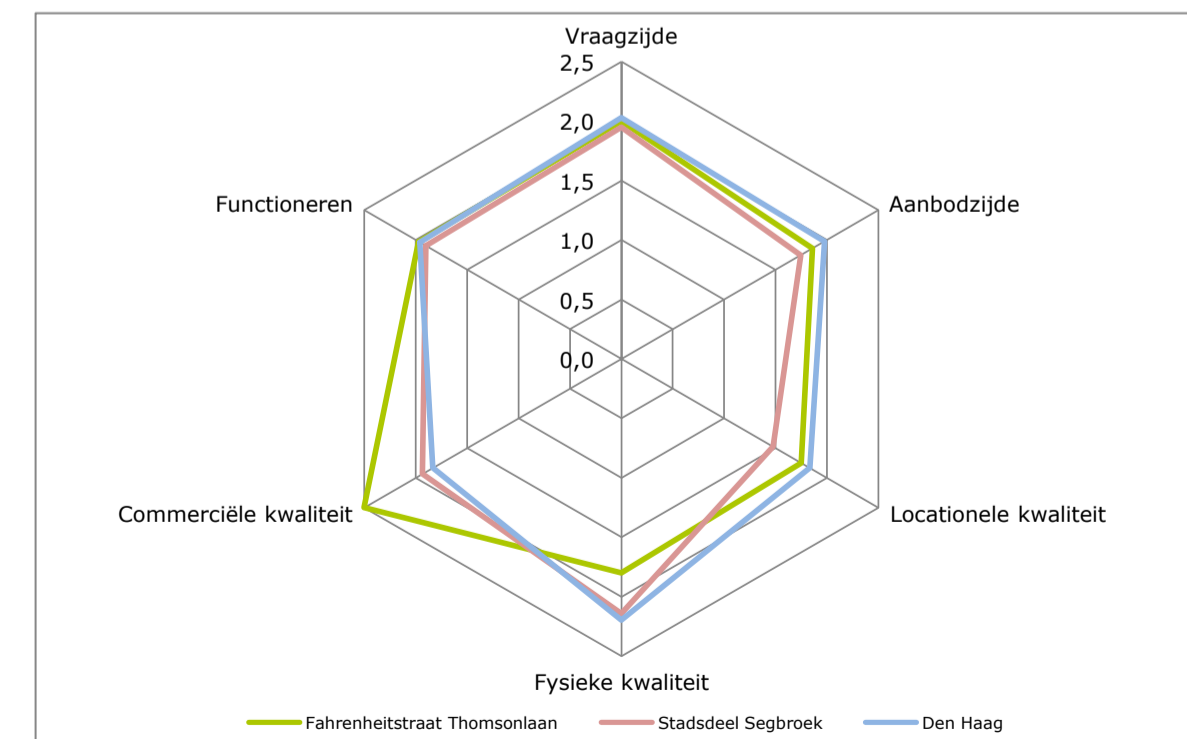


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



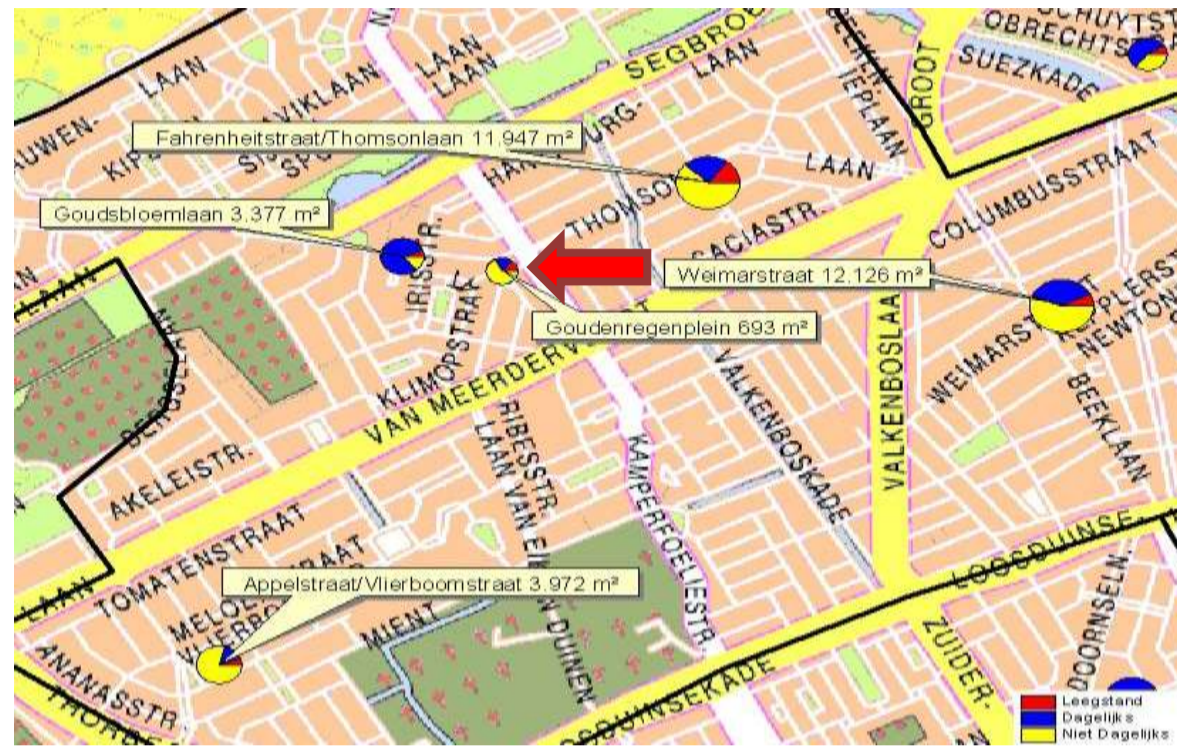
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Segbroek



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Goudenregenplein maakt geen deel meer uit van de Hoofdwinkelstructuur. Het winkelgebied kent een te beperkte verzorgende functie. Daarnaast zijn voor consumenten op zeer korte afstand twee aantrekkelijke alternatieven voorhanden: de Fahrenheit/Thomsonlaan en de Goudsbloemlaan.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het Goudenregenplein is een zeer kleinschalig winkelgebied met een relatief groot aanbod In/om het Huis. Het dagelijkse aanbod is beperkt, waardoor de verzorgende functie minimaal is. Het Goudenregenplein moet het meer hebben van doelgerichte bezoekers.

### 3.3 GOUDENREGENPLEIN (SEGBROEK)

#### Facts

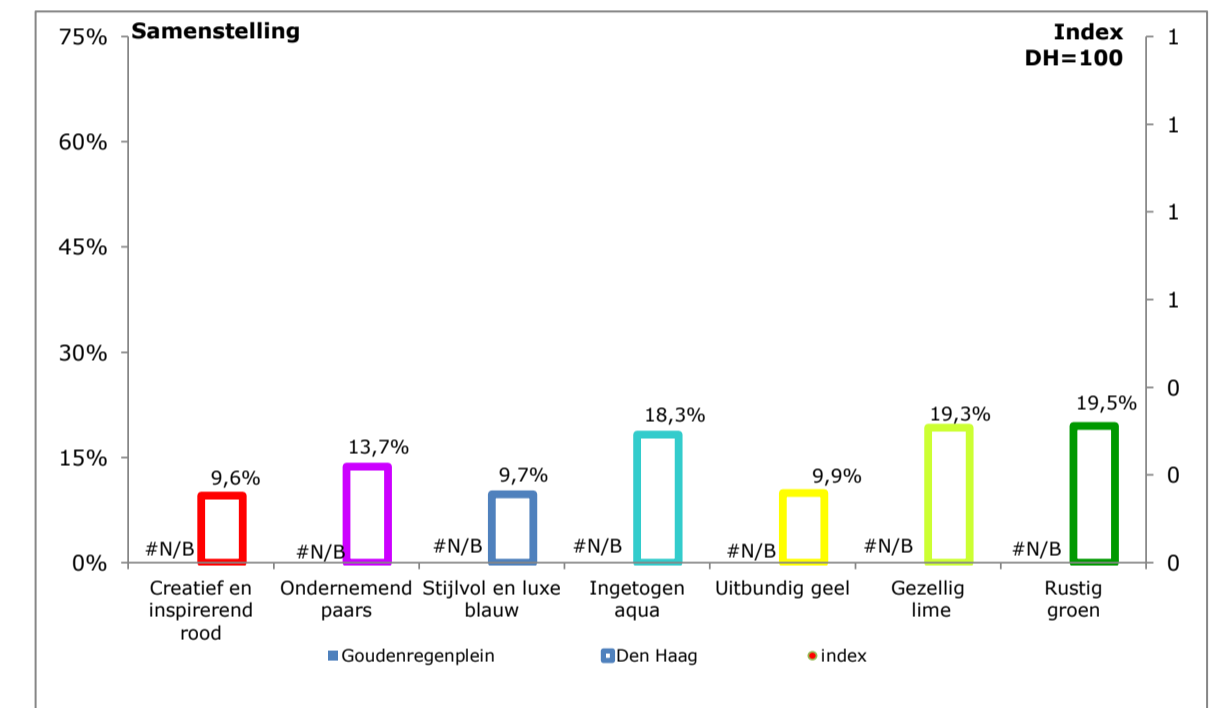
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Bomen- en Bloemenbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	14.015
Omvang (m² vvo)	625
Aantal winkels	8
Aantal overige verkooppunten	4
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Gratis
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Op orde
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	85 (82, 101)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	123 (104)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (56, 28)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

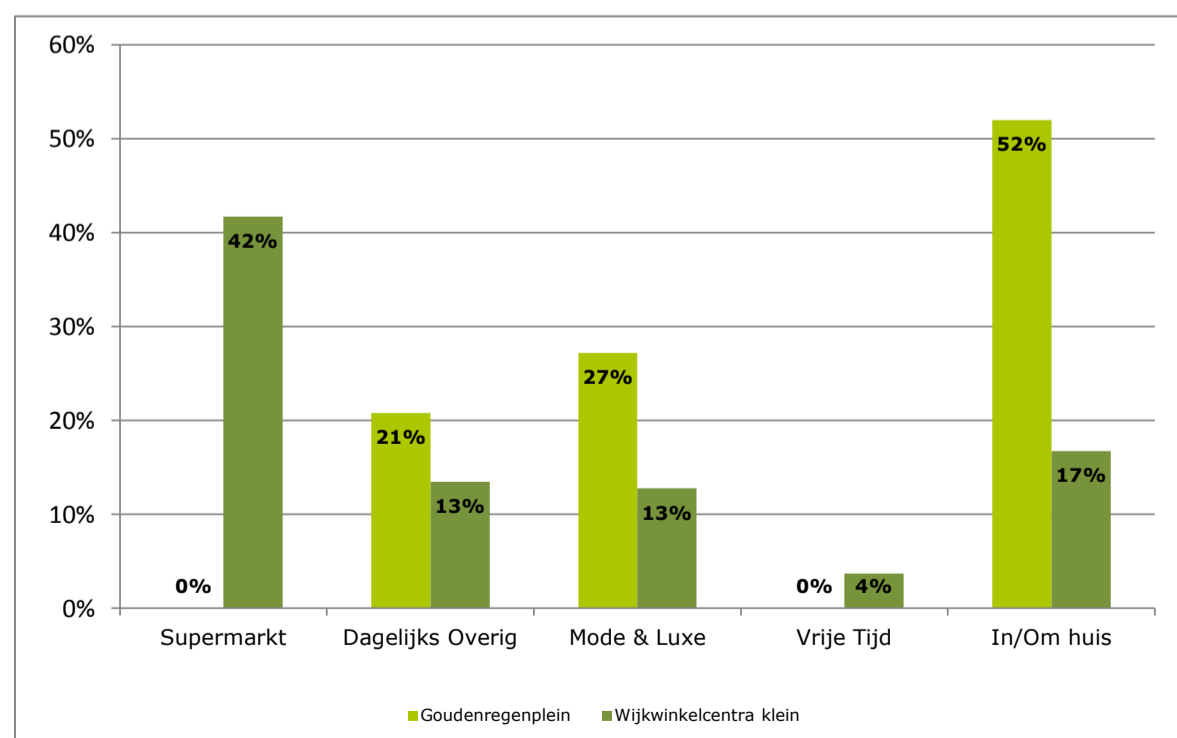


Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

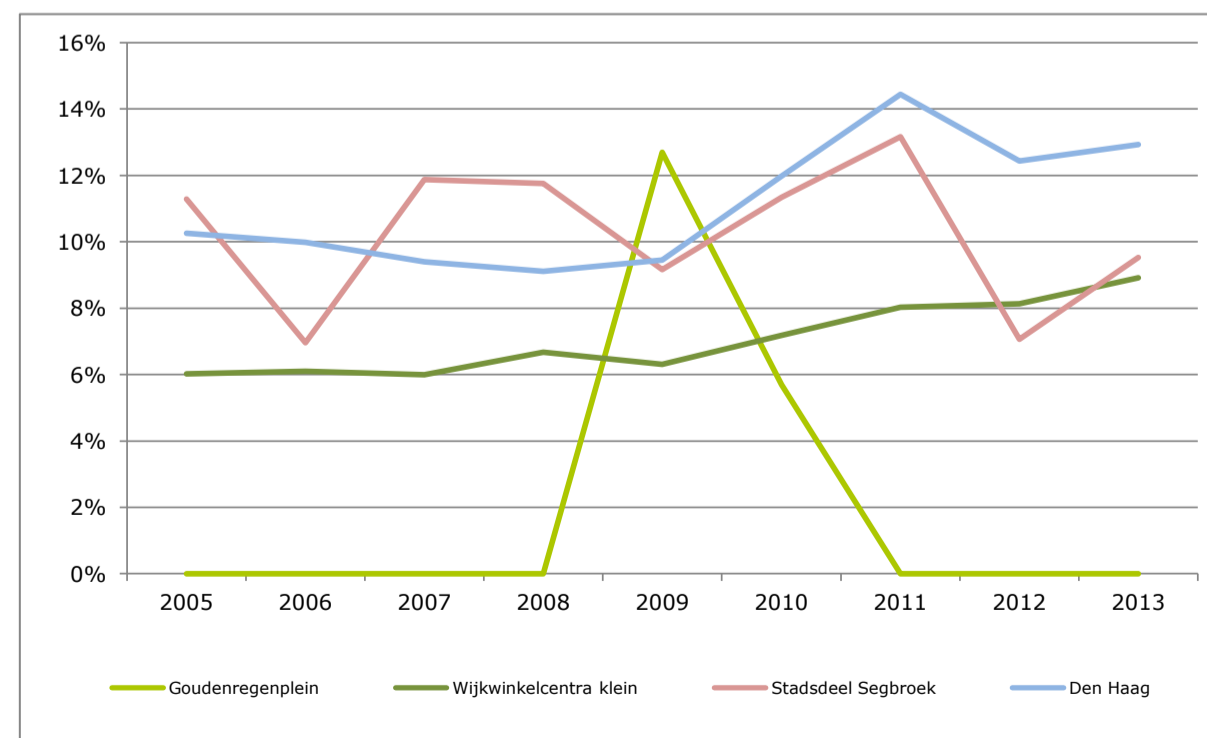
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

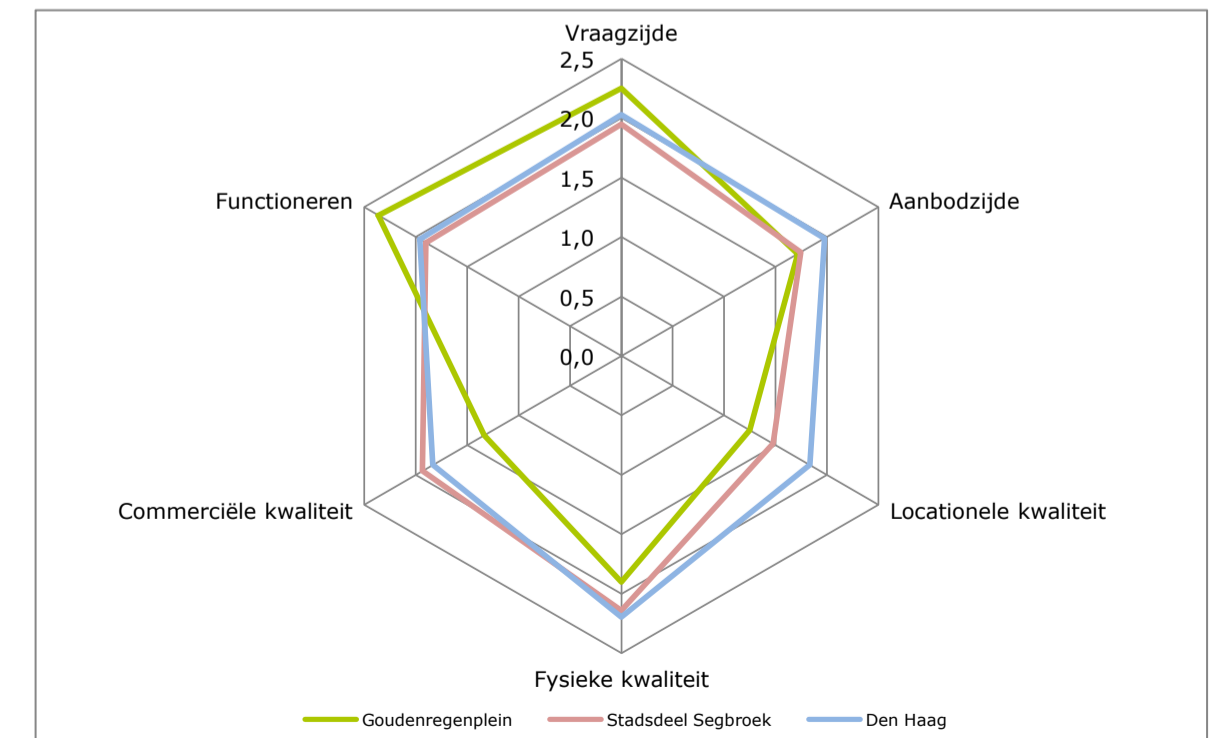
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

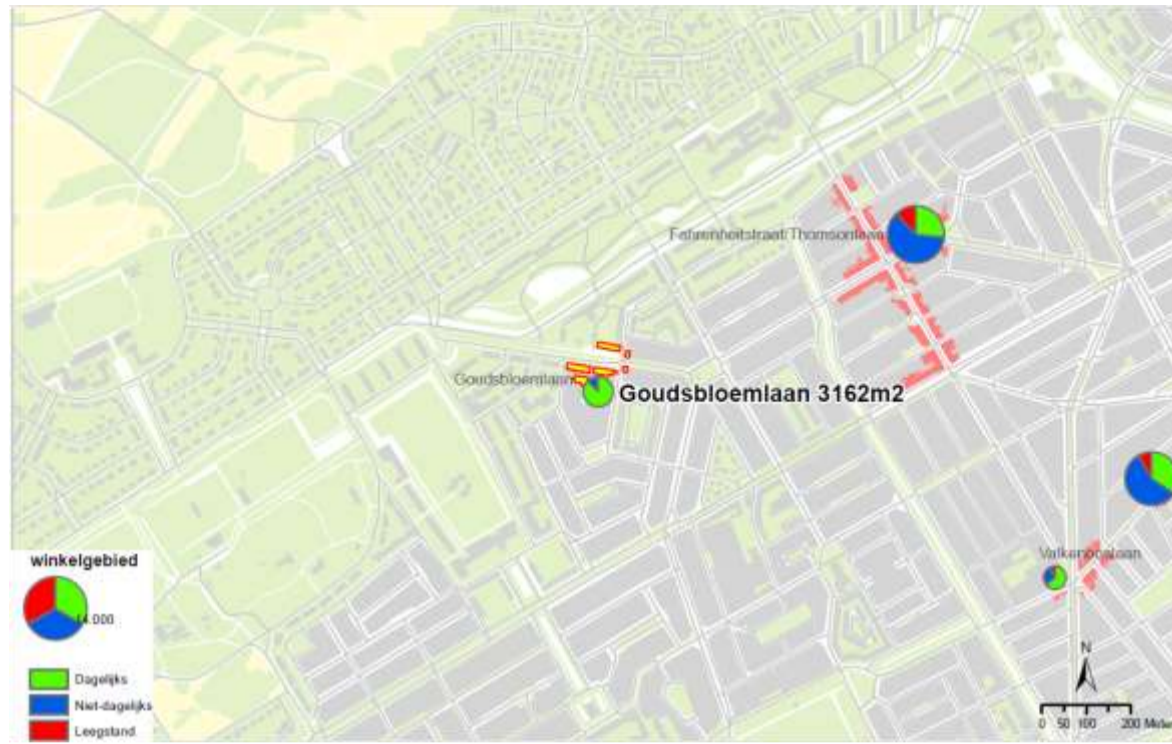


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Segbroek



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Goudsbloemlaan is van de 37<sup>e</sup> naar de 17<sup>e</sup> plek op de ranglijst geklommen en behoort daarmee tot de beter scorende winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Op basiskwaliteit scoort het winkelgebied nog iets ondergemiddeld, maar het economisch functioneren is ruim bovengemiddeld.

**Branchering:** Voor een klein wijkwinkelcentrum beschikt Goudsbloemlaan over een relatief groot supermarktaanbod. Dit ligt aan de aanwezigheid van een omvangrijke Jumbo (2.005 m<sup>2</sup> vvo). De combinatie met het aanbod Dagelijks Overig (versspecialzaken, o.a. bakker, poelier, wijkwinkel, vishandel) maakt Goudsbloemlaan tot een compleet boodschappencentrum.

**Basiskwaliteit:** De Goudsbloemlaan scoort vooral goed op de Vraagzijde (o.a. inkomensniveau) en Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld). De Locationele (o.a. bereikbaarheid), Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit blijven achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: inrichting en onderhoud vertonen respectievelijk een zeer grote en grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Goudsbloemlaan functioneert naar behoren. De leegstand is structureel laag en panden die leeg komen worden doorgaans opnieuw met een winkelfunctie ingevuld. De supermarkt vervult een belangrijke rol en zorgt voor een grote toestroom van consumenten naar het winkelgebied. De huren zijn wel wat weggezak, tot onder het niveau van 2005. Aandachtspunt is de openbare ruimte.

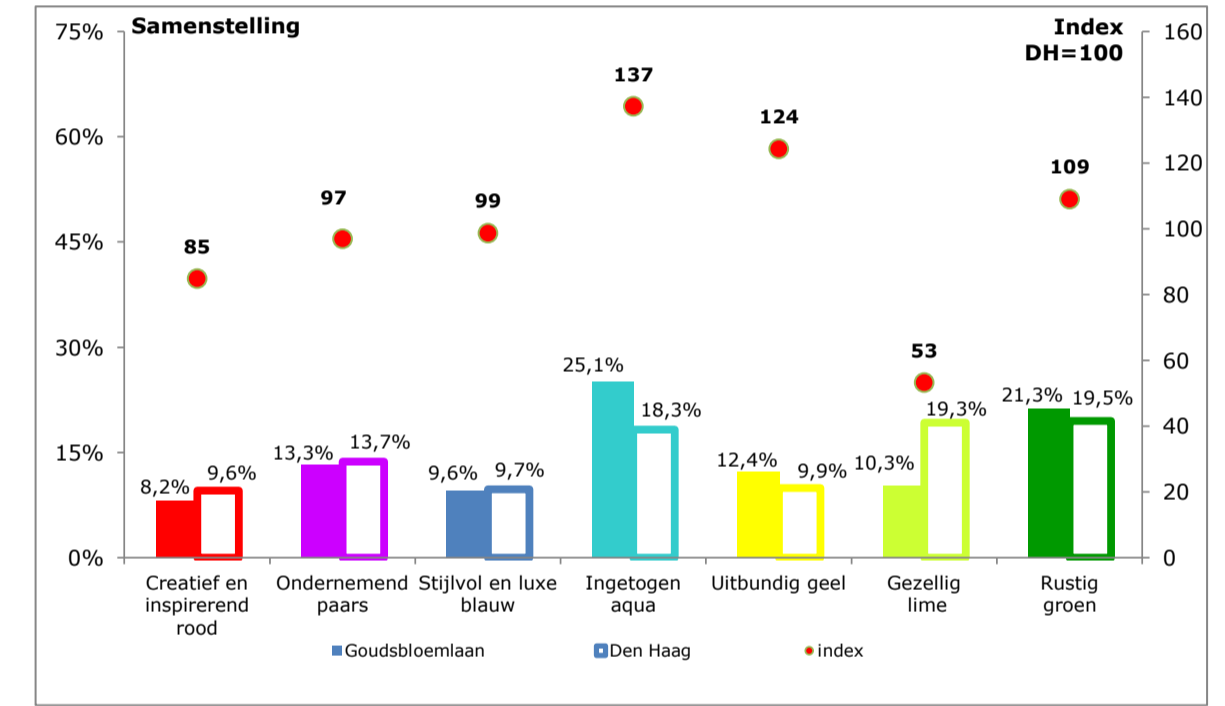
### 3.4 GOUDSBLOEMLAAN (SEG BROEK)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Bomen- en Bloemenbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	14.015
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.162
Aantal winkels	16
Aantal overige verkooppunten	4
Trekkers	Jumbo, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vvo)	1,9%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 140
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 160
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	90 (90, 87)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	126 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	17 (37, 55)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

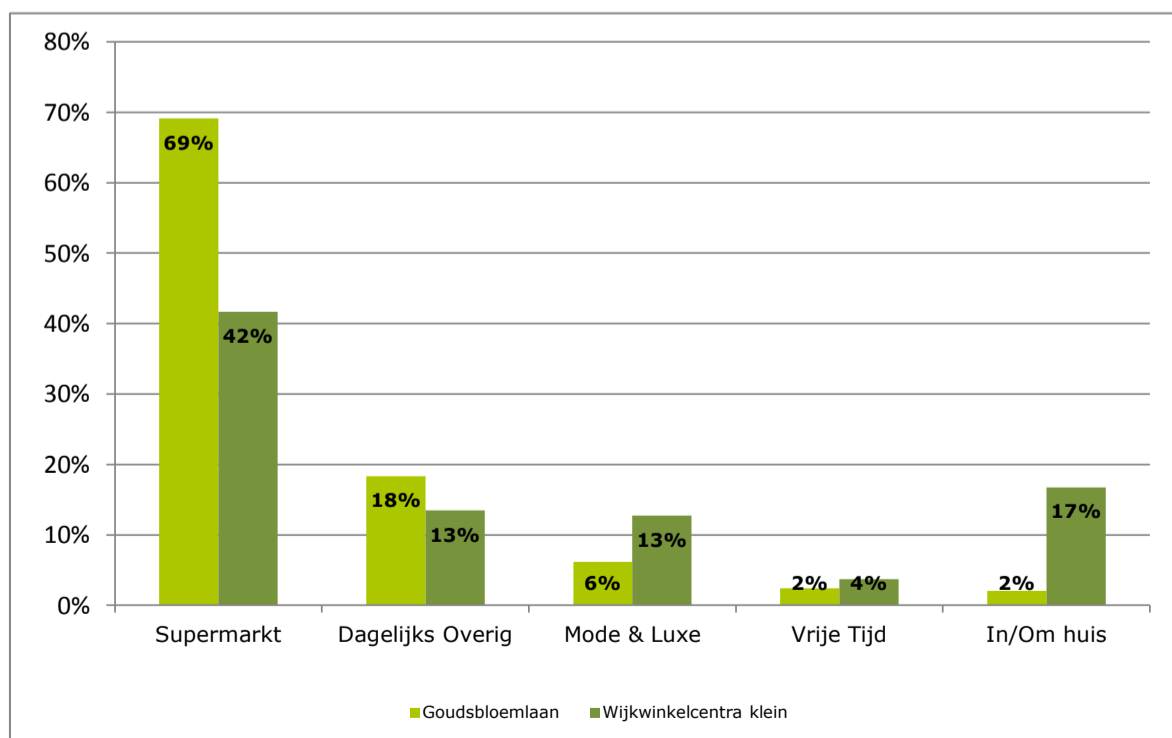
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



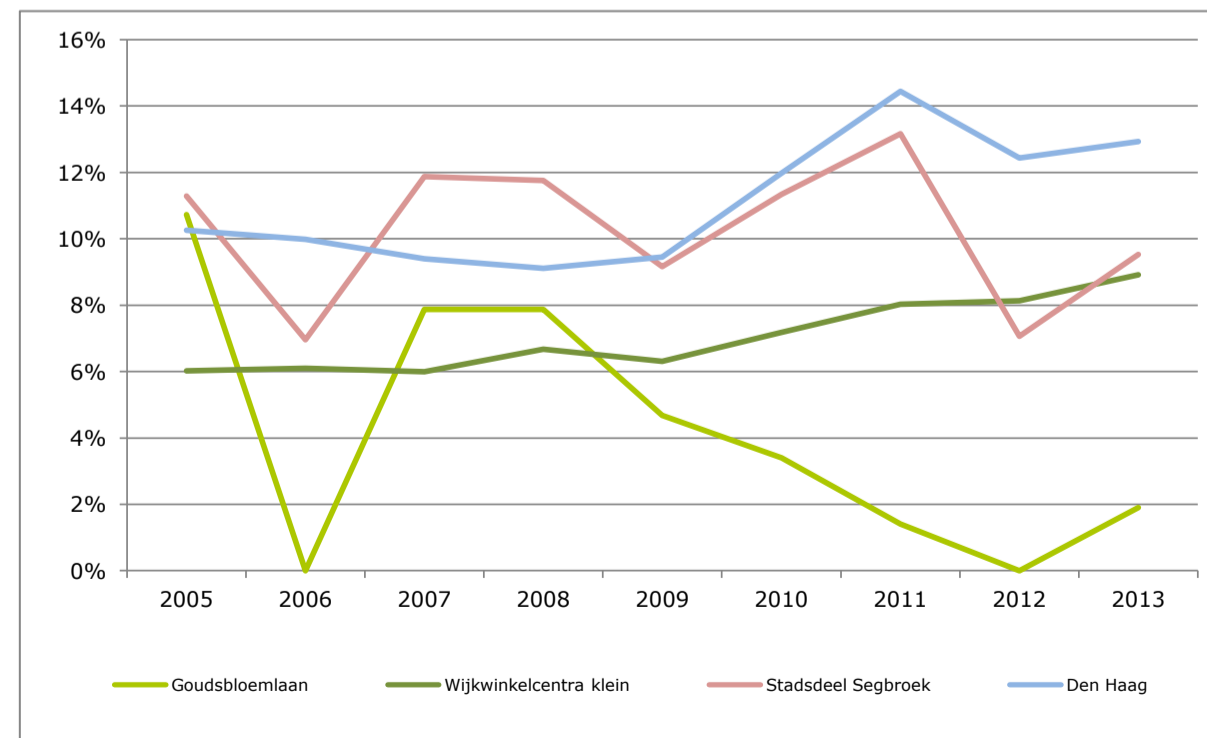
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

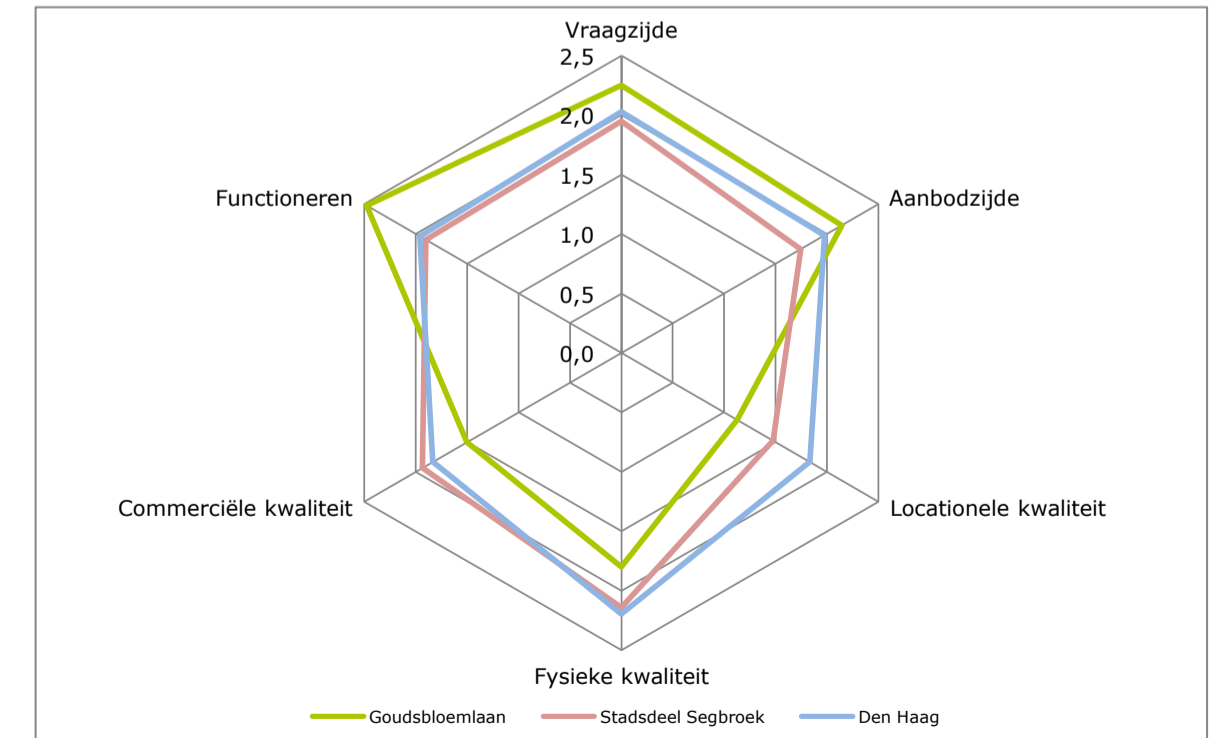
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Segbroek



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Weimarstraat bevindt zich op de 48<sup>e</sup> plek op de ranglijst. Ten opzichte van 2009 is de begrenzing van het winkelgebied gewijzigd (zie hoofdrapport). Mede hierdoor zijn zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren licht gestegen ten opzichte van 2009.

**Branchering:** De Weimarstraat kent een relatief groot dagelijks aanbod met onder andere twee supermarkten (Albert Heijn en Eko Plaza). Daarnaast zijn de branches Vrije Tijd en In/om het Huis relatief sterk vertegenwoordigd. Opvallend is het lage aandeel Mode & Luxe.

**Basiskwaliteit:** De Weimarstraat scoort over de gehele lijn iets bovengemiddeld. Met name de Fysieke (o.a. openbare ruimte, uitstraling van de winkelvoorzieningen) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, veiligheid) staan er goed voor. Op Aanbodzijde (o.a. aantal winkels, leegstand) en Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren) kwaliteit scoort de Weimarstraat enigszins ondergemiddeld.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Weimarstraat kampt met de nodige leegstand en de huurniveaus, die in vergelijking met andere stedelijke winkelstraten in Den Haag aan de lage kant zijn, staan onder druk. Het gedeelte tussen de Suezkade en de Beeklaan presteert beter dan de andere delen. Met name het oostelijk deel van de Weimarstraat blijft achter. Daarom is besloten om het gedeelte tussen de Noorderbeekdwarsstraat en de Marconistraat niet langer tot het winkelgebied te rekenen. Zo wordt de Weimarstraat een compacter winkelgebied binnen de hoofdwinkelstructuur. Met het uitbreiden van winkelondersteunende horeca kan de verblijfsduur- en kwaliteit worden vergroot.

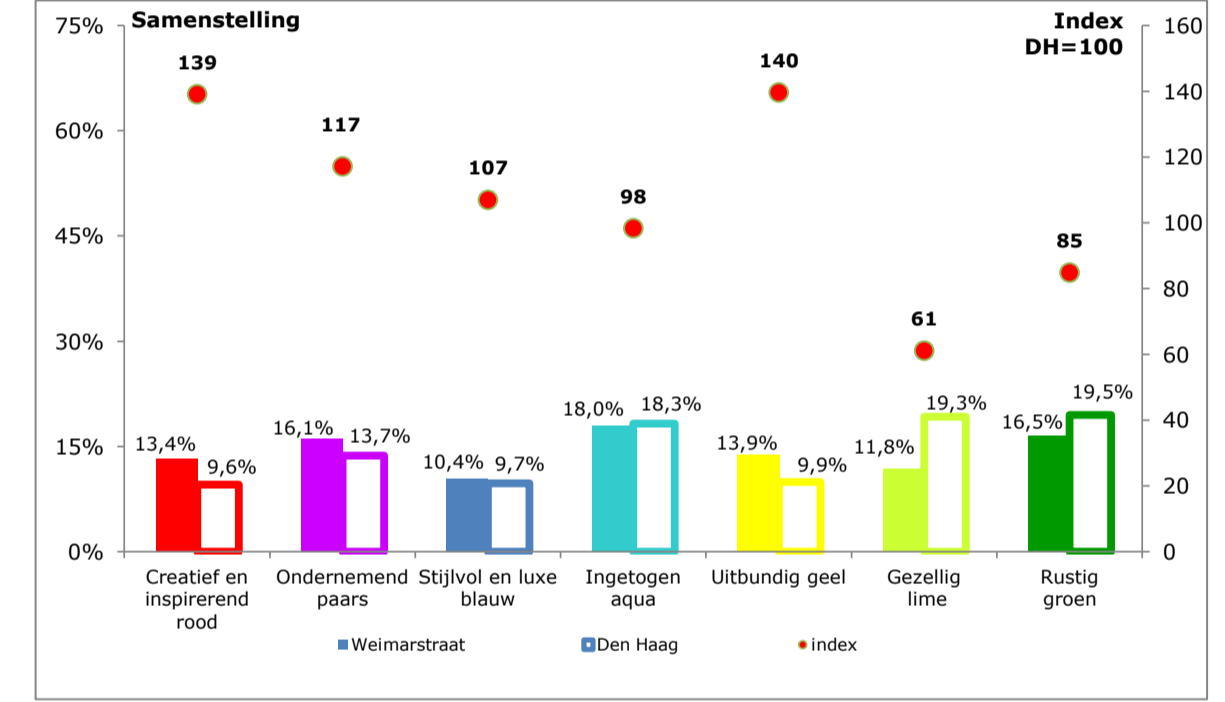
### 3.5 WEIMARSTRAAT (SEGBROEK)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Segbroek
Inwoners verzorgingsgebied	59.500
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	10.135
Aantal winkels	73
Aantal overige verkooppunten	44
Trekkers	Ekoplaza, Blokker, Etos
Leegstand (% van totaal vvo)	8,7%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100 / 150
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	104 (98, 92)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	79 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	48 (51, 49)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

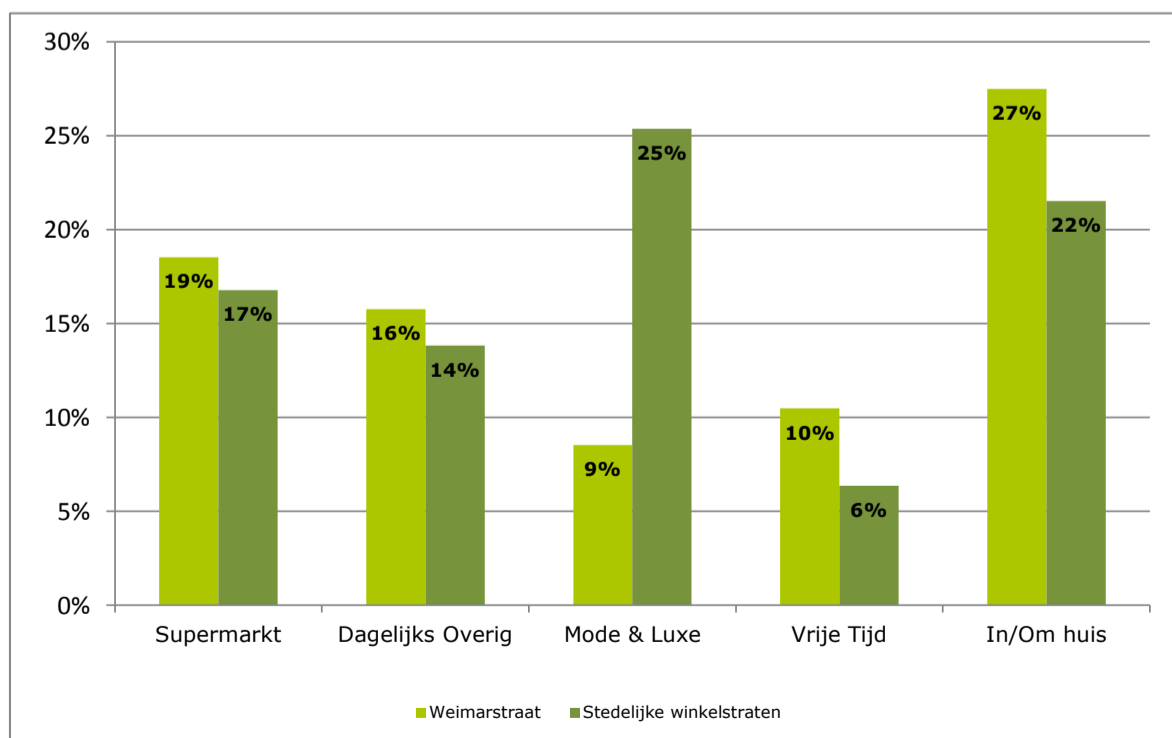
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



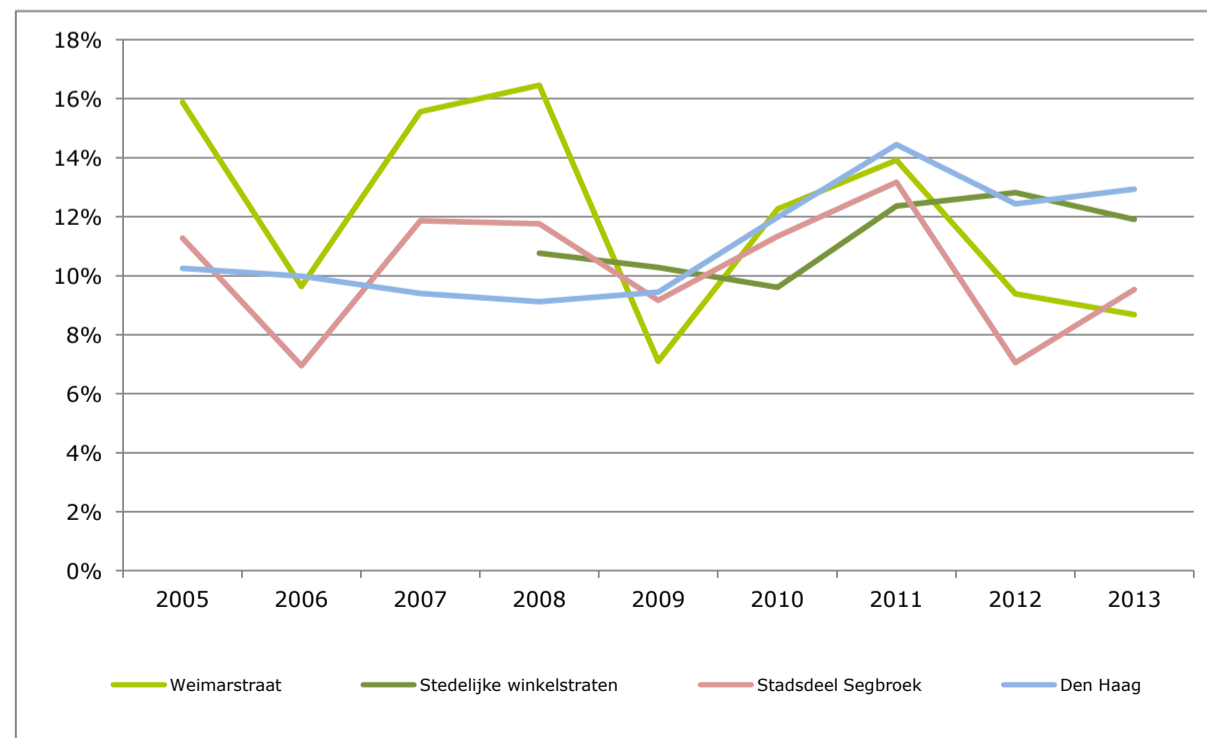
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

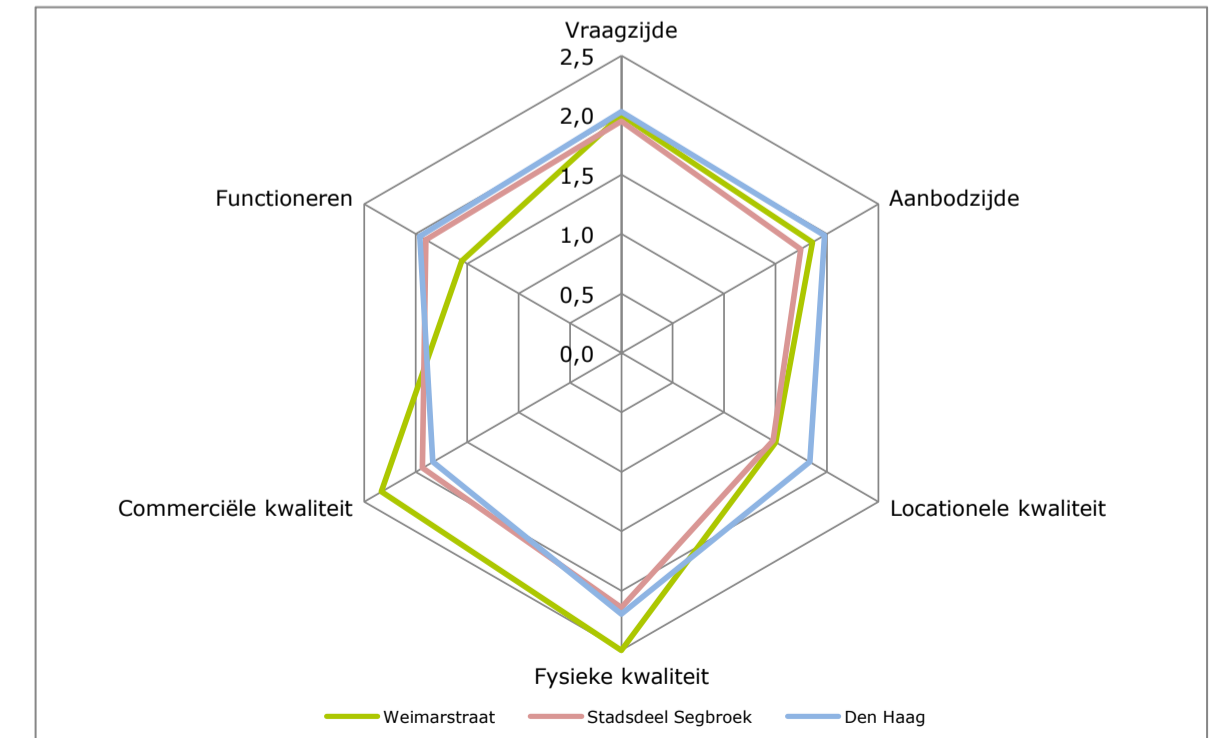


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



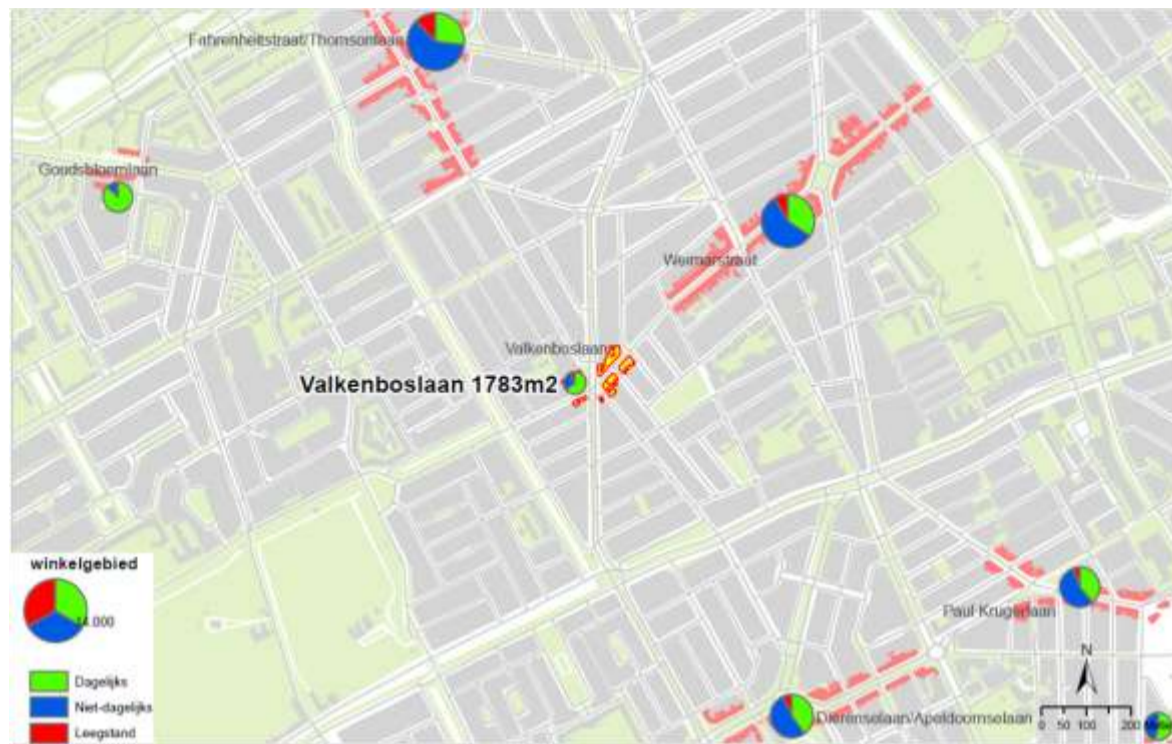
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Segbroek



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Valkenboslaan maakt voor het eerst als zelfstandig winkelgebied deel uit van de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Voorheen was het onderdeel van winkelgebied Weimarstraat. De Valkenboslaan 'komt binnen' op de 46<sup>e</sup> plaats en behoort daarmee tot de middenmotors in de Hoofdwinkelstructuur. Het economisch functioneren is gemiddeld, maar de basiskwaliteit blijft achter.

**Branchering:** Supermarkt Albert Heijn (1.050 m<sup>2</sup> vvo) claimt 59% van het totale winkelmeterage en is daarmee de enige trekker in winkelgebied Valkenboslaan. Andere branches zijn in beperkte mate aanwezig.

**Basiskwaliteit:** De Valkenboslaan scoort ondergemiddeld op alle deelaspecten van de basiskwaliteit. Belangrijke factoren zijn onder meer de kwaliteit van de openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het feit dat de Valkenboslaan voor het eerst als zelfstandig winkelcentrum onder de loep is genomen maakt het lastig om het economisch functioneren te typeren. De leegstand ligt iets boven frictieniveau, maar hoe zich dit ontwikkeld heeft is niet bekend. Voor de huurniveaus is gebruik gemaakt van de bandbreedte in de Weimarstraat. Voor winkelgebieden als de Valkenboslaan is het van belang om de winkelfunctie rondom de supermarkt te behouden, om een zo compleet mogelijk aanbod te behouden.

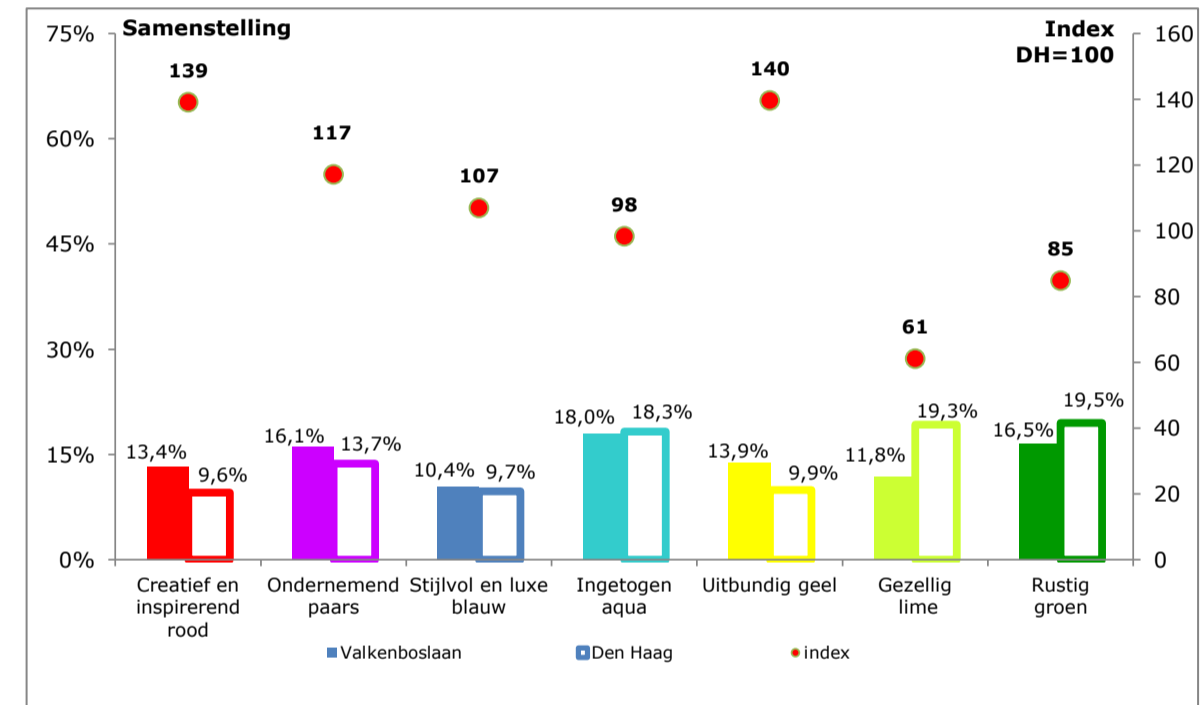
### 3.6 VALKENBOSLAAN (SEGBROEK)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Valkenboskwartier
Inwoners verzorgingsgebied	17.894
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	1.783
Aantal winkels	13
Aantal overige verkooppunten	7
Trekkers	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal vvo)	8,1%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100 / 150
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	-
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	80 (-, -)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	103 (-)
Ranking 2013 ('09, '05)	46 (-)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

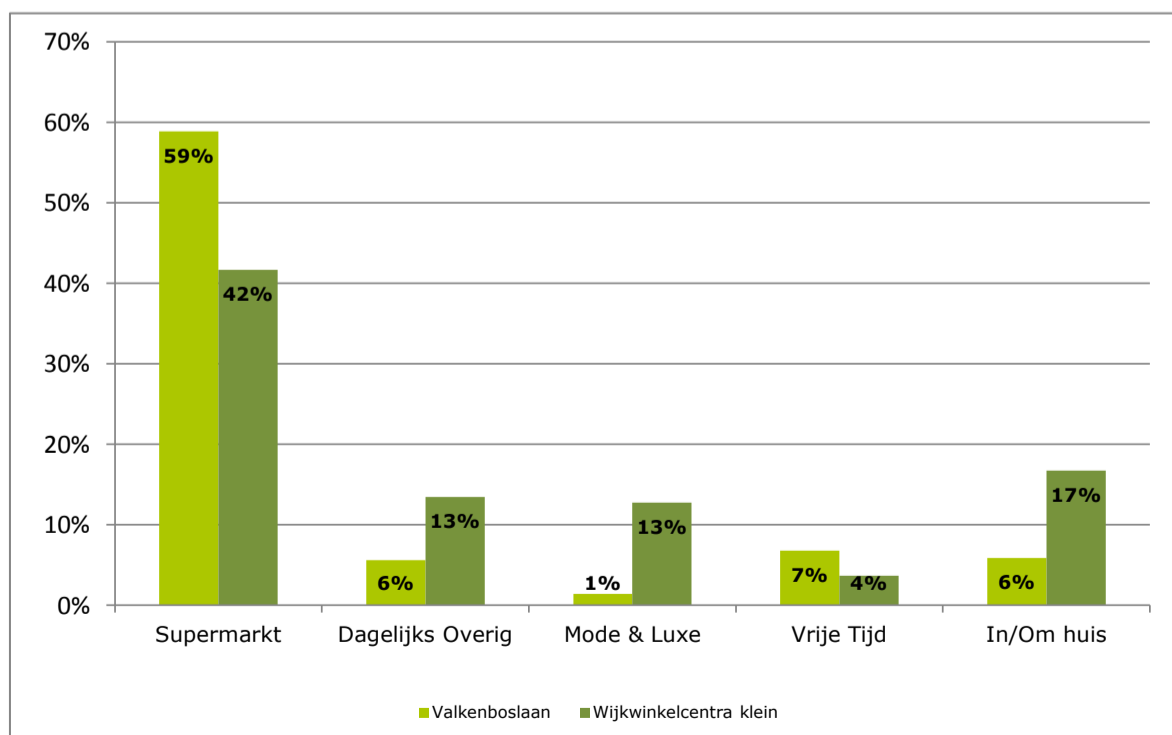
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



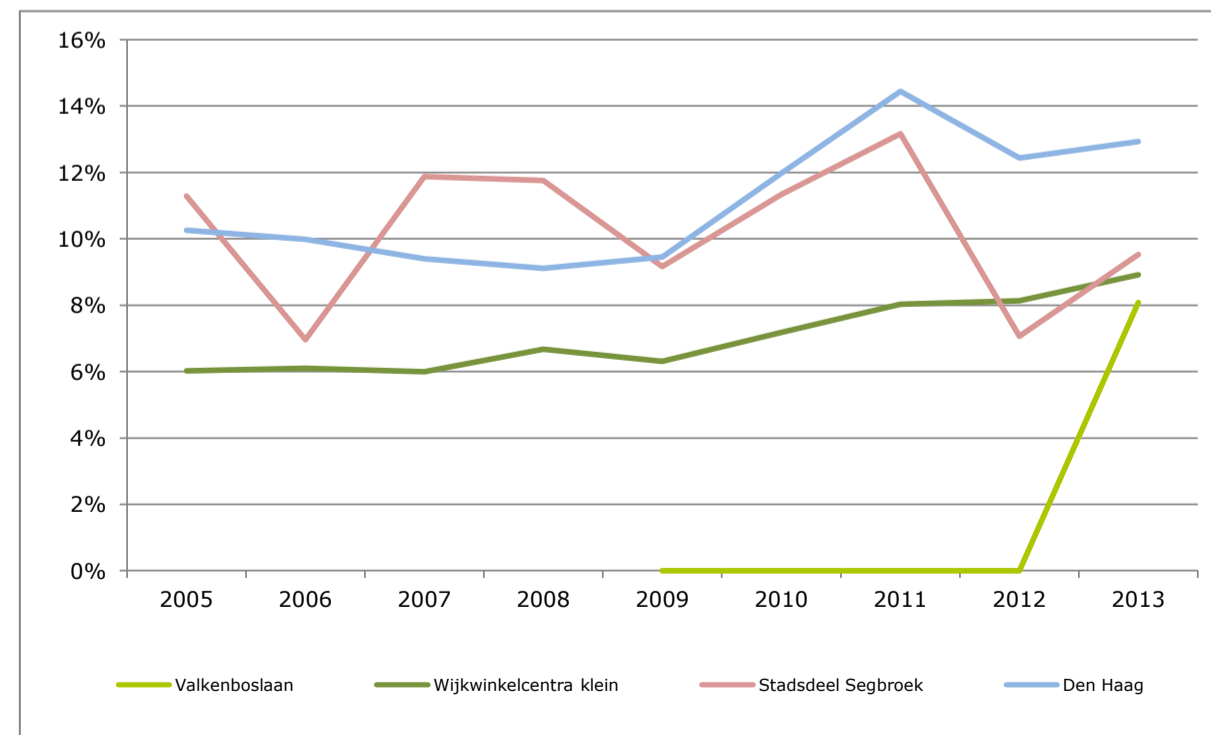
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS (data Weimarstraat)

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

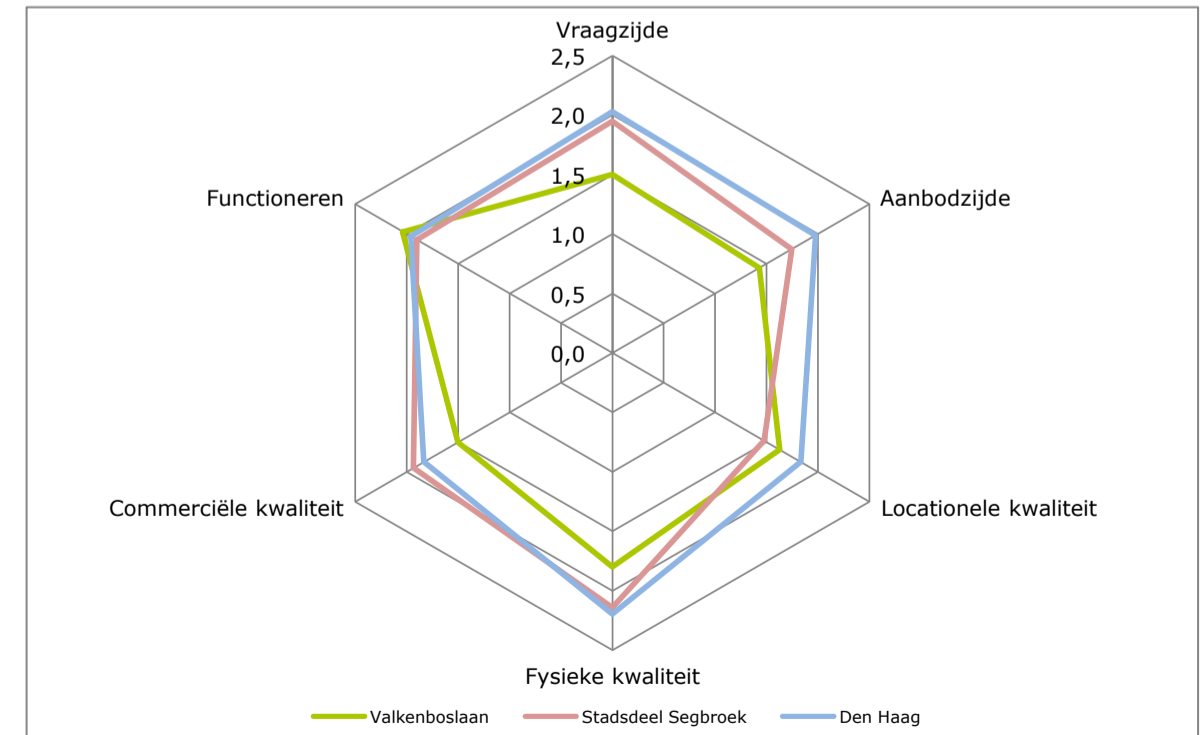
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

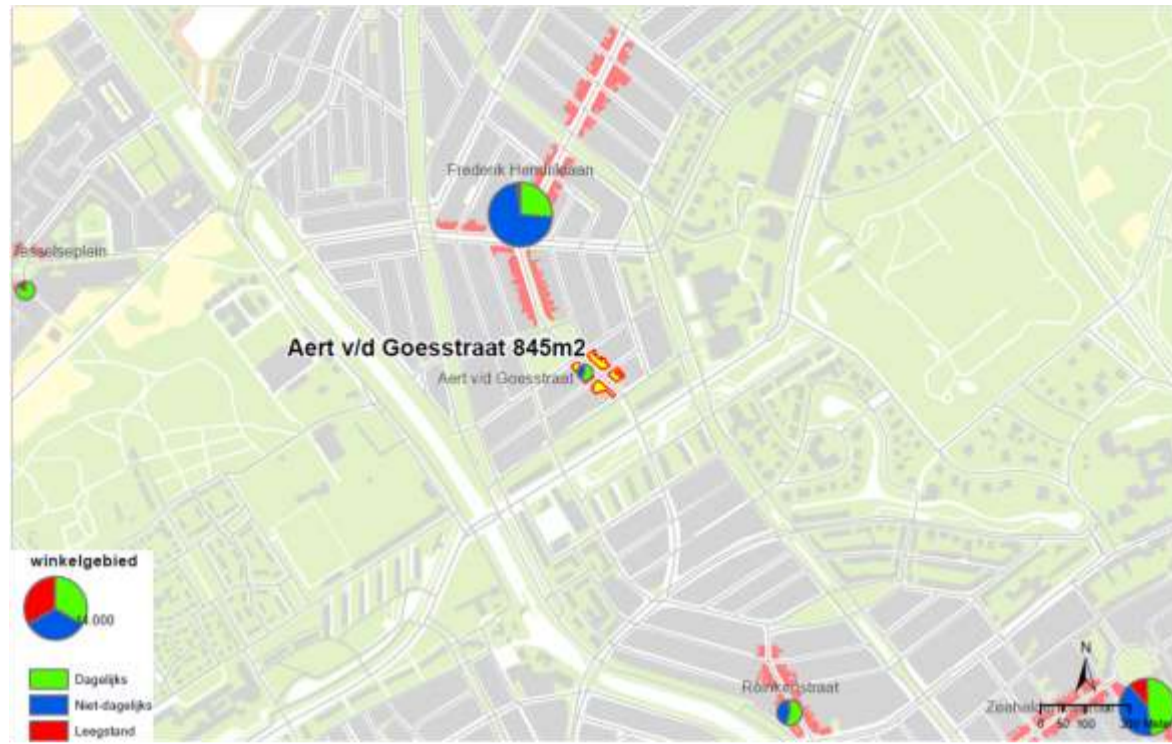


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Net als in 2009 behoort de Aert van der Goesstraat (15<sup>e</sup> plek) tot de beter scorende winkelgebieden binnen de Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is gemiddeld, maar op economisch functioneren scoort het winkelgebied zeer goed. Het functioneren van de Aert van der Goesstraat is niet los te zien van het nabijgelegen winkelgebied Frederik Hendriklaan.

**Branchering:** De nabijheid van de Frederik Hendriklaan verklaart de onvolledige branchering van de Aert van der Goesstraat. Zo ontbreekt een supermarkt. Het winkelgebied kenmerkt zich daarentegen door een groot aandeel zelfstandige versspecialisten (Dagelijks Overig), zoals een poelier, koffie/theewinkel, en een bakker.

**Basiskwaliteit:** De Aert van der Goesstraat scoort gemiddeld op de deelaspecten Vraagzijde (bevolkingssamenstelling), Aanbodzijde (o.a. geen leegstand), Fysieke (o.a. sfeer) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit. De Locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid) blijft iets achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: De gebruikskwaliteit en de inrichting vertonen respectievelijk een zeer grote en grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Aert van der Goesstraat functioneert als winkelgebied bovengemiddeld. De leegstand fluctueert de laatste jaren, maar dat is inherent aan een klein winkelgebied: één vrijstaande unit heeft grote gevolgen voor het leegstandspercentage. De leegstand duurt echter over het algemeen niet lang. Tevens zijn de huurprijzen sinds 2009 licht gestegen en liggen ver boven het gemiddelde van andere kleine wijkwinkelcentra in Den Haag. Aandachtspunt is met name de openbare ruimte.

### 4.1 AERT V/D GOESSTRAAT (SCHEVENINGEN)

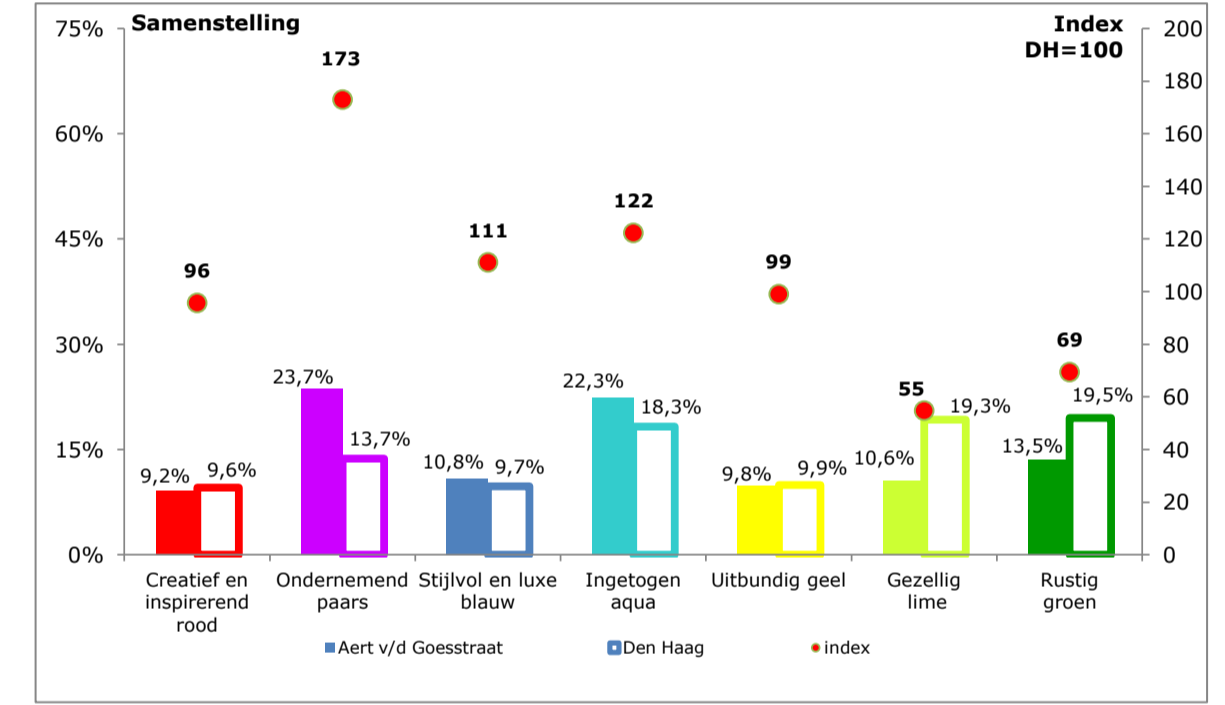
#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Geuzen- en Statenkwartier
Inwoners verzorgingsgebied	13.295
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	845
Aantal winkels	12
Aantal overige verkooppunten	11
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 275
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	95 (103, 94)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	126 (140)
Ranking 2013 ('09, '05)	15 (17, 44)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

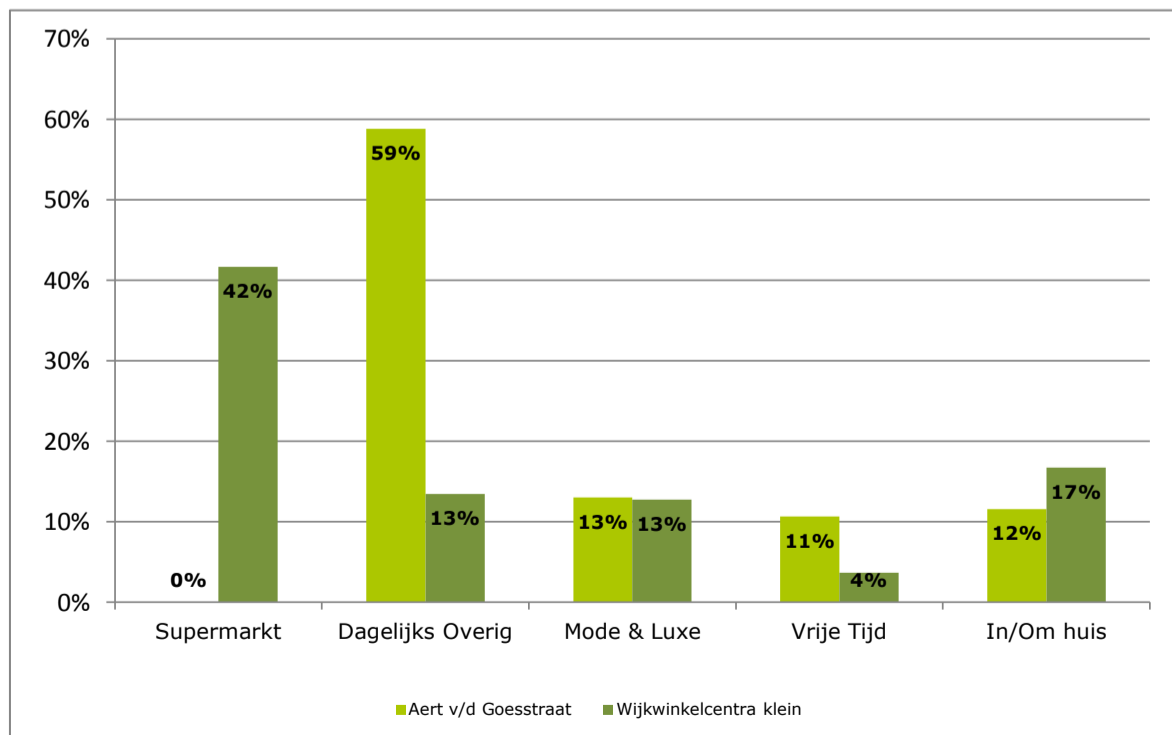


Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

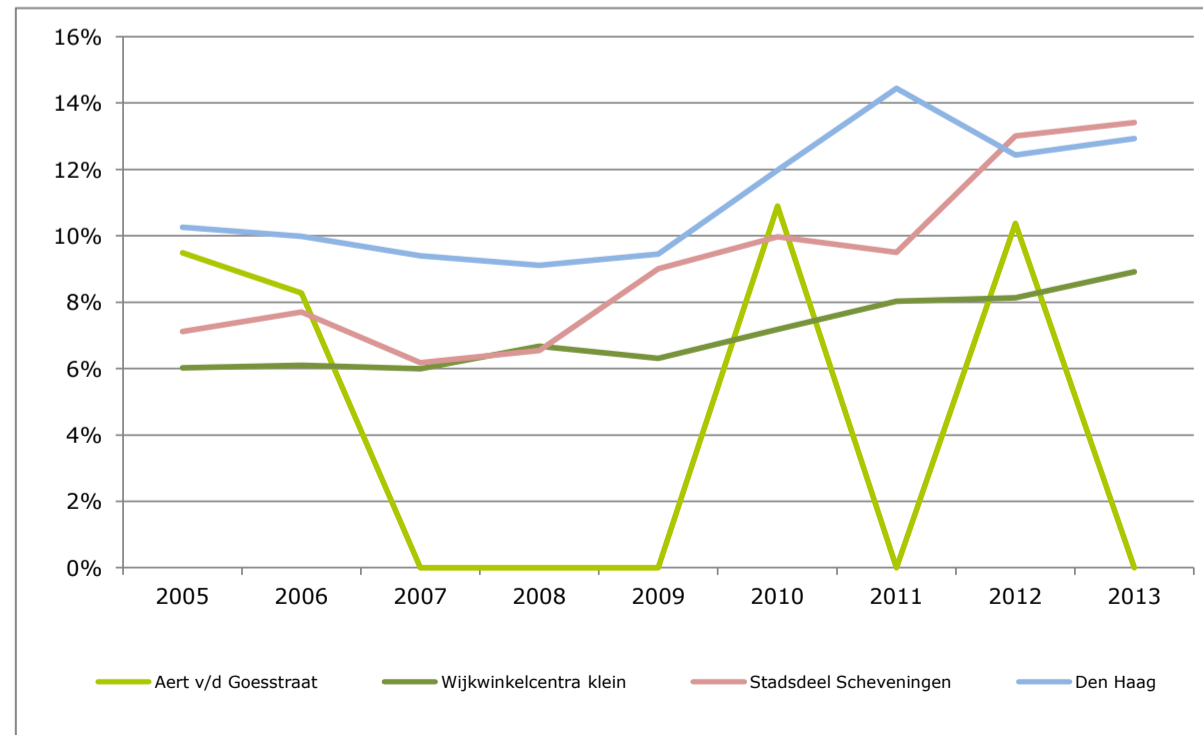
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

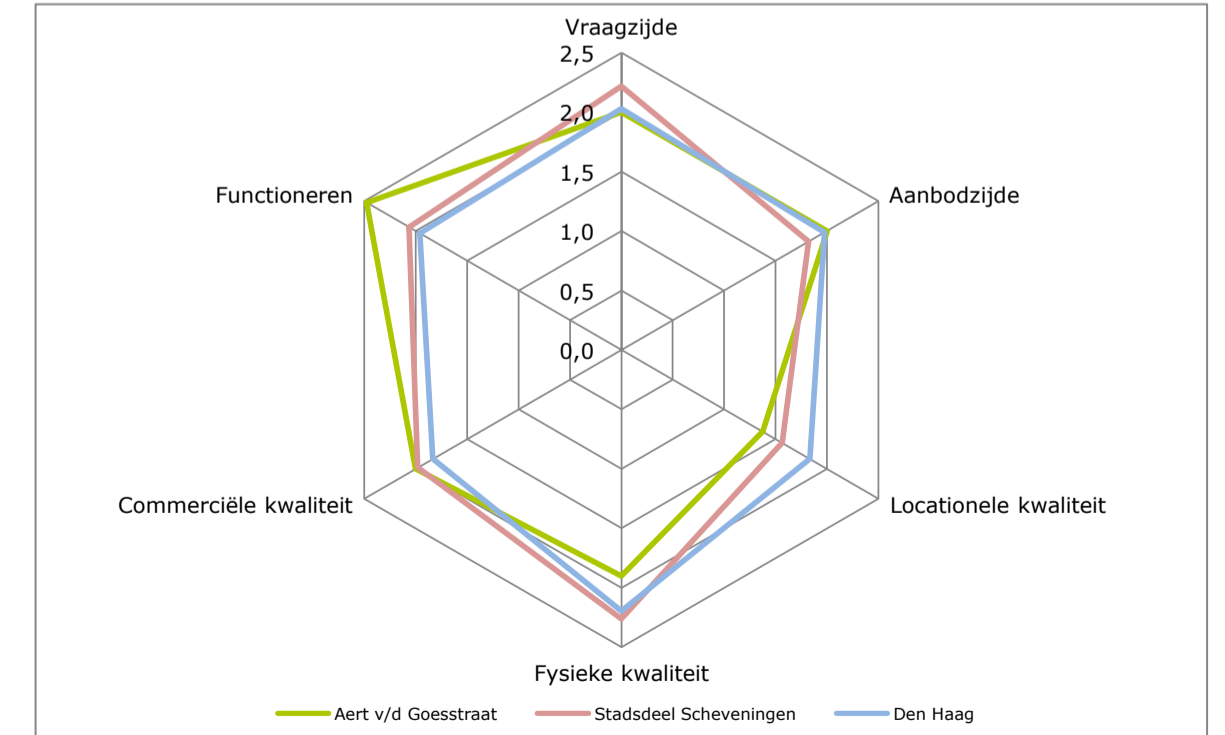
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

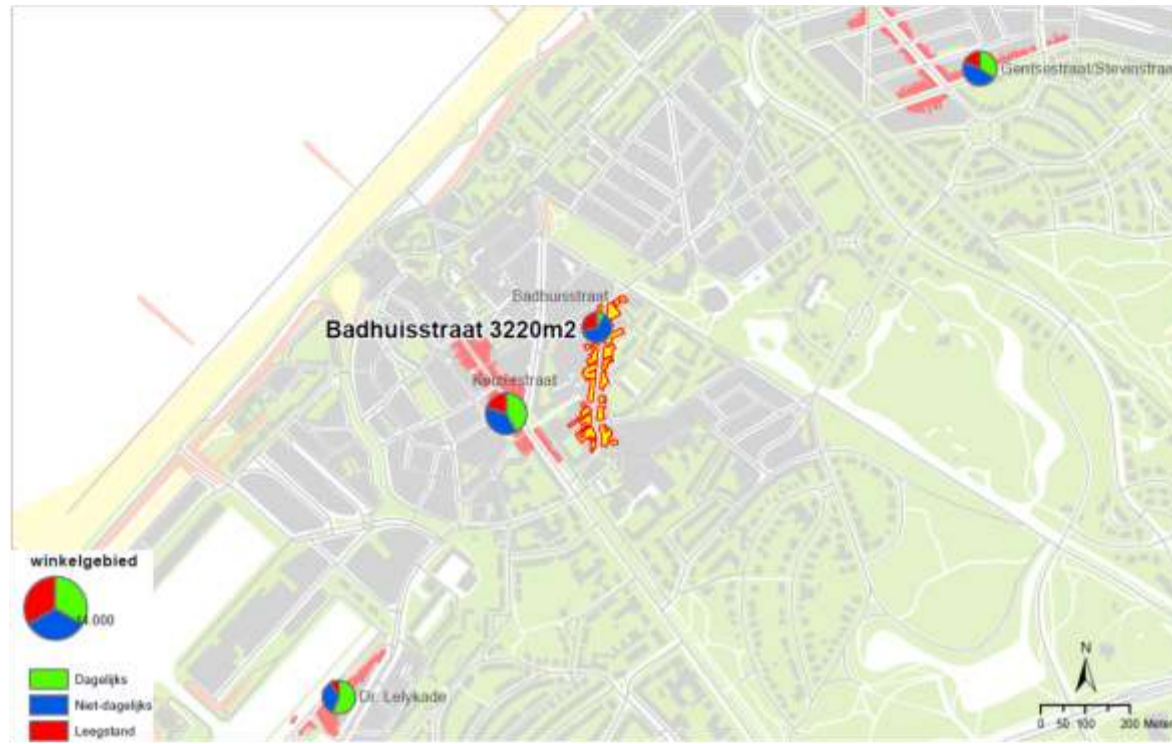


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Badhuisstraat behoort net als in 2009 tot de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het bezet de 63<sup>e</sup> plek op de ranglijst. Het winkelgebied scoort laag op zowel basiskwaliteit als economisch functioneren.

**Branchering:** De Badhuisstraat kent een bijzondere branchering met een focus op de branche In/om het Huis, zoals rijwielzaken en winkels voor woninginrichting. De branche In/om het Huis claimt landelijk steeds minder meters in kleine wijkwinkencentra. Het dagelijkse aanbod is zeer beperkt. Hiervoor kunnen consumenten uitwijken naar de nabijgelegen Keizerstraat.

**Basiskwaliteit:** De Badhuisstraat scoort vooral laag op het deelaspect Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, leegstand), en in mindere mate Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren) en Fysieke (o.a. openbare ruimte) kwaliteit. De Commerciële kwaliteit is op orde. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Naast de basiskwaliteit staat vooral het economisch functioneren onder druk. De leegstand is te hoog en de huurprijzen, die al onder het gemiddelde lagen, hebben zich wederom negatief ontwikkeld. Het winkelgebied maakt deel uit van het Masterplan Scheveningen en in het oude Postkantoor op de hoek Badhuisstraat/Prins Willemstraat zal supermarkt Hoogvliet zich vestigen. Dit kan de Badhuisstraat een impuls geven. Met het grote winkelaanbod aan In/om het Huis bestaat het risico dat de leegstand verder op zal lopen; deze branche staat in dit type winkelgebieden onder druk.

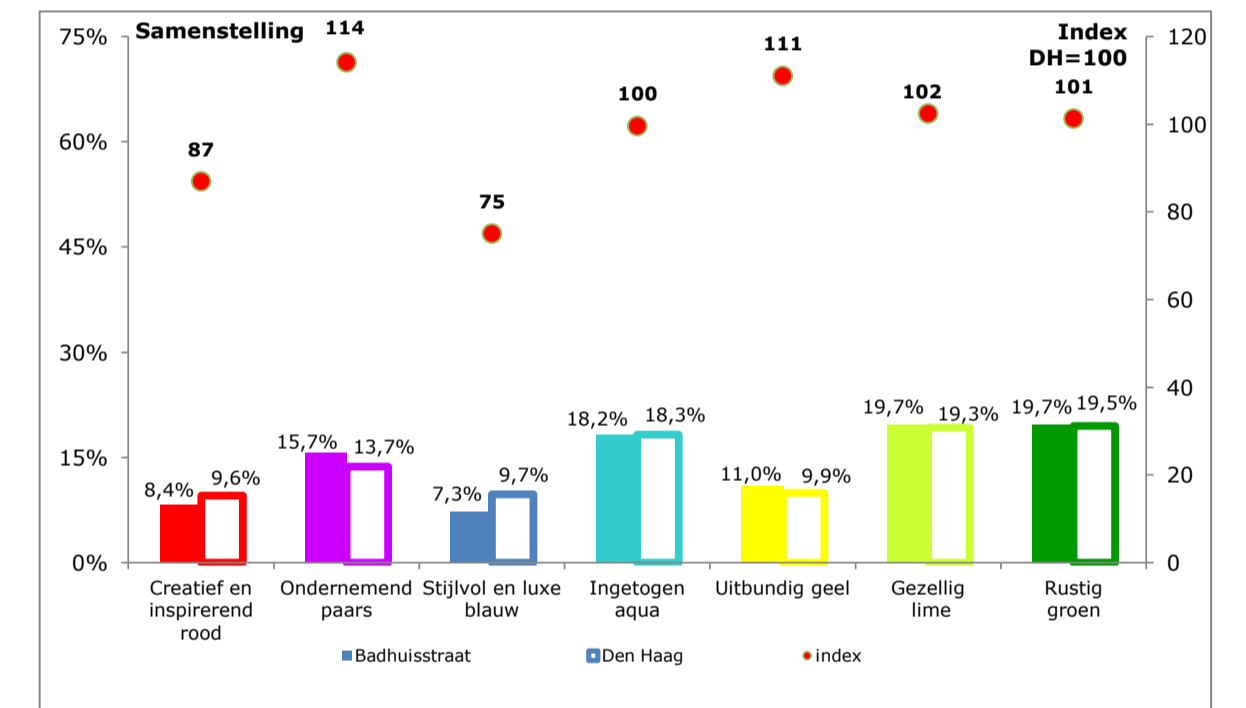
### 4.2 BADHUISSTRAAT (SCHEVENINGEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkencentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Scheveningen
Inwoners verzorgingsgebied	16.262
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.220
Aantal winkels	36
Aantal overige verkooppunten	25
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	28,8%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 130
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	87 (83, 95)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	63 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	63 (66, 36)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

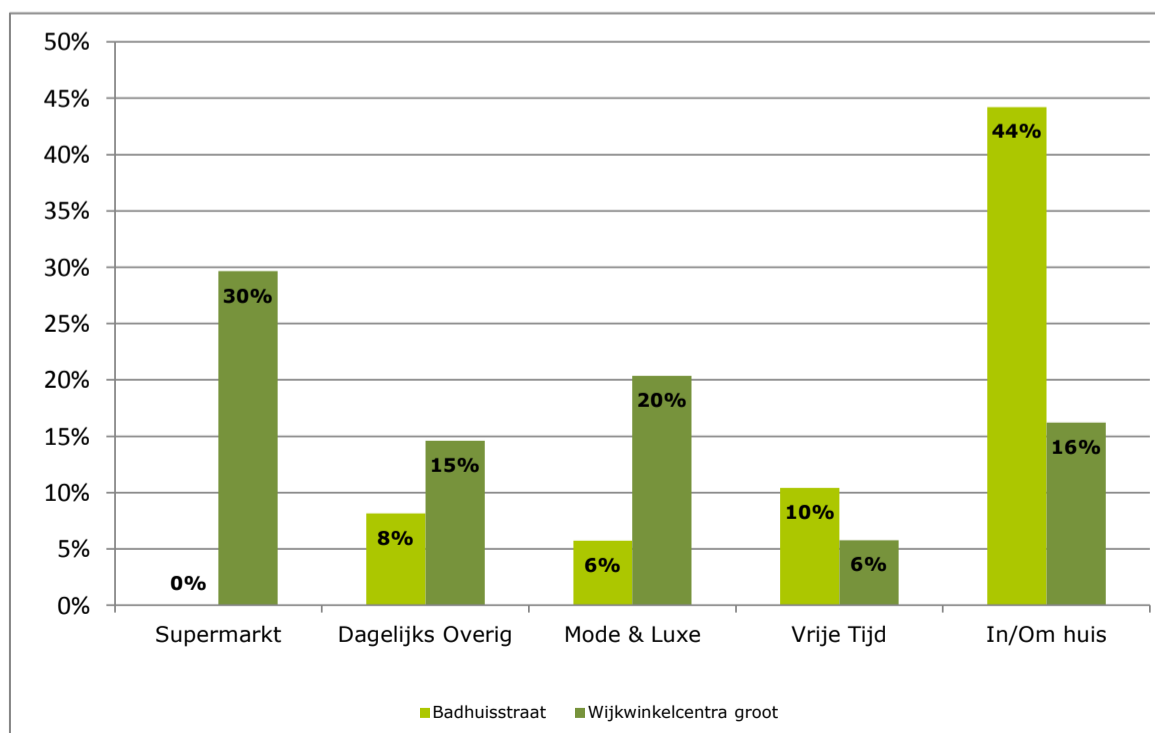
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



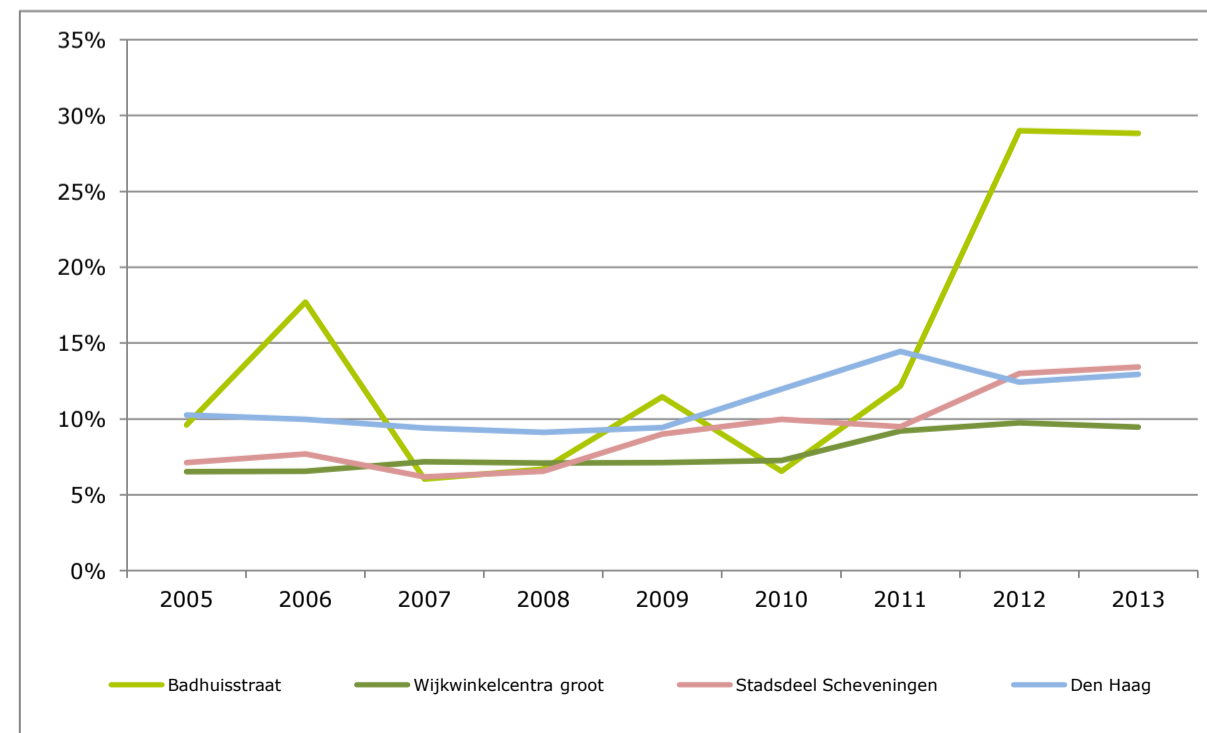
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

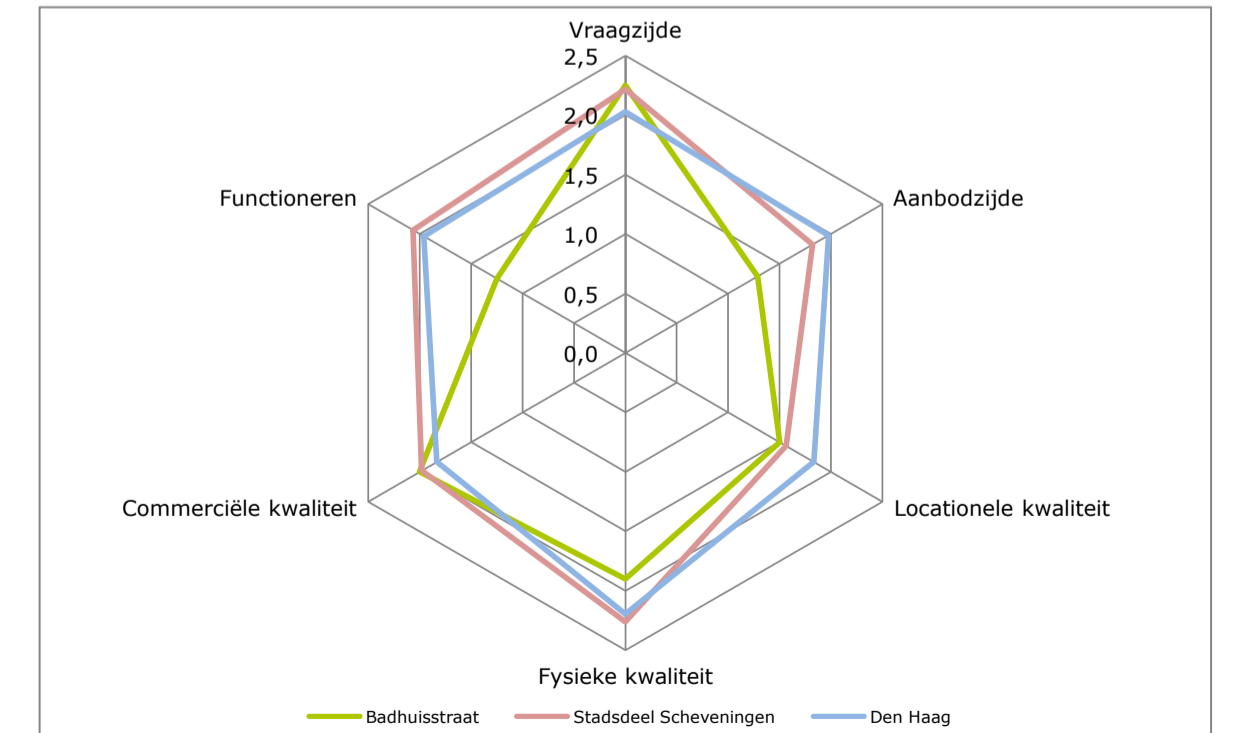
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 54<sup>e</sup> plek op de ranglijst behoort de Gentsestraat/Stevinstraat tot de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel basiskwaliteit als economisch functioneren blijven achter bij het gemiddelde.

**Branchering:** Het winkelgebied heeft voor een groot wijkwinkelcentrum een redelijk complete branchering. Vanwege de kleinschaligheid van Albert Heijn (742 m<sup>2</sup> wvo) blijft vooral het supermarktoppervlakte achter.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort op vrijwel alle deelaspecten iets onder het gemiddelde, al zijn de verschillen klein. Aandachtspunten zijn de leegstand en bereikbaarheid. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Gentsestraat/Stevinstraat staat er minder goed voor dan in 2009, toen het aanzienlijk beter scoorde op economisch functioneren. Sinds enkele jaren is de leegstand een structureel probleem. De belangrijkste trekker, Albert Heijn, is naar moderne maatstaven een betrekkelijk kleinschalige supermarkt. Kansen voor dit winkelgebied liggen in het uitbreiden van dit supermarktaanbod. Voor Albert Heijn is dat op de huidige locatie niet realiseerbaar, waardoor een tweede supermarkt het meest voor de hand ligt.

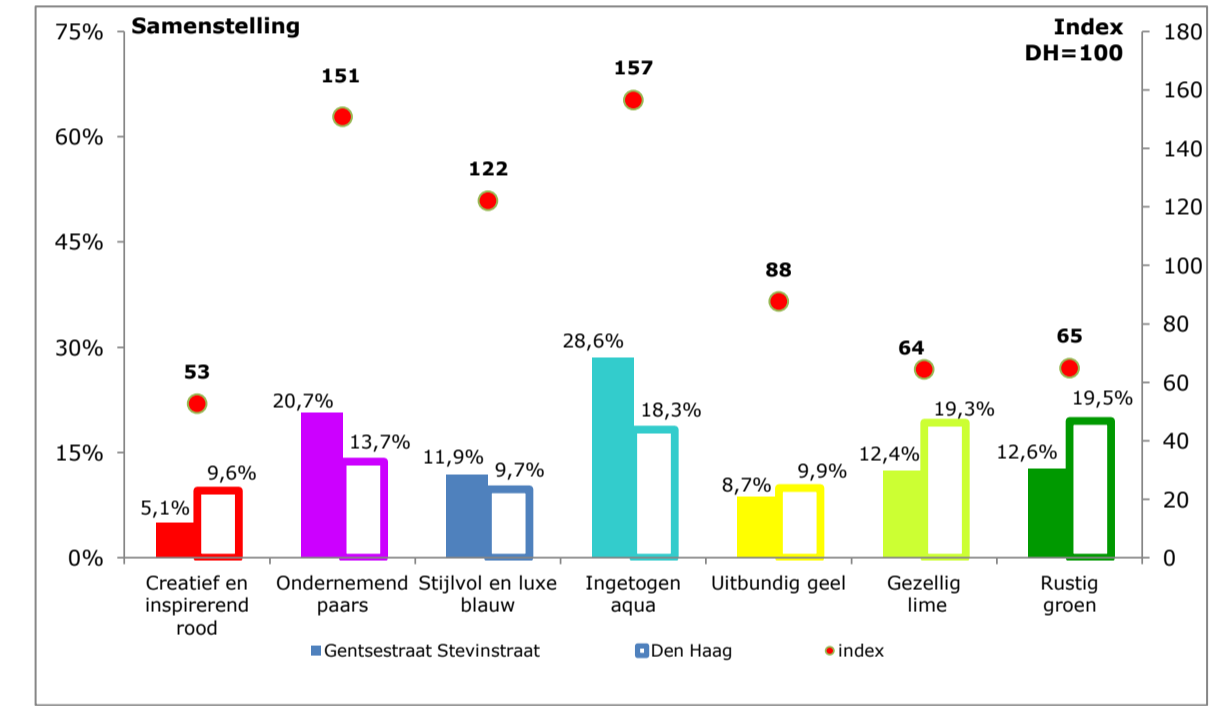
### 4.3 GENTSESTRAAT/ STEVINSTRAAT (SCHEVENINGEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Belgisch Park
Inwoners verzorgingsgebied	7.797
Omvang (m <sup>2</sup> wvo)	4.089
Aantal winkels	43
Aantal overige verkooppunten	34
Trekkers	Albert Heijn, Dio
Leegstand (% van totaal wvo)	19,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 150
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150 / 175
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	92 (94, 98)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	83 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	54 (34, 32)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

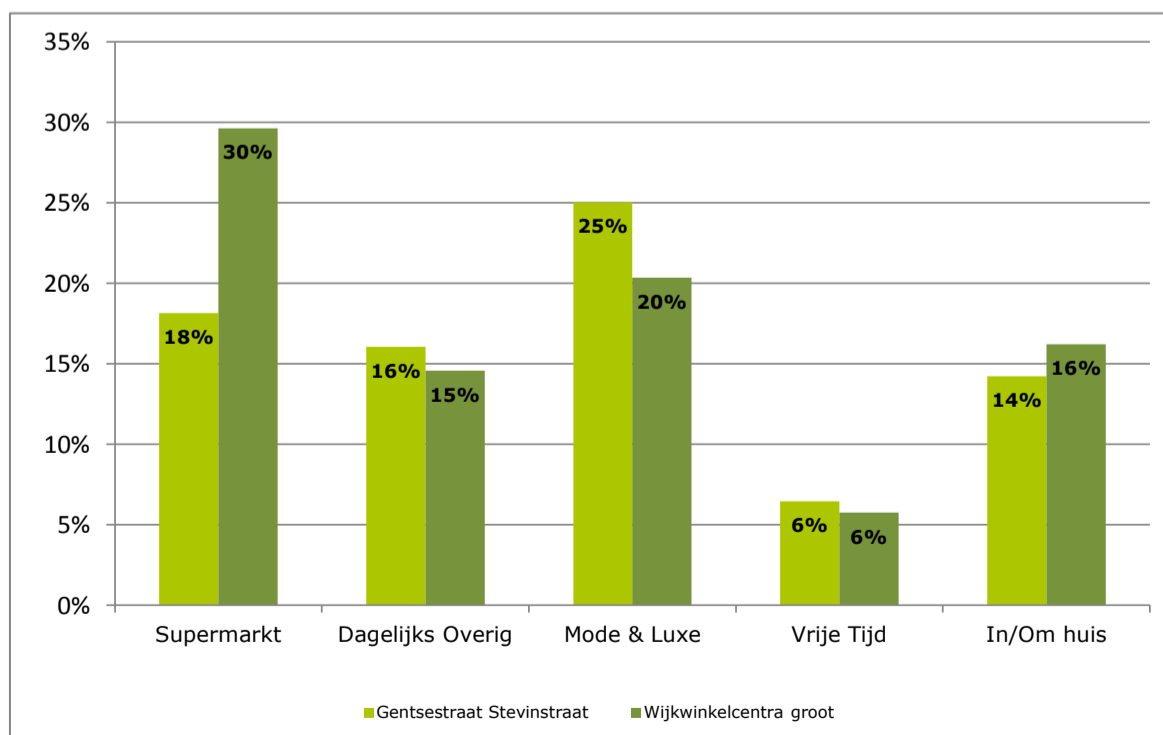
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



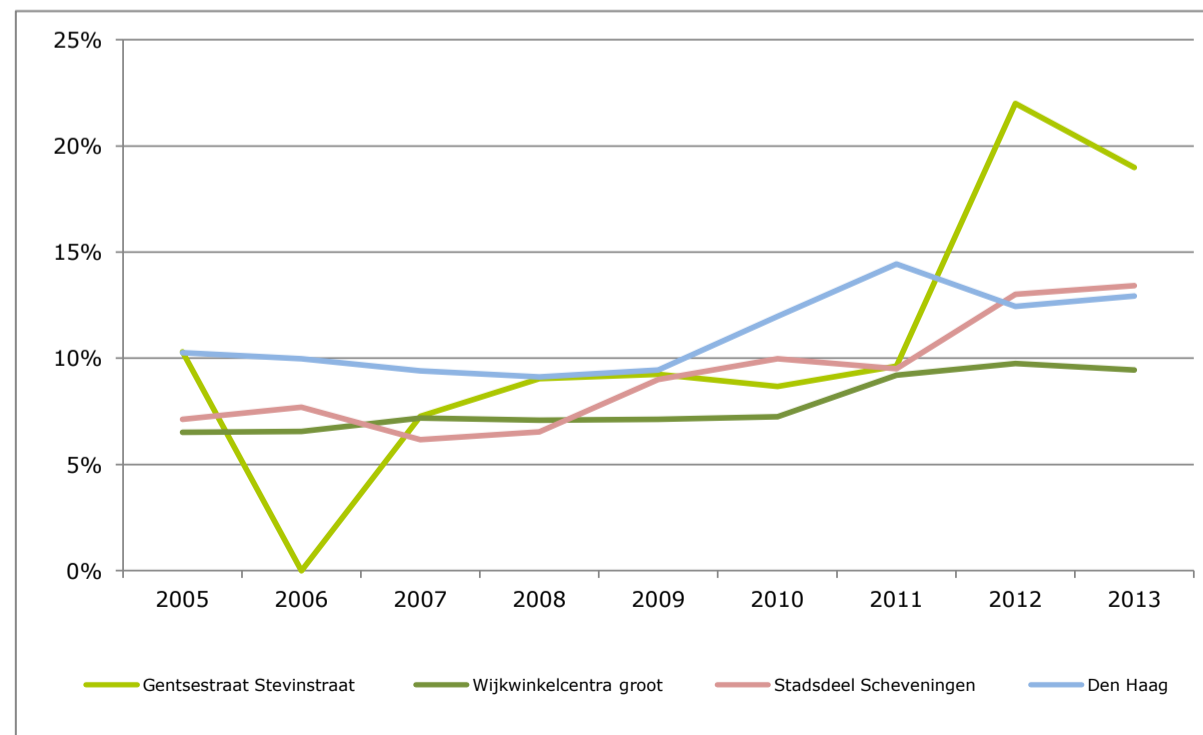
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

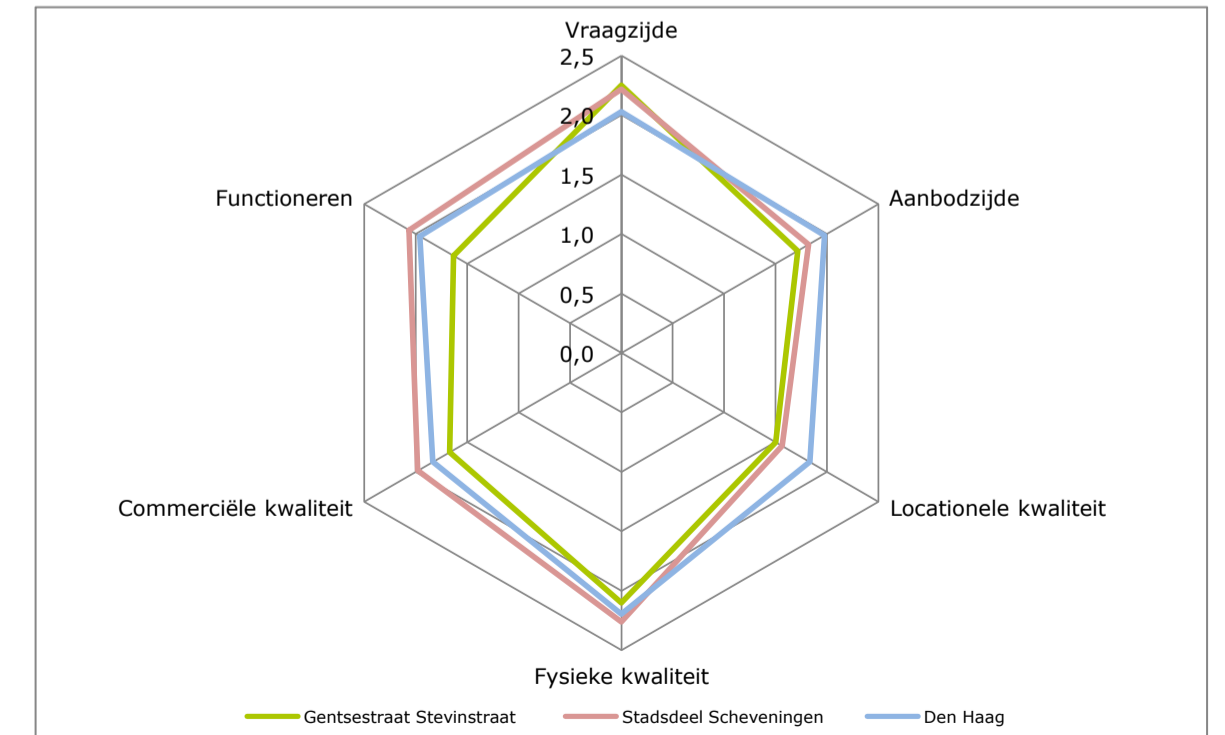
### Branchering (% van totaal wvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

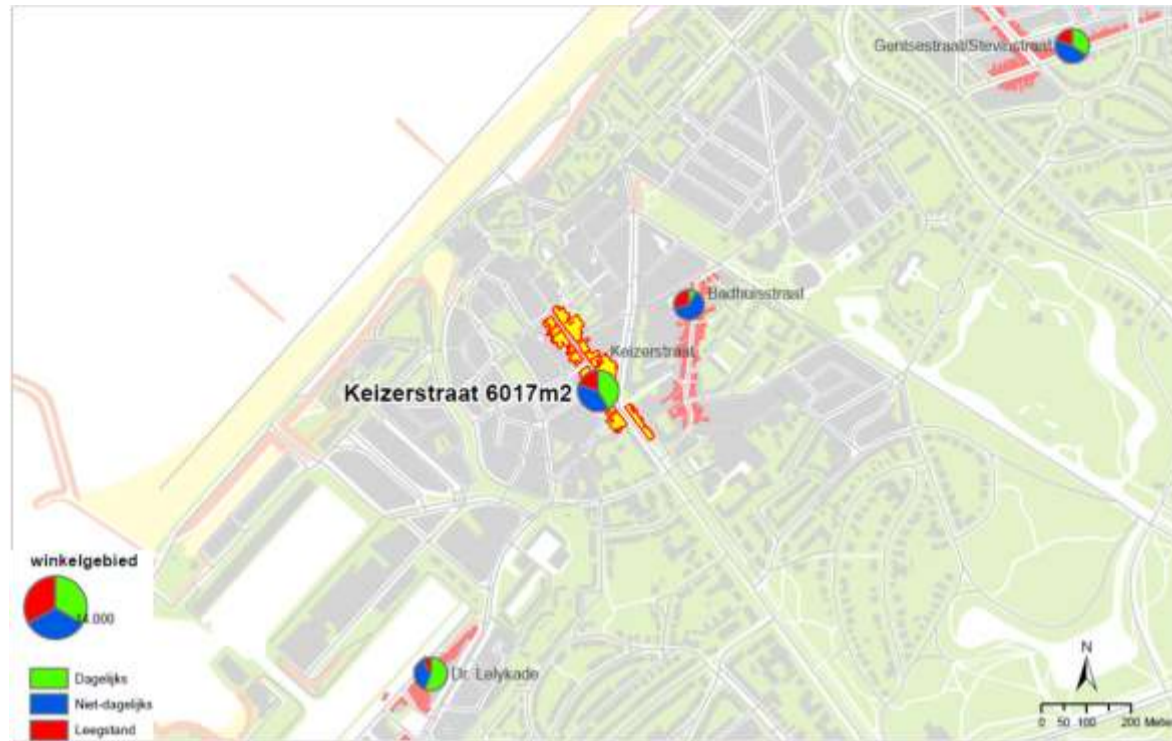


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Net als de nabijgelegen Badhuisstraat behoort de Keizerstraat (53<sup>e</sup> plek) tot de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Dit wordt vooral veroorzaakt door een lage score op economisch functioneren. De basiskwaliteit is nagenoeg gemiddeld.

**Branchering:** De Keizerstraat kenmerkt zich door een relatief sterke vertegenwoordiging van de Dagelijkse sector en Mode & Luxe. Met onder andere Albert Heijn en Hema heeft het winkelgebied enkele sterke trekkers in haar gelederen. Diverse verspecialzaken completeren de boodschappenfunctie. De branche In/om het Huis is ondergemiddeld vertegenwoordigd. Klanten kunnen hiervoor in de nabijgelegen Badhuisstraat terecht.

**Basiskwaliteit:** De Keizerstraat scoort positief op de deelaspecten Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, veiligheid) kwaliteit. Op de Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, leegstand) en Locationele (o.a. bereikbaarheid) kwaliteit scoort het gebied iets lager dan gemiddeld.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Keizerstraat functioneert niet naar behoren. De leegstand ligt structureel op een (te) hoog niveau. Daarnaast zijn de huurprijzen flink gedaald sinds 2009 en liggen ver beneden het gemiddelde in andere stedelijke winkelstraten in Den Haag. De problemen doen zich vooral voor in het deel van de Keizerstraat vanaf de Hema. Dit deel is slecht bereikbaar en er zijn geen parkeermogelijkheden. Om die reden maakt het deel tussen de Jan Kistenstraat en de kust niet langer deel uit van de Hoofdwinkelstructuur. Een betere aantakking op de Badhuisstraat kan het winkelgebied versterken.

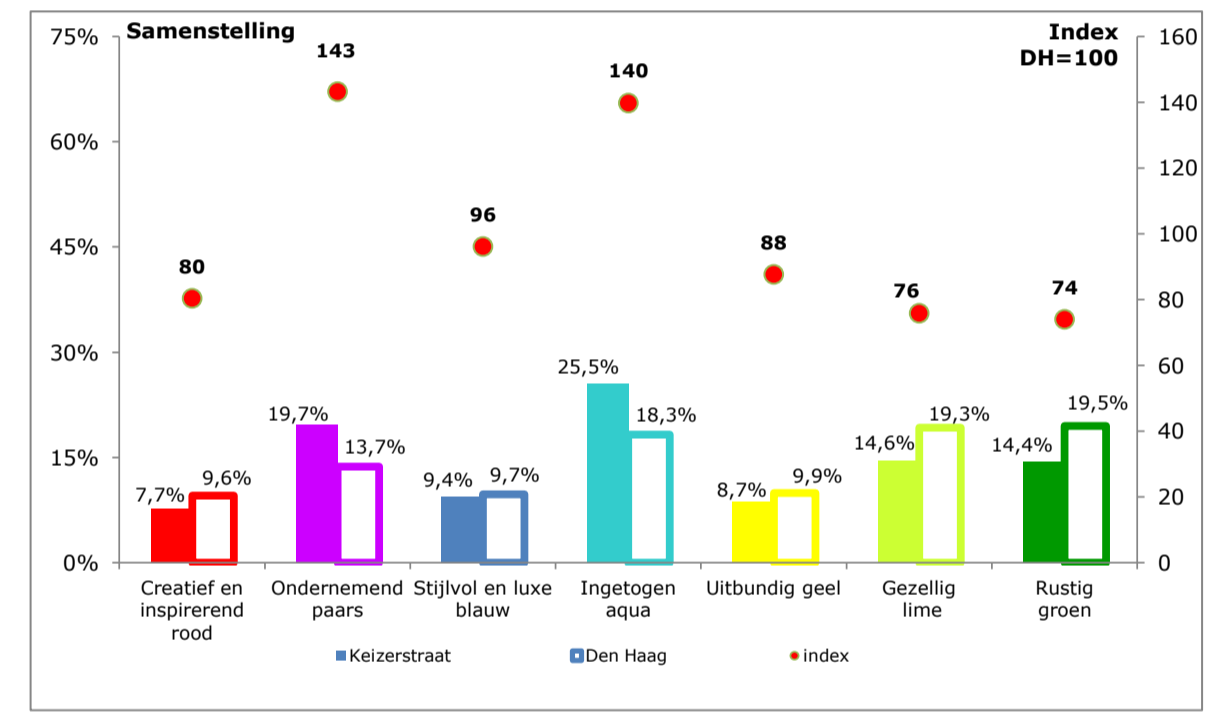
### 4.4 KEIZERSTRAAT (SCHEVENINGEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Scheveningen
Inwoners verzorgingsgebied	52.905
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.017
Aantal winkels	49
Aantal overige verkooppunten	19
Trekkers	Albert Heijn, Hema, Blokker, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vvo)	20,1%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	98 (95, 94)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	78 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	53 (60, 42)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

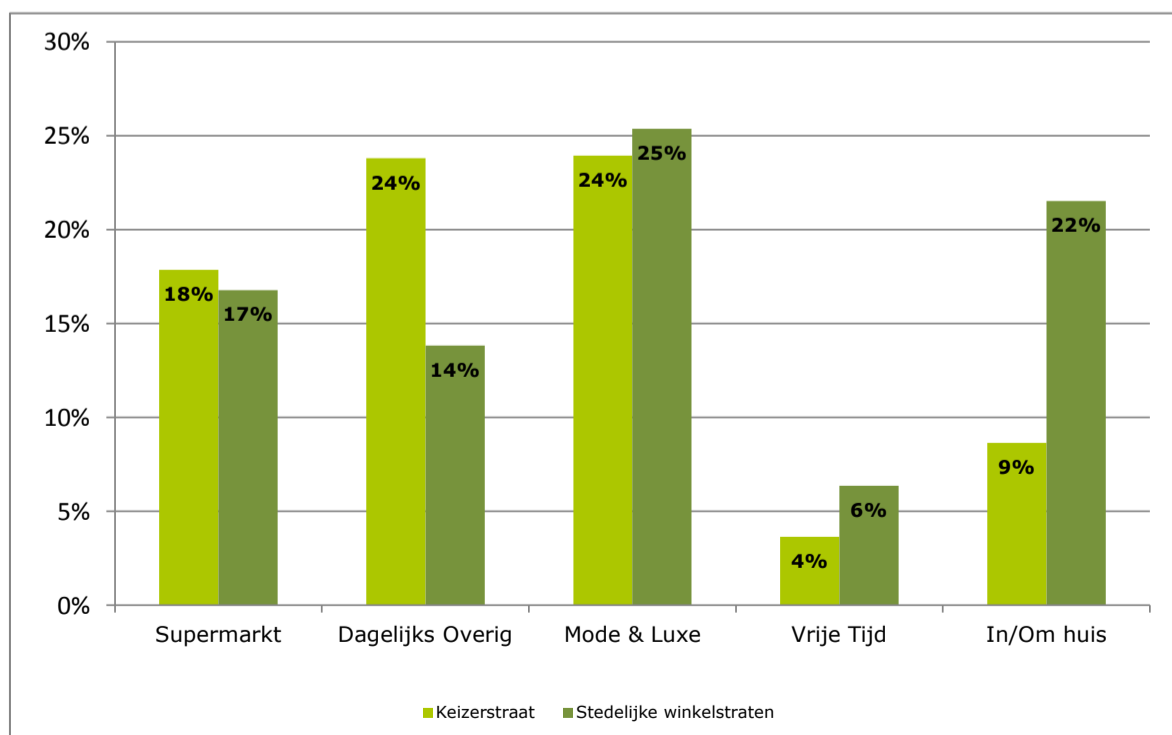
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



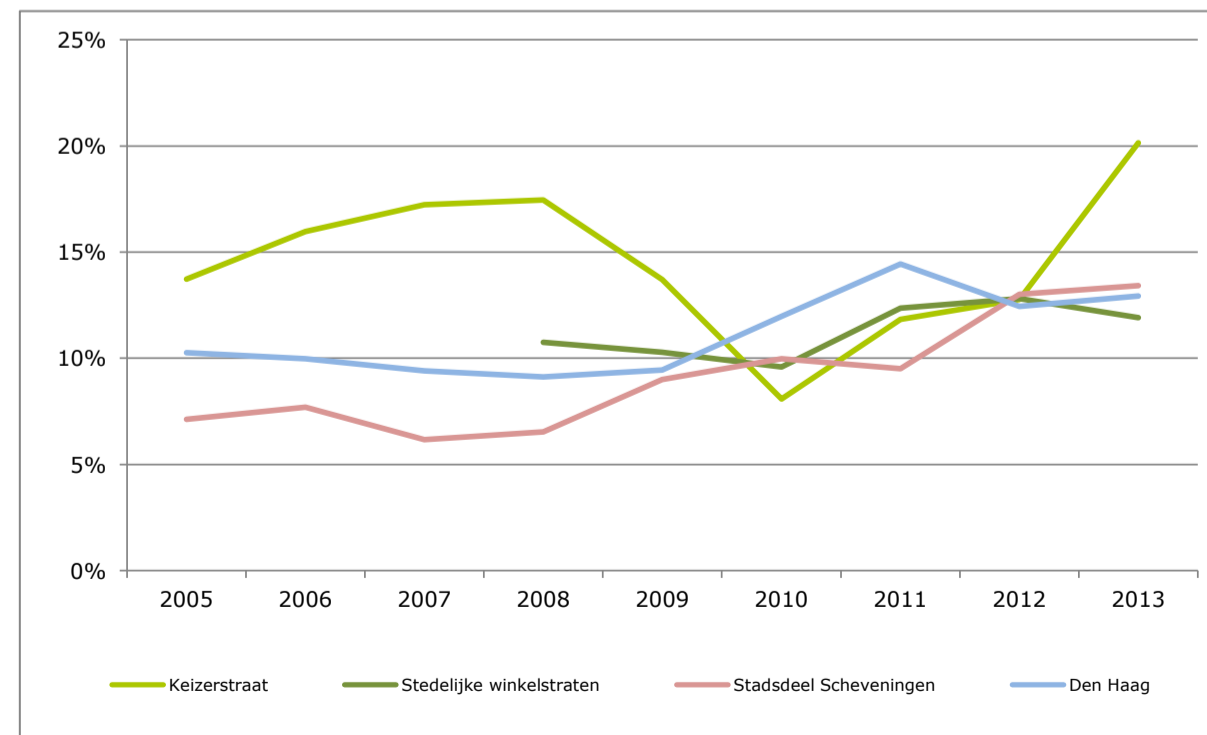
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

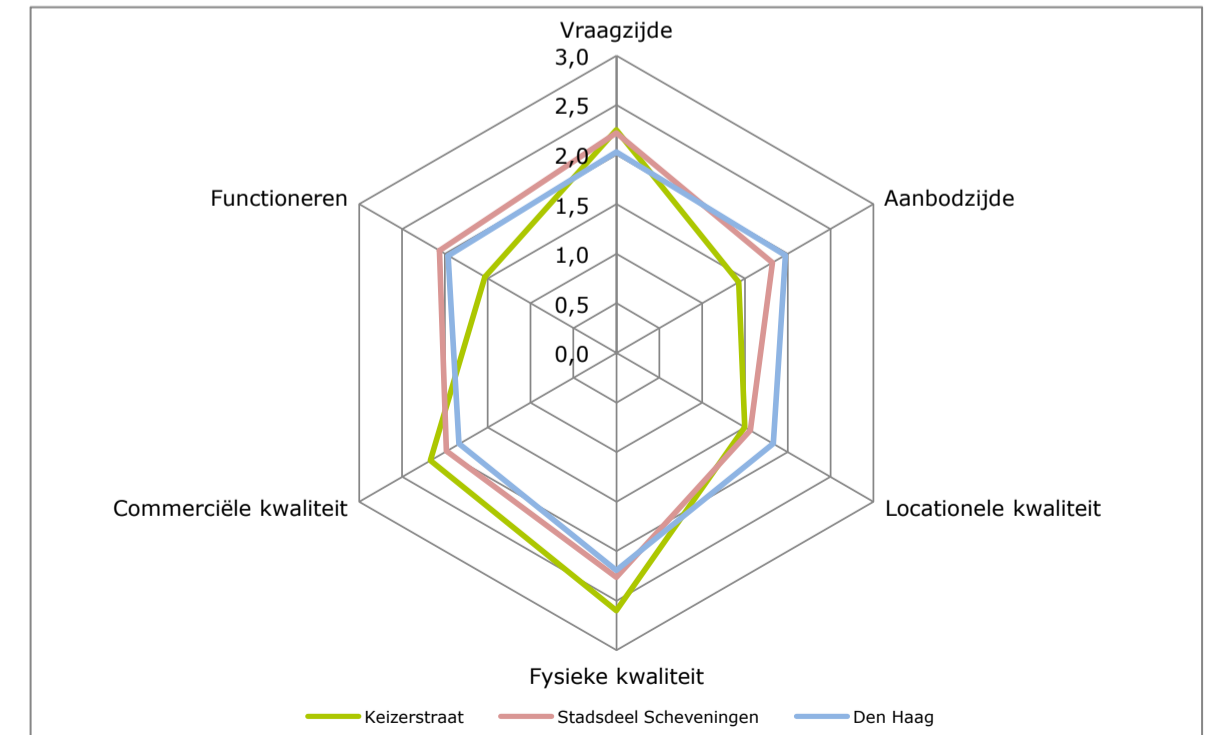


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 27<sup>e</sup> plek op de ranglijst behoort de Palacepromenade tot de middenmoters in de Haagse Hoofdwinkelstructuur en heeft het een aanzienlijk verbeteringslag gemaakt ten opzichte van 2009. Economisch functioneren en basiskwaliteit liggen respectievelijk rond en boven het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur. Het winkelgebied omvatte voorheen ook het naastgelegen Palaceplein. Hier is sprake van grote leegstand en de onderlinge relatie is beperkt. Hierom is besloten het Palaceplein geen deel meer uit te laten maken van de Hoofdwinkelstructuur. Dit leidt tot hogere scores voor het winkelgebied Palacepromenade. De unieke ligging aan zee maakt de Palacepromenade tot een potentiële parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** De Palacepromenade kenmerkt zich door een bovengemiddeld aanbod in de branche Mode & Luxe. Dit sluit aan op het toeristische karakter van de Scheveningse kust. Daarnaast is een aantal (vers)specialzaken in de dagelijkse sector gevestigd. Het supermarktaanbod, met alleen een kleinschalige Spar, is zeer beperkt.

**Basiskwaliteit:** De Palacepromenade scoort positief op Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld), Locatonele (o.a. bereikbaarheid) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad). De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** In de Palacepromenade zien we dat de leegstand aan het dalen is, maar nog steeds op een (te) hoog niveau ligt. Tegelijkertijd zijn de huurniveaus licht gestegen. Ook is het trekkerbeeld versterkt, onder andere door de komst van Hema. Het winkelgebied maakt deel uit van het Masterplan Scheveningen en zal in dit kader opgewaarderd worden. Aandachtspunten zijn de zichtbaarheid, looproute (interne hoogteverschillen en doodlopende stukken) en het versterken van toeristisch aanbod.

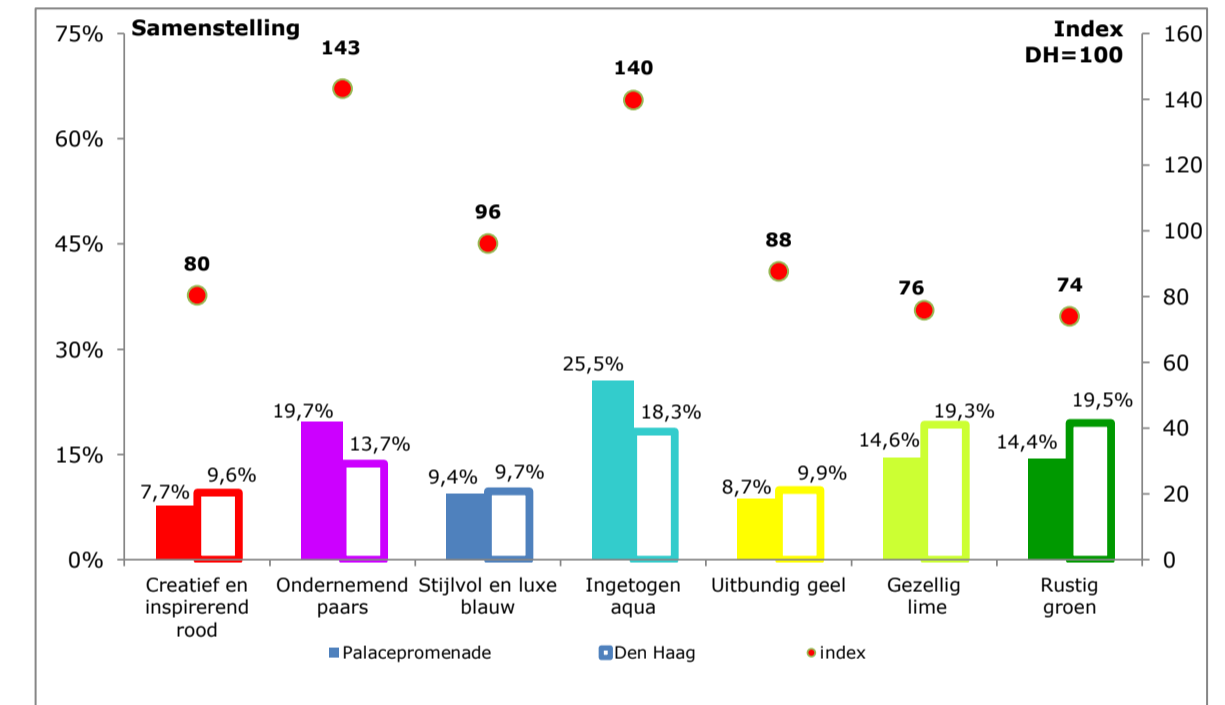
### 4.5 PALACEPROMENADE (SCHEVENINGEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Scheveningen
Inwoners verzorgingsgebied	52.905
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	4.795
Aantal winkels	34
Aantal overige verkooppunten	18
Trekkers	Swarovski, Hema, Kruidvat, Cool Cat
Leegstand (% van totaal vvo)	12,2%
Parkeren	parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 275
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	108 (97, 121)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	97 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	27 (52, 5)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

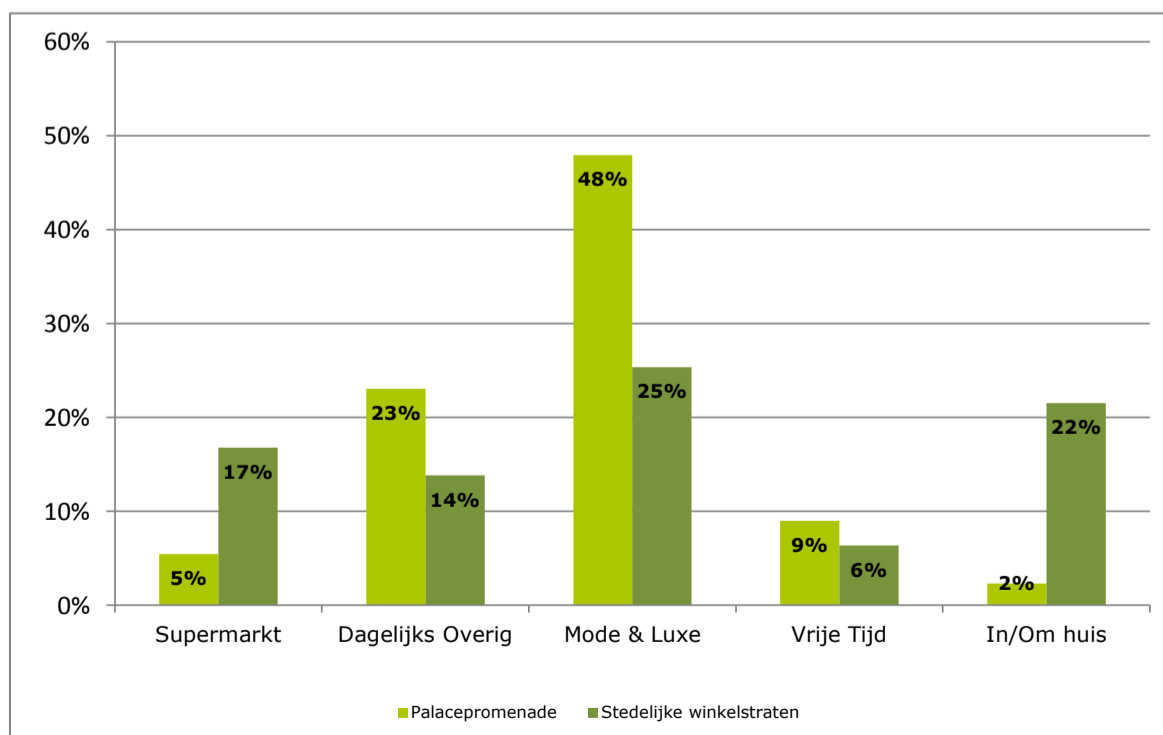
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



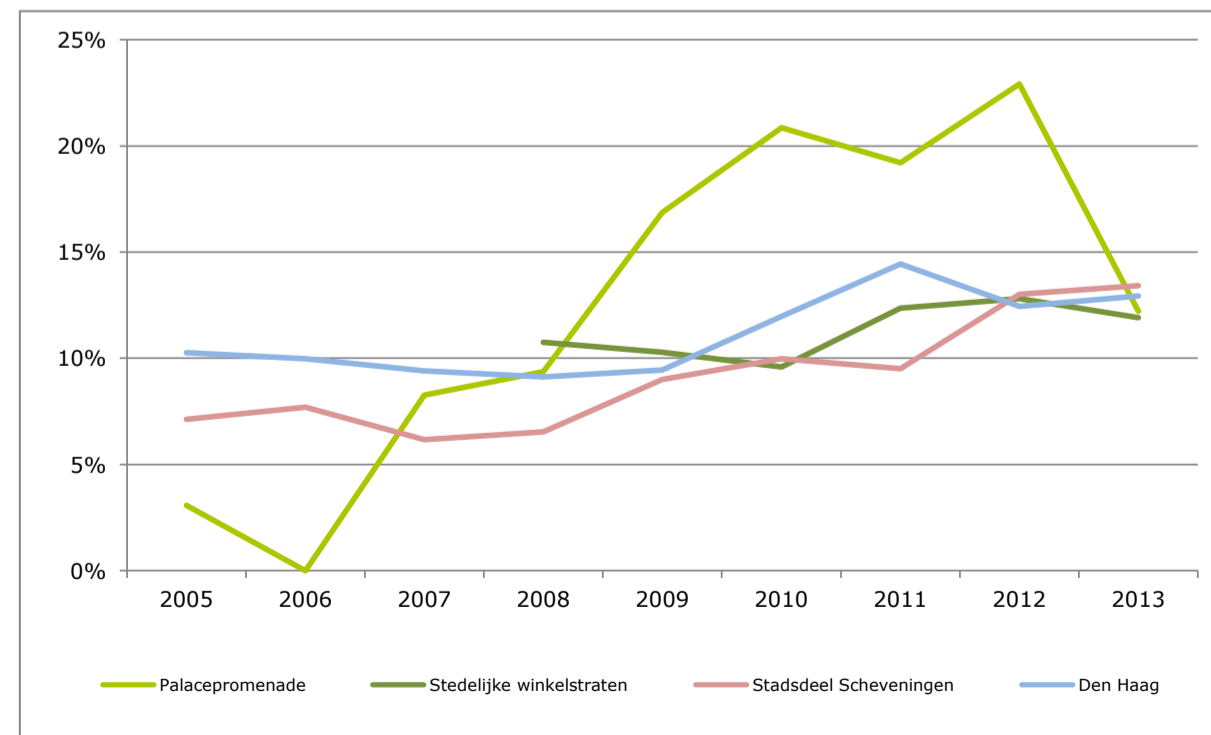
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

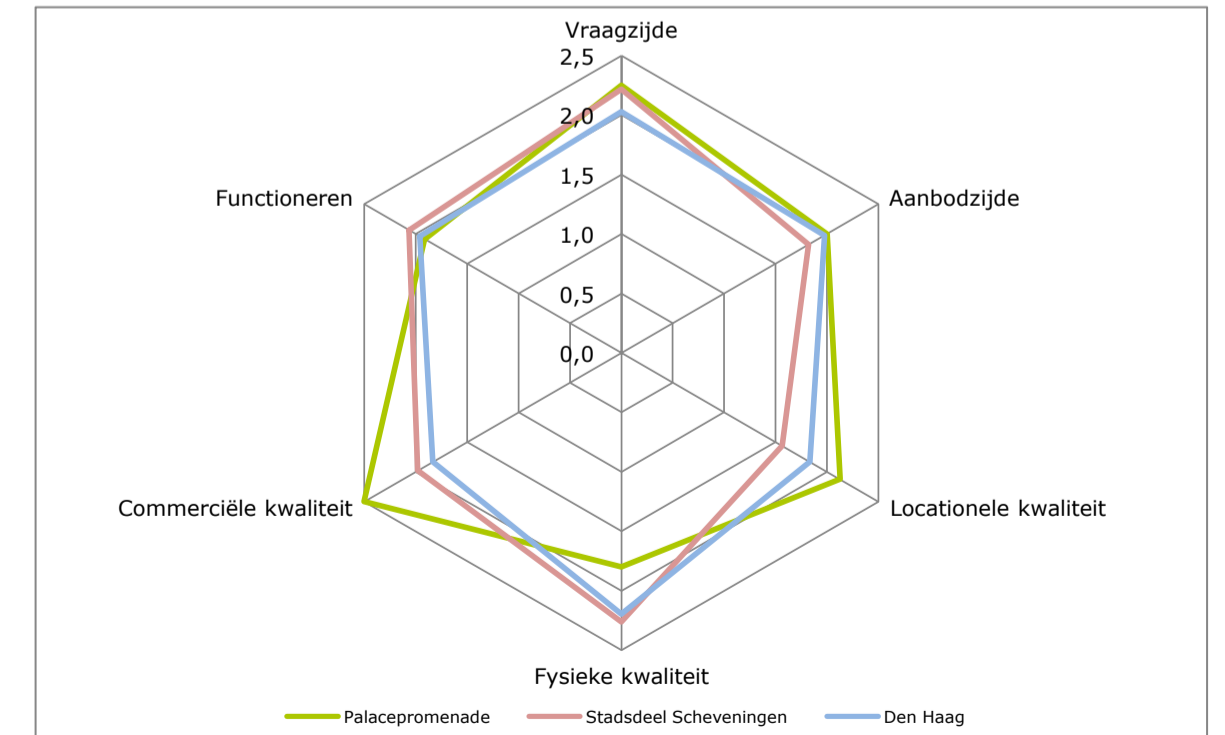


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



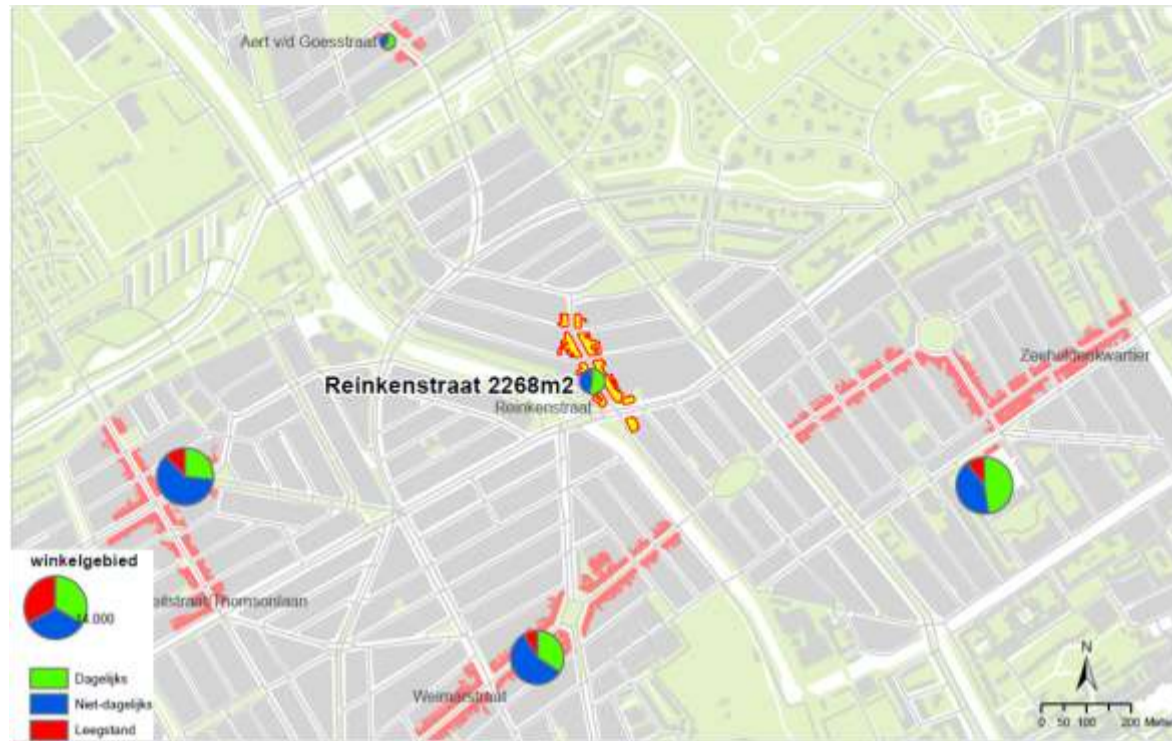
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Reinkenstraat is sinds 2005 bezig aan een duidelijk opmars. Inmiddels staat het winkelgebied op een 23<sup>e</sup> plek op de ranglijst en behoort daarmee absoluut tot de middenmoters in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Qua basiskwaliteit en economisch functioneren scoort het winkelgebied respectievelijk rond en boven het gemiddelde. Het aantrekkelijke, specialistische winkelaanbod maakt de Reinkenstraat tot een potentiële parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** De Reinkenstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel zelfstandige (vers)specialisten: de branche Dagelijks Overig is sterk vertegenwoordigd. Dat geldt ook voor de branche In/om het Huis. Landelijk claimt deze branche steeds minder meters in wijkwinkelcentra. In de Reinkenstraat is het aanbod juist gegroeid.

**Basiskwaliteit:** De Reinkenstraat scoort positief op de deelaspecten Vraagzijde (o.a. bevolkingssamenstelling) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad en veiligheid). De Aanbodzijde is gemiddeld, de Fysieke kwaliteit iets onder de maat. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit en de inrichting vertonen respectievelijk een grote en een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** In het kader van het Actieprogramma Den Haag Winkelstad wordt de komende jaren geïnvesteerd in de openbare ruimte van de Reinkenstraat. Dit zal de positie van de Reinkenstraat verder versterken. De reductie van leegstand speelt hierin tevens een rol. De huurniveaus zijn ten opzichte van 2009 iets teruggelopen.

### 4.6 REINKENSTRAAT (SCHEVENINGEN)

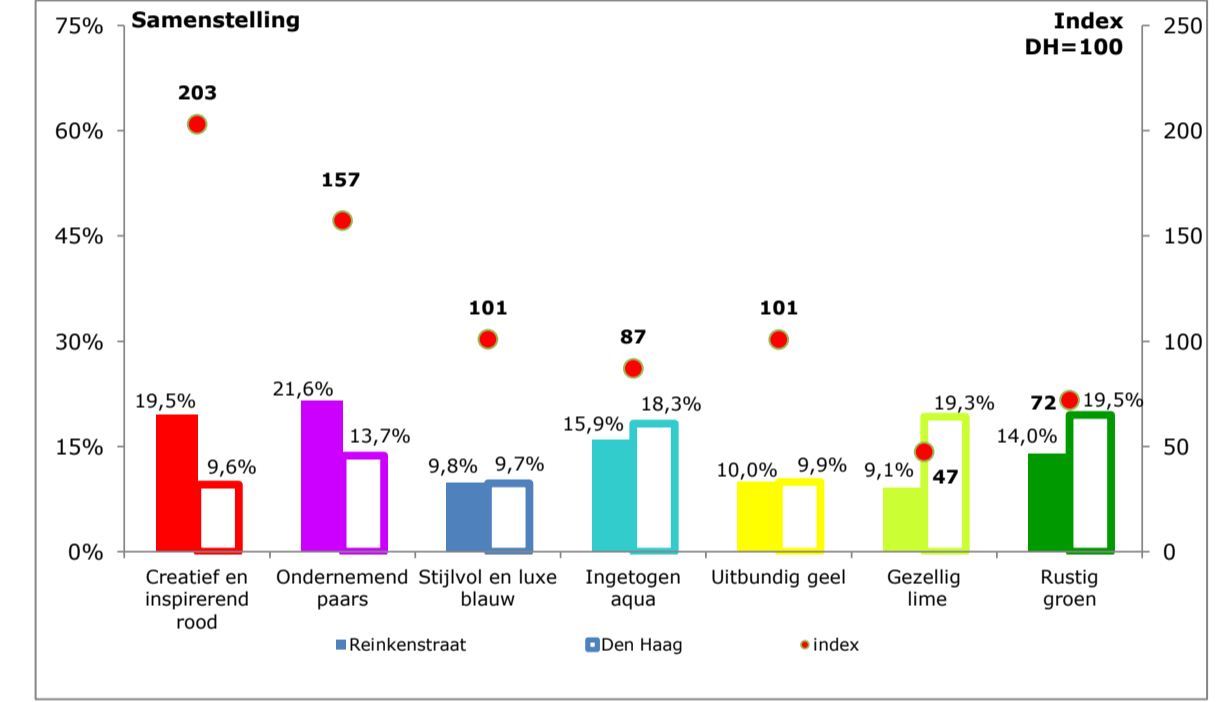
#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijken Duinoord/Regentessekwartier
Inwoners verzorgingsgebied	20.321
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.268
Aantal winkels	29
Aantal overige verkooppunten	28
Trekkers	Albert Heijn, Uw Eigen Drogist
Leegstand (% van totaal vvo)	2,9%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 130
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	100 (97, 94)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	108 (102)
Ranking 2013 ('09, '05)	23 (36, 45)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

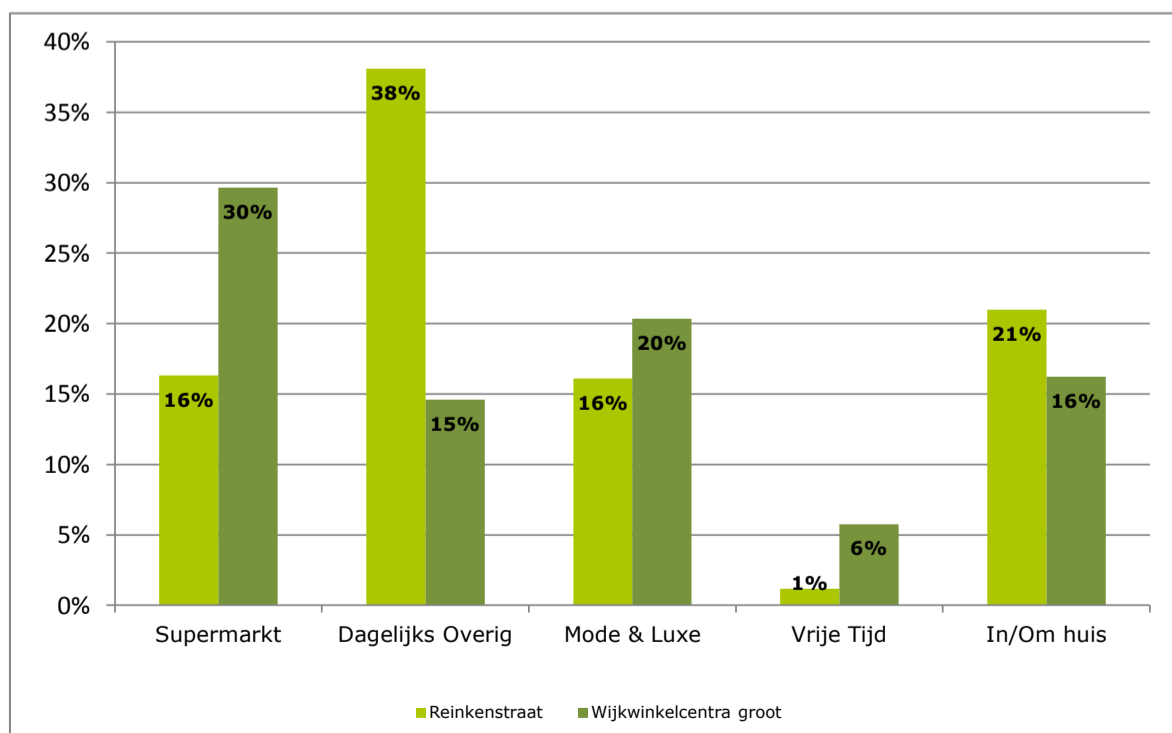


Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

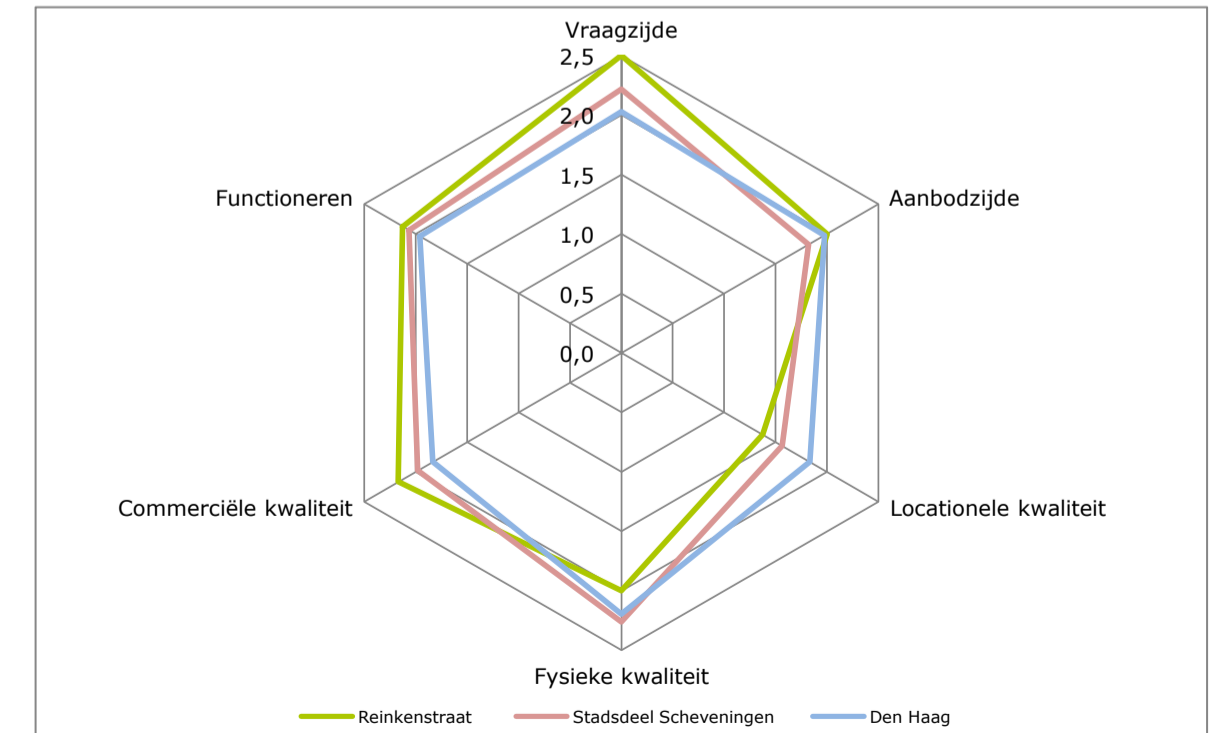
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

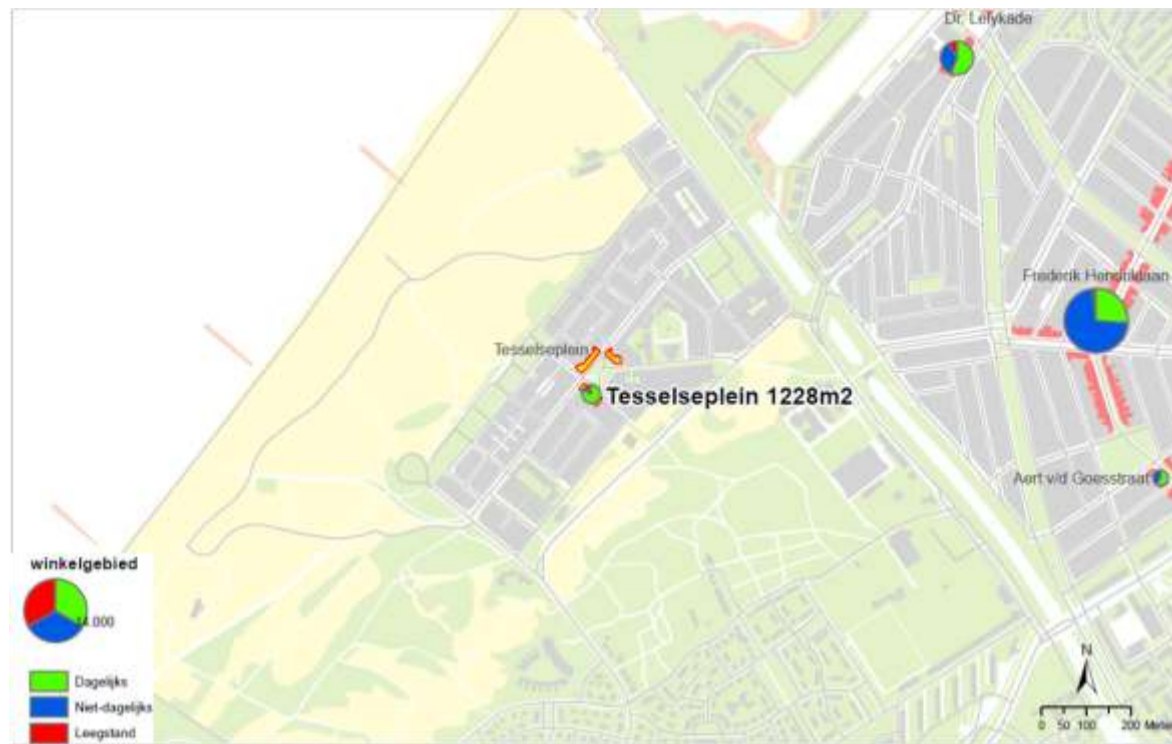


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Tesselseplein staat op de 52<sup>e</sup> plek in de ranglijst en is daarmee te kwalificeren als één van de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel op basiskwaliteit als economisch functioneren scoort het winkelgebied ondergemiddeld.

**Branchering:** De branchering van het Tesselseplein kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van supermarkt Hoogvliet (918 m<sup>2</sup> vvo), welke drie kwart van de winkelmeters claimt. Aanvullend zijn nog enkele (vers)speciaalzaken op het Tesselseplein gevestigd.

**Basiskwaliteit:** Het Tesselseplein scoort gemiddeld op de Vraagzijde (o.a. bevolkingssamenstelling) en Fysieke (o.a. uitstraling en sfeer) kwaliteit. De Aanbodzijde (o.a. leegstand en schaalgrootte units), Locationele (o.a. bereikbaarheid) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit zijn ondergemiddeld. De openbare ruimte is op orde.

**Economisch functioneren en perspectief:** In een winkelgebied met een beperkte omvang veroorzaakt een leegstaand pand al snel een hoog leegstandspercentage. Zo ook op het Tesselseplein, waar op het moment van dit onderzoek twee panden leeg staan. Daarnaast zijn de huurprijzen gedaald en liggen ver onder het gemiddelde voor buurtcentra in Den Haag. Ook zien we dat de winkelfunctie afkalft. Het aantal verkooppunten met een niet-winkelfunctie is gestegen ten opzichte van 2009. Het Tesselseplein vervult een boodschappenfunctie voor de buurt Duindorp. Door de aanwezigheid van Jumbo in de nabijgelegen Van Bergenstraat is het de vraag in hoeverre Tesselseplein kan profiteren van de komst van woningen op het Norfolkterrein.

### 4.7 TESSELSEPLEIN (SCHEVENINGEN)

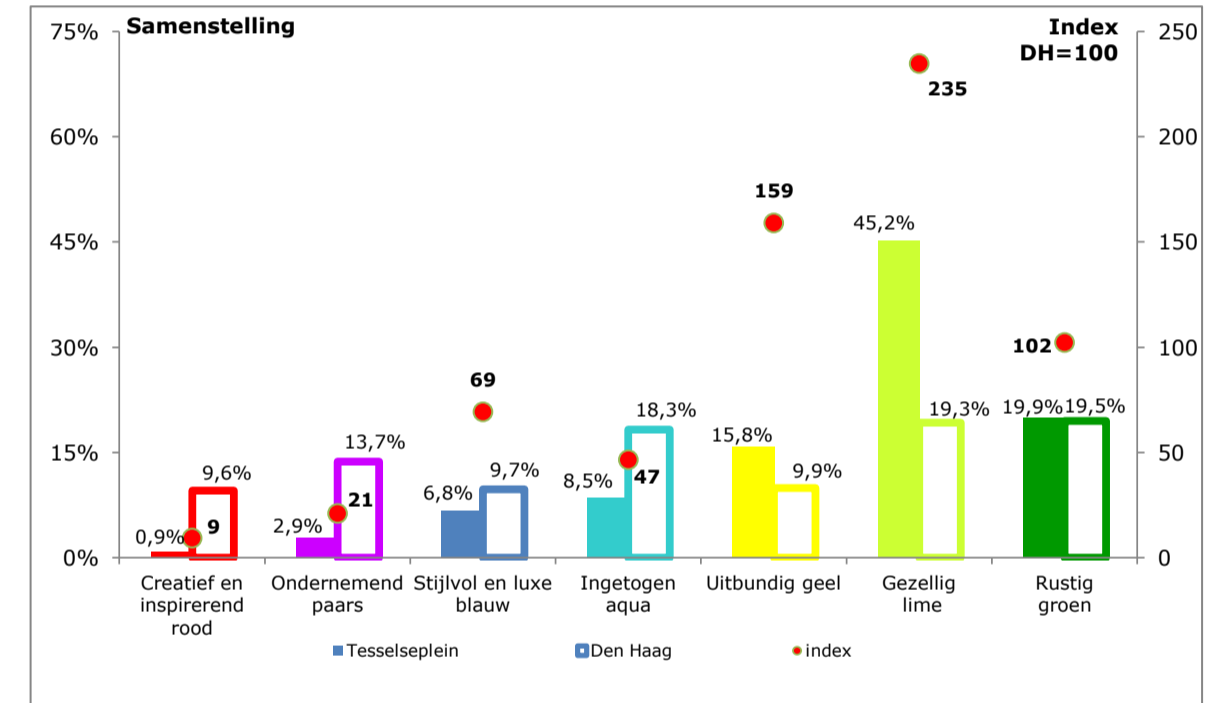
#### Facts

Type winkelcentrum	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Buurt Duindorp
Inwoners verzorgingsgebied	5.412
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	1.228
Aantal winkels	8
Aantal overige verkooppunten	3
Trekkers	Hoogvliet
Leegstand (% van totaal vvo)	12,2%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 80
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 100
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	90 (105, 89)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	88 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	52 (24, 51)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

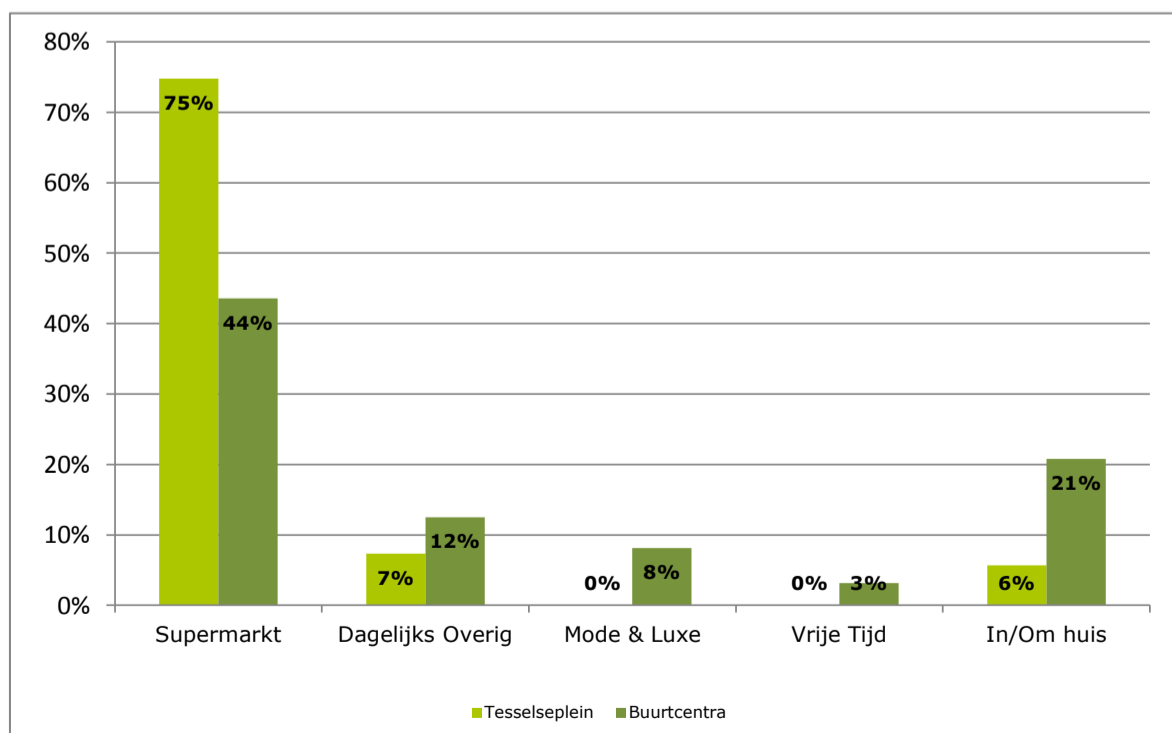


Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

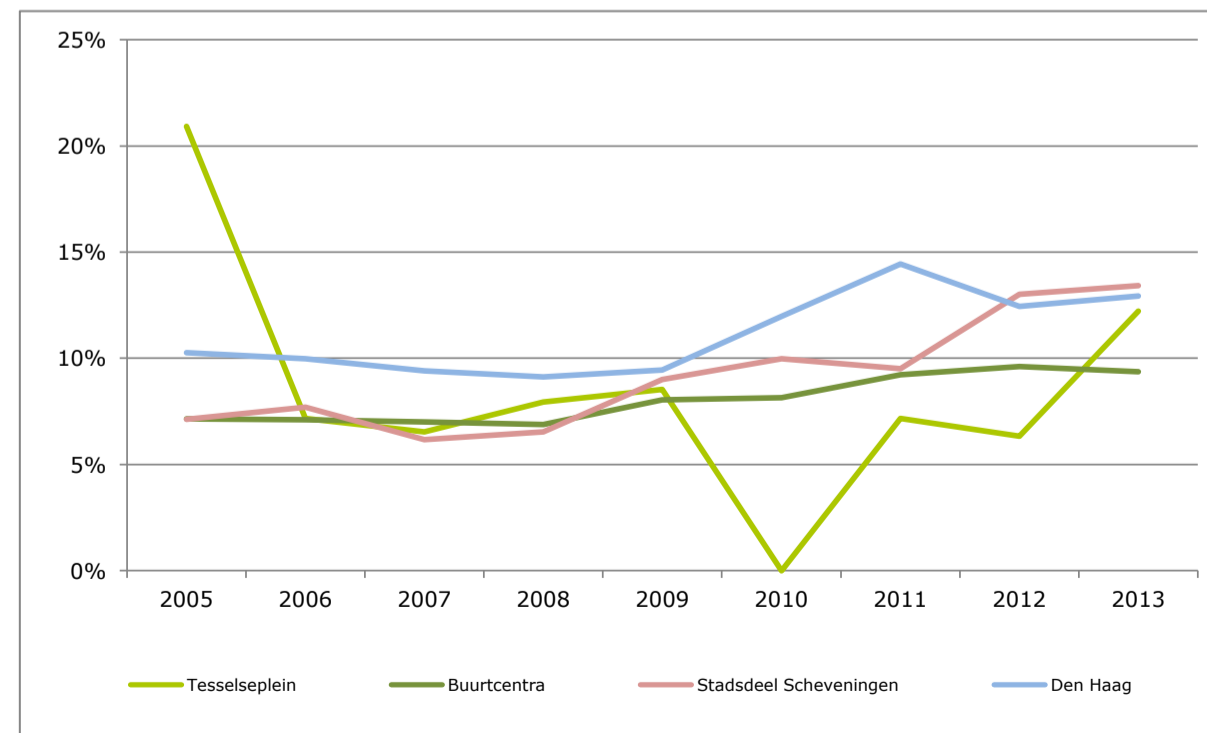
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

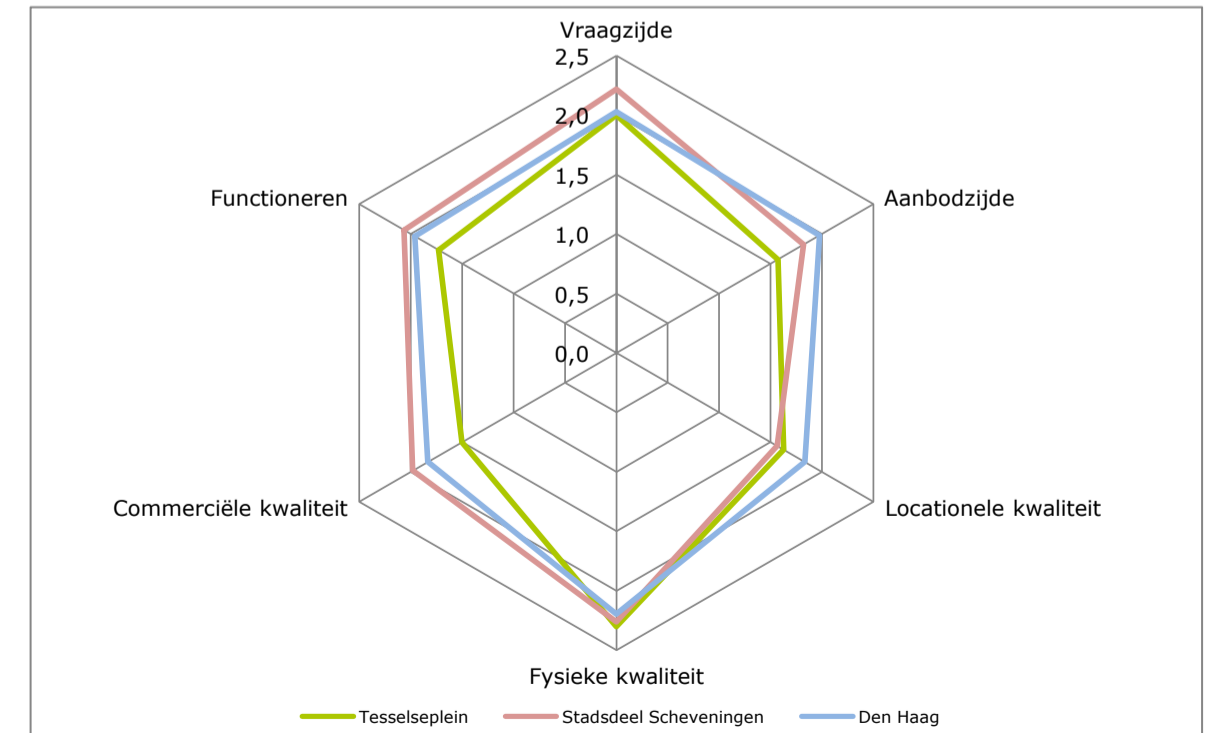
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

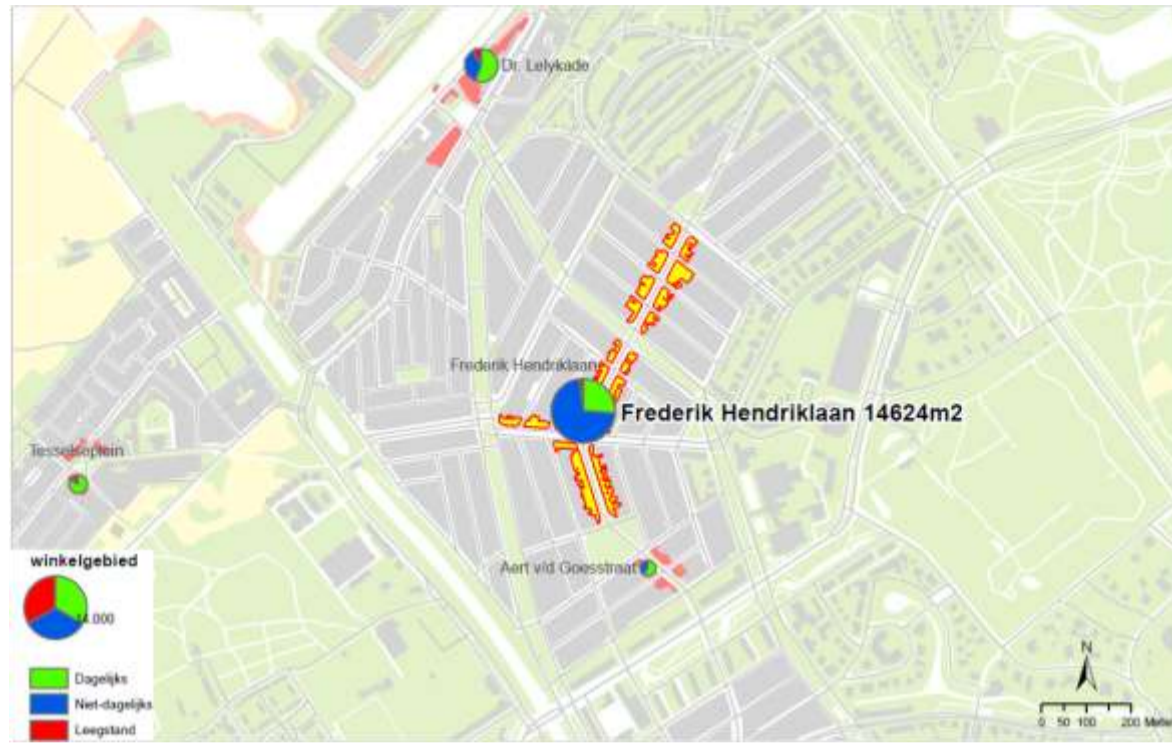


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Frederik Hendriklaan is één van de sterkste winkelgebieden in Den Haag. Het staat op een 7<sup>e</sup> plek in de ranglijst en staat daarmee wederom in de top-10. Zowel basiskwaliteit als, met name, economisch functioneren zijn bovengemiddeld. De Frederik Hendriklaan is een parel in de Haagse Hoofdwinkelstructuur, vanwege het historische karakter, de grote verzorgende functie, de sterke mix tussen zelfstandigen en winkelketens en het grote Mode & Luxe aanbod in het midden-/hoogsegment.

**Branchering:** De Frederik Hendriklaan is een compleet winkelgebied waarin alle branches aanwezig zijn. Vooral de branche Mode & Luxe is relatief sterk vertegenwoordigd. Daarnaast beschikt het winkelgebied over veel verspecialzaken (Dagelijks Overig). De straat kent een aantrekkelijke mix van zelfstandigen (specialzaken) en winkelketens.

**Basiskwaliteit:** Met name de Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, trekkerbeeld) is een belangrijke troef van de Frederik Hendriklaan. Ook de Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, veiligheid) is bovengemiddeld. De Locationele en Fysieke kwaliteit scoren echter iets lager. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit vertoont een zeer grote afwijking. Tevens vertoont de inrichting een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Frederik Hendriklaan is een zeer succesvol winkelgebied, met een bovenlokale aantrekkingskracht. De leegstand is structureel laag (en tijdelijk van aard) en de huurprijzen zijn hoog. Er is druk op de winkelruimte en een tekort aan grootschalige units. Om ondernemers te behouden is het van belang om uitbreidingswensen zoveel mogelijk te (kunnen) faciliteren. In de komende jaren wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte van de Frederik Hendriklaan en het gevelbeeld. Daarbij verdienen parkeren (hoge parkeerdruk), de verkeerssituatie en beperkte gebruiksmogelijkheden vanwege smalle, volle trottoirs primair de aandacht.

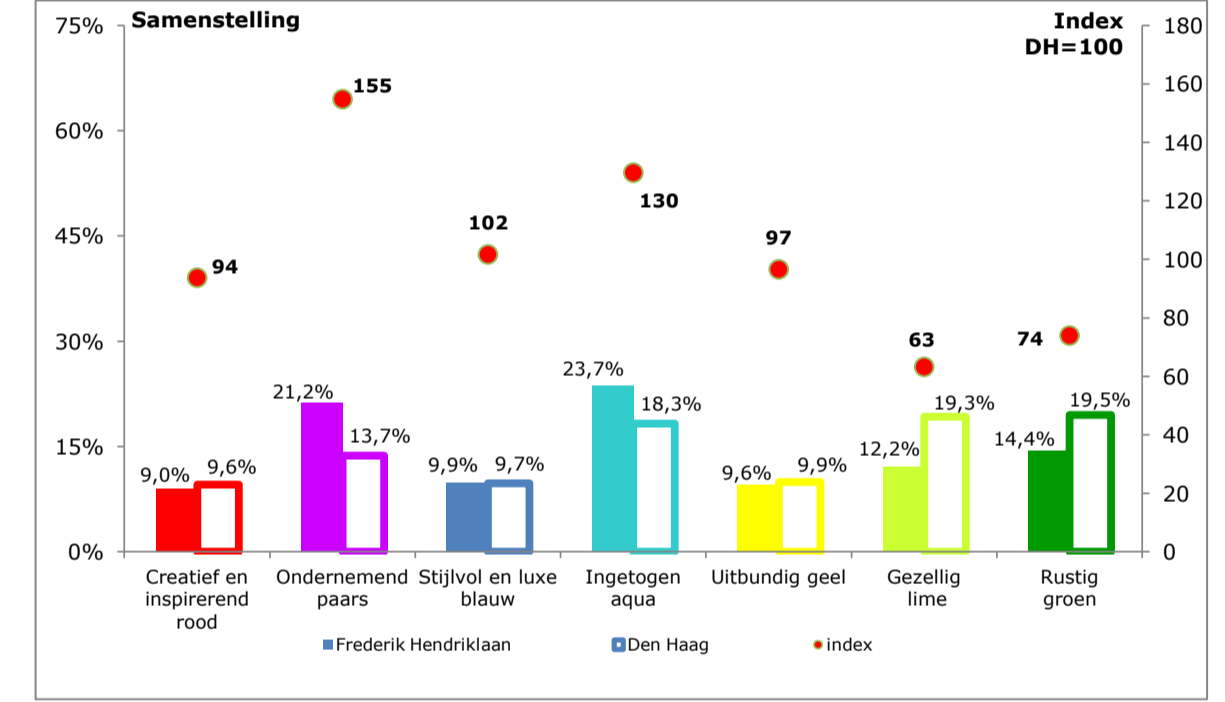
### 4.8 FREDERIK HENDRIKLAAN (SCHEVENINGEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Scheveningen
Inwoners verzorgingsgebied	52.905
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	14.624
Aantal winkels	124
Aantal overige verkooppunten	43
Trekkers	Albert Heijn, Blokker, Hema, Paagman
Leegstand (% van totaal vvo)	2,1%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 400
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 400
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	109 (111, 108)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	126 (152)
Ranking 2013 ('09, '05)	7 (2, 17)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

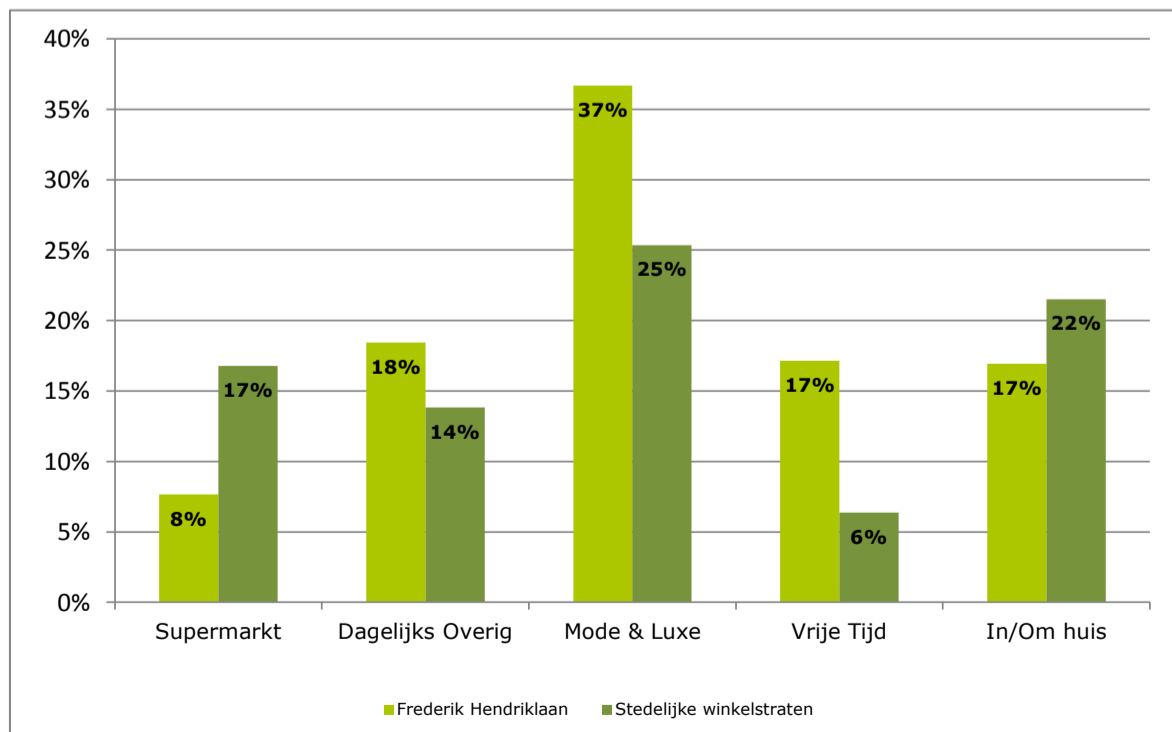
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



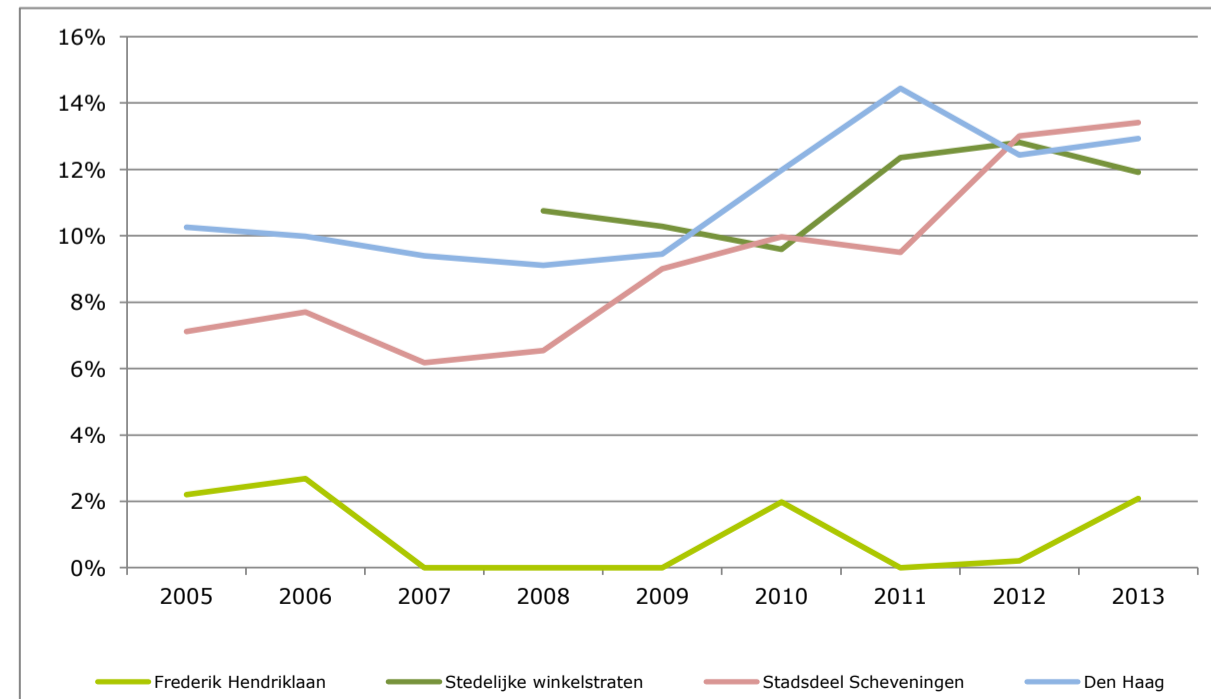
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

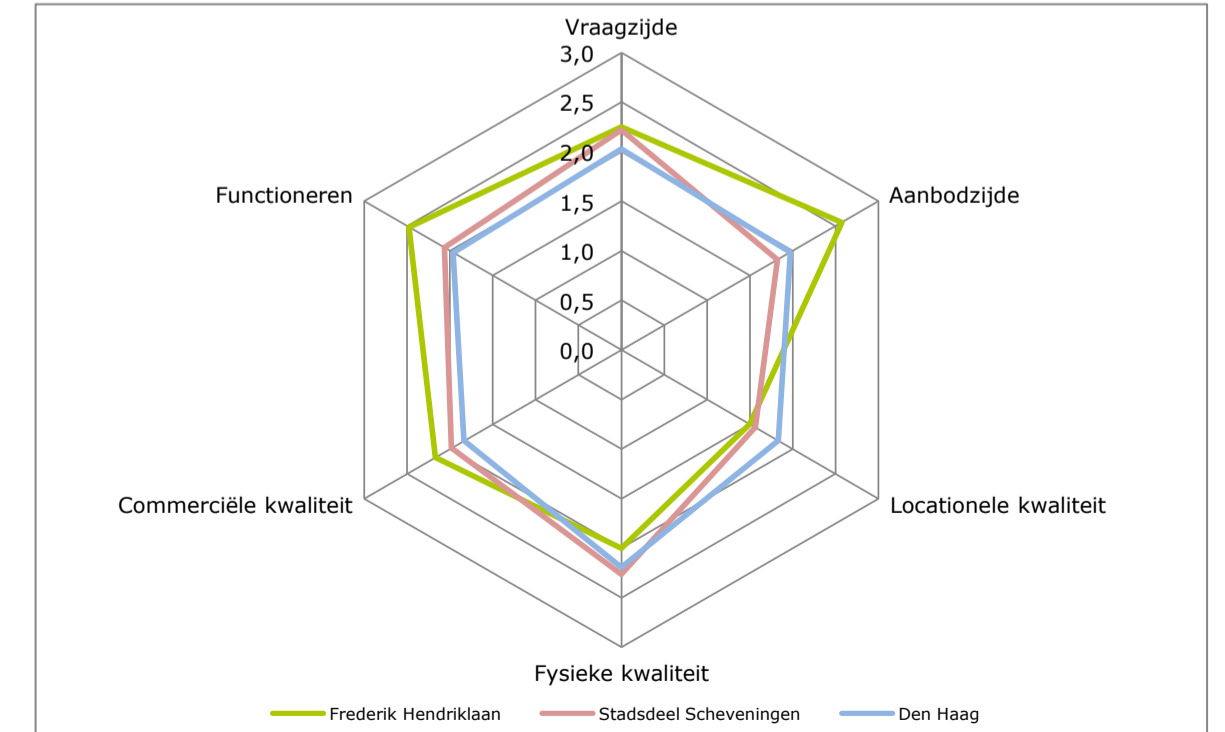


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



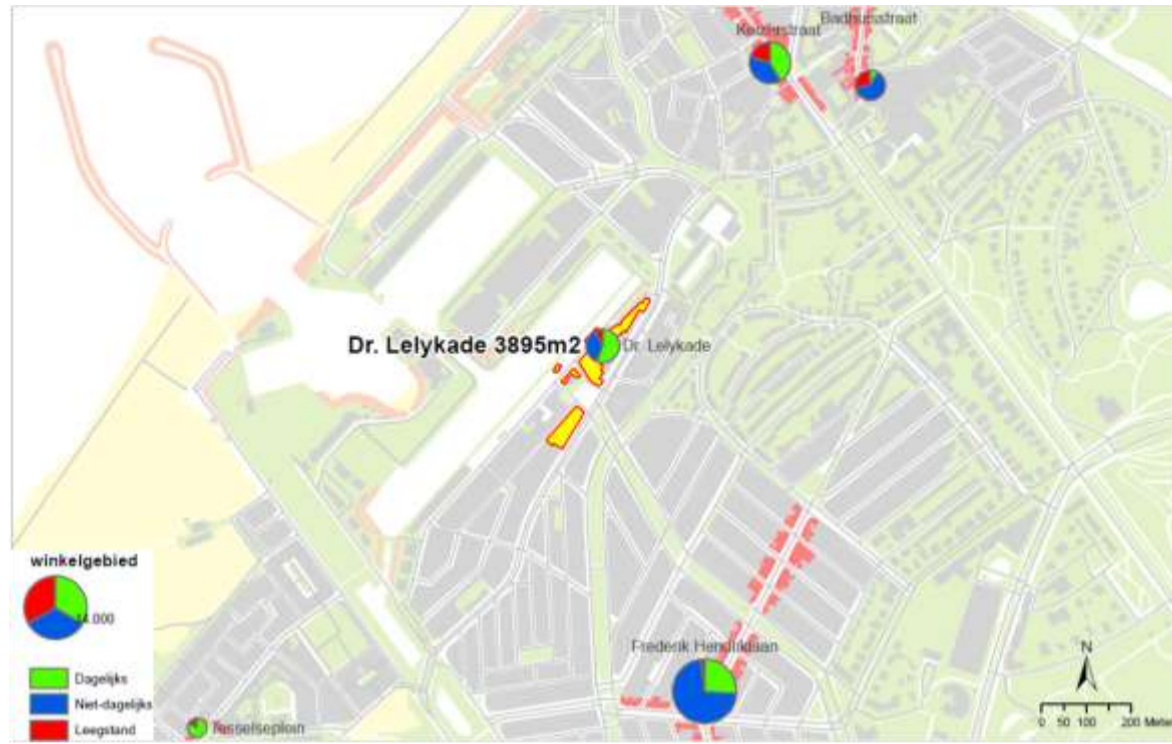
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Scheveningen



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Nieuw in de Haagse Hoofdwinkelstructuur is het winkelgebied Dr. Lelykade, wat zich uitstrekt rondom de Jumbo aan de Van Bergenweg in Scheveningen. Voor het winkelgebied zijn geen uitgebreide analyses verricht. Dit zal in de volgende editie van de Detailhandelsmonitor gebeuren..

**Economisch functioneren en perspectief:** Het dagelijkse aanbod bestaat vrijwel alleen uit supermarkt Jumbo, welke met een omvang van 2.104 m<sup>2</sup> vwo een grote aantrekkingskracht heeft. Het overige winkelaanbod betreft voornamelijk specifieke, doelgerichte speciaalzaken (hengelsport, wijkwinkel, antiek, boekhandel).

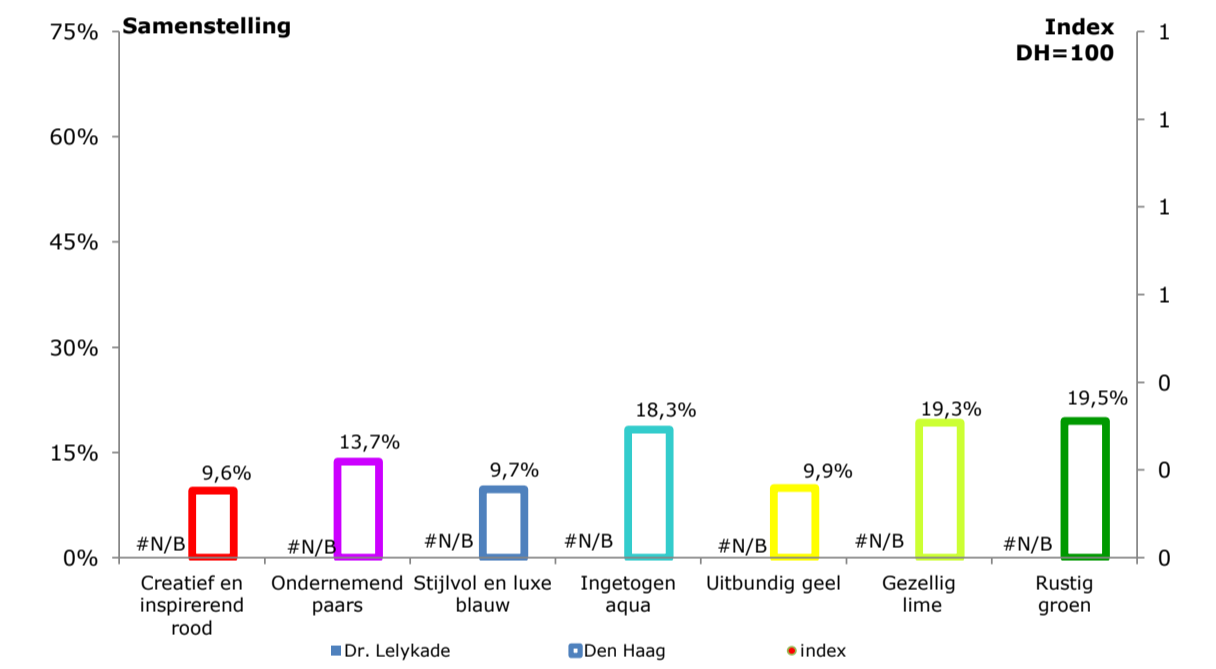
### 4.9 DR. LELYKADE (SCHEVENINGEN)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Nader te bepalen
Inwoners verzorgingsgebied	Nader te bepalen
Omvang (m <sup>2</sup> vwo)	3.895
Aantal winkels	8
Aantal overige verkooppunten	5
Trekkers	Jumbo
Leegstand (% van totaal vwo)	8,4%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geen gegevens
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	-
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	-
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	-
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	-
Ranking 2013 ('09, '05)	-

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vwo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

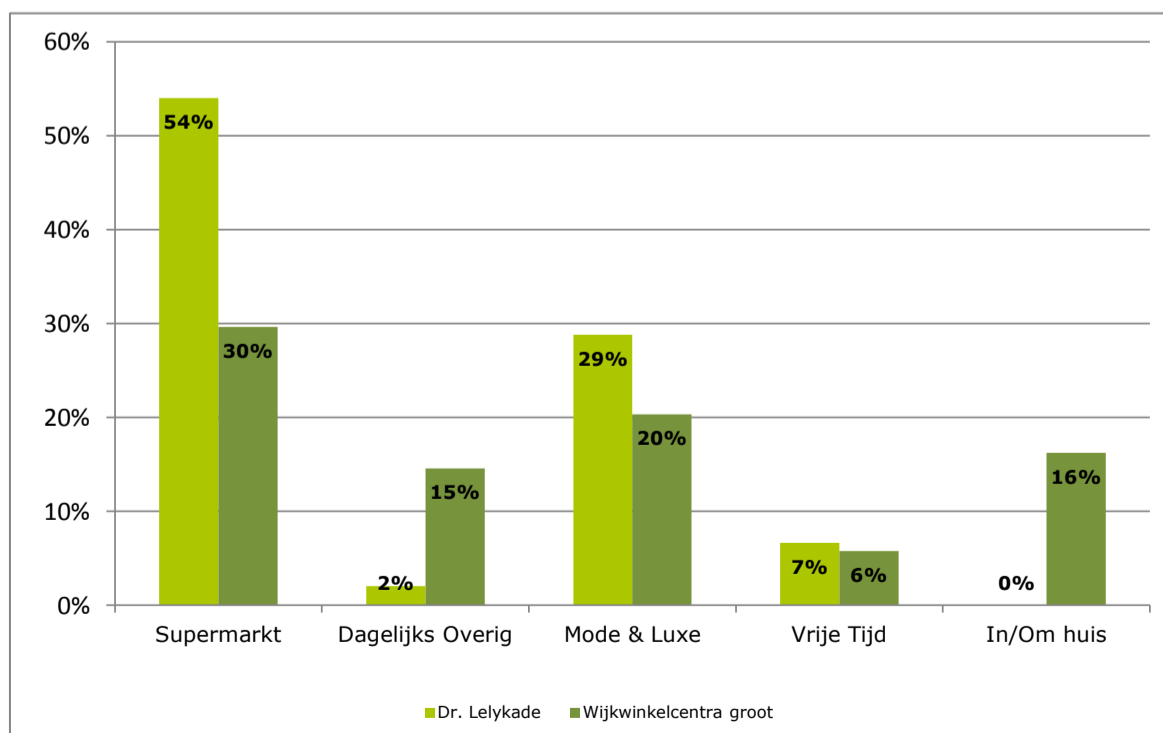
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



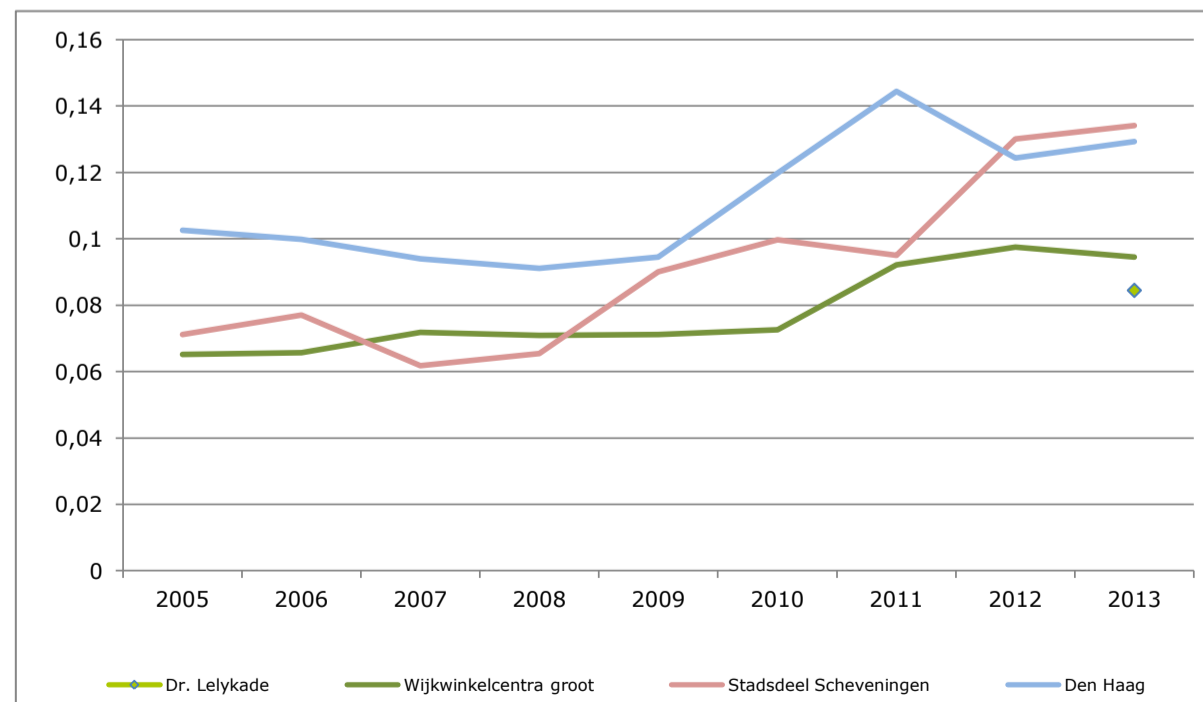
Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vwo)

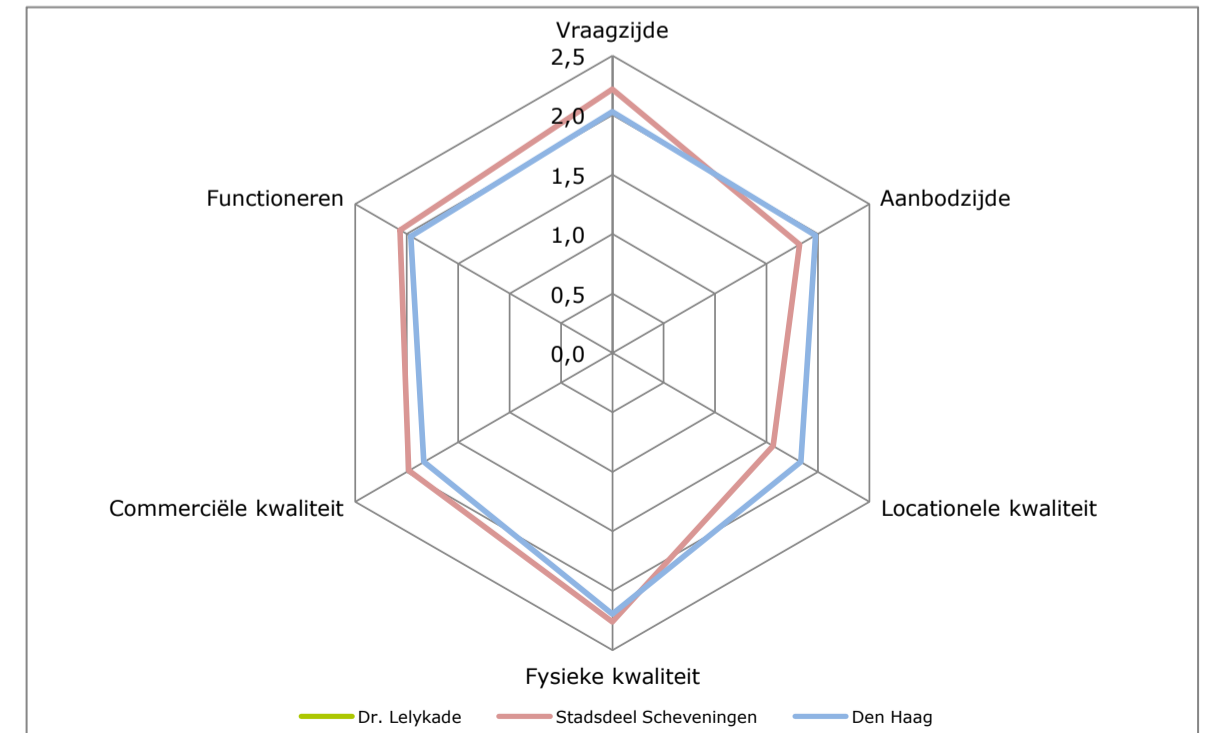


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



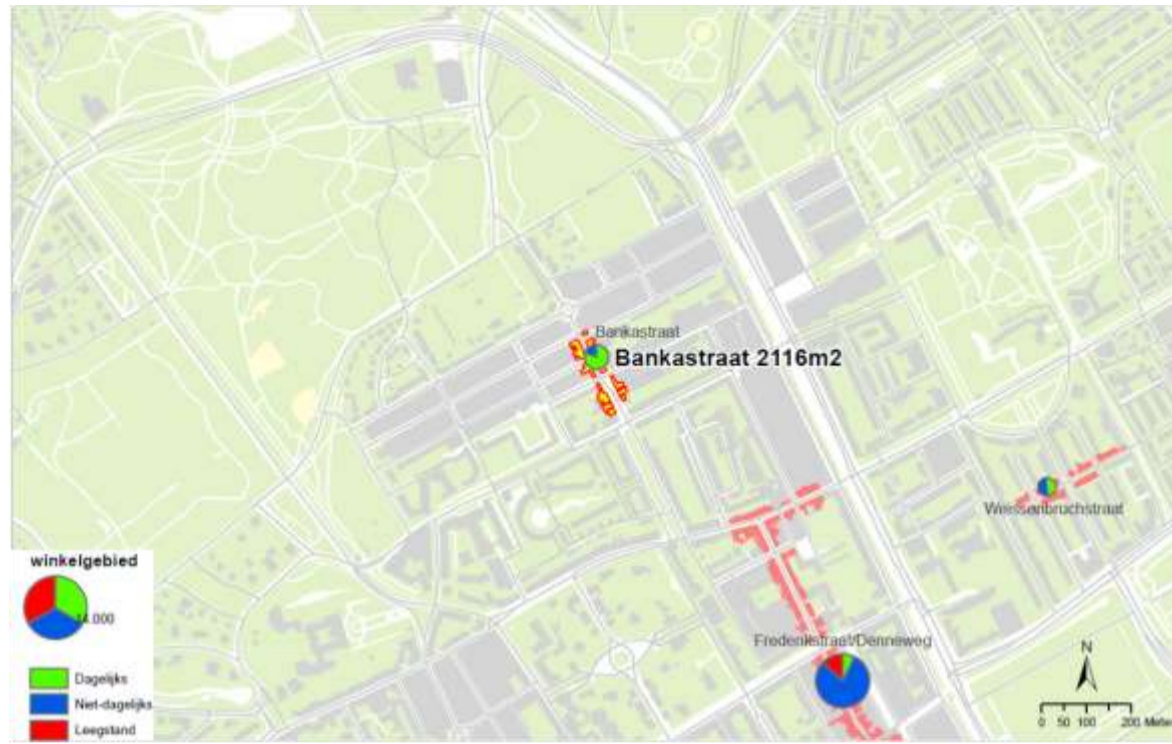
Historisch overzicht niet beschikbaar, omdat Dr. Lelykade geen deel uitmaakte van de Hoofdwinkelstructuur

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 14<sup>e</sup> plek op de ranglijst staat de Bankastraat voor de derde maal in de top-20. En bevestigt daarmee tot de best scorende winkelgebieden te behoren. De basiskwaliteit is gemiddeld, terwijl het economisch functioneren, net als in 2009, ruim bovengemiddeld is. Het sterke en kwalitatief hoogstaande versaanbod maakt de Bankastraat tot een parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** De branchering van de Bankastraat kenmerkt zich door supermarkt Albert Heijn, welke ondersteund wordt door een breed aanbod aan (vers)speciaalzaken. Het winkelgebied beschikt daarmee over een compleet boodschappenaanbod.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied onderscheidt zich door een hoge score op het aspect Vraagzijde. De Locationele (o.a. bereikbaarheid), Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële (o.a. eigendomssituatie, veiligheid) kwaliteit scoren minder. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het winkelcentrum scoort bovengemiddeld qua functioneren. Dit zien we terug in een structureel ontbrekende leegstand en geconsolideerde, relatief hoge huurniveaus. Komend jaar wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte van de Bankastraat. Dit zal de basiskwaliteit en daarmee de positie van het winkelgebied ten goede komen. Het perspectief voor de Bankastraat is dan ook gunstig.

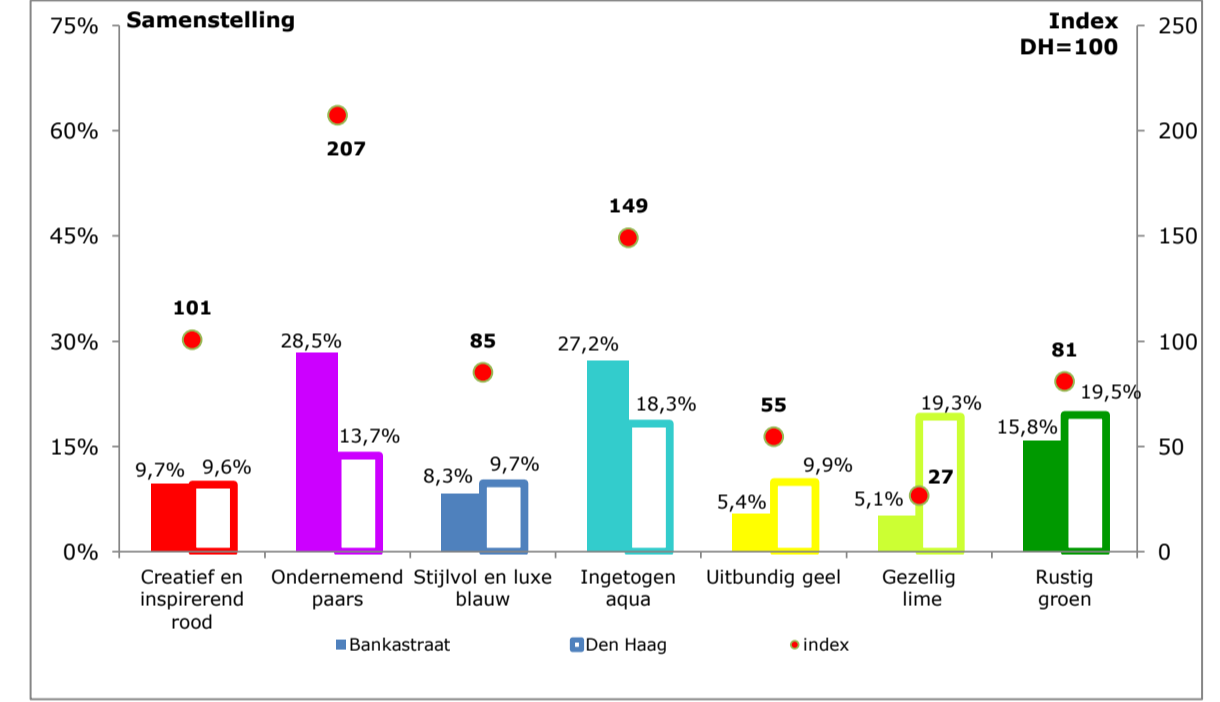
### 5.1 BANKA STRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Archipelbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	5.726
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.116
Aantal winkels	20
Aantal overige verkooppunten	14
Trekkers	Albert Heijn, Dio
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 250
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	98 (118, 107)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	126 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	14 (8, 20)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

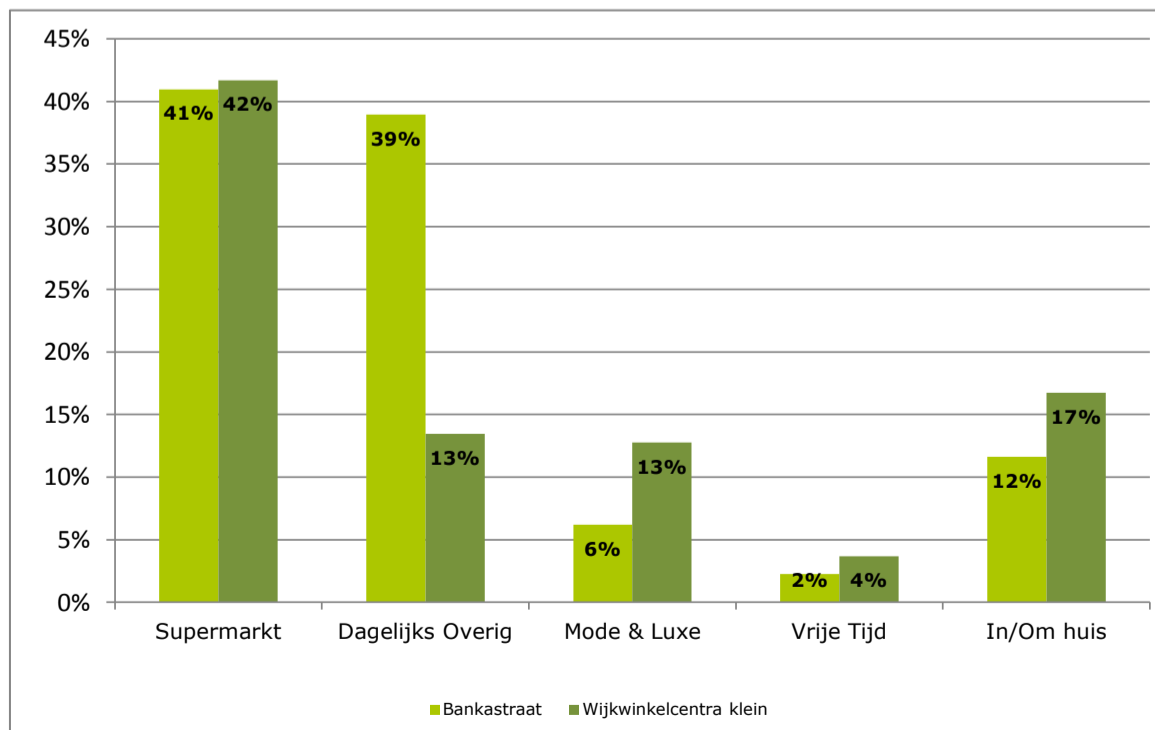
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



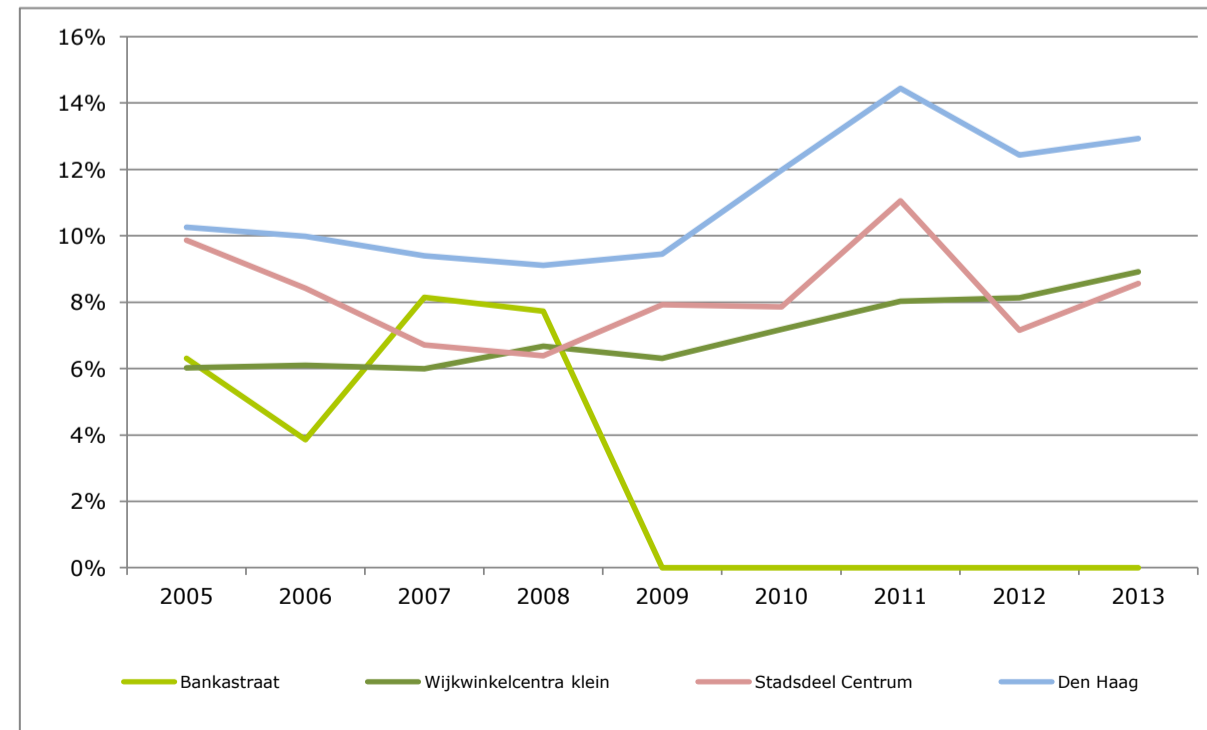
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

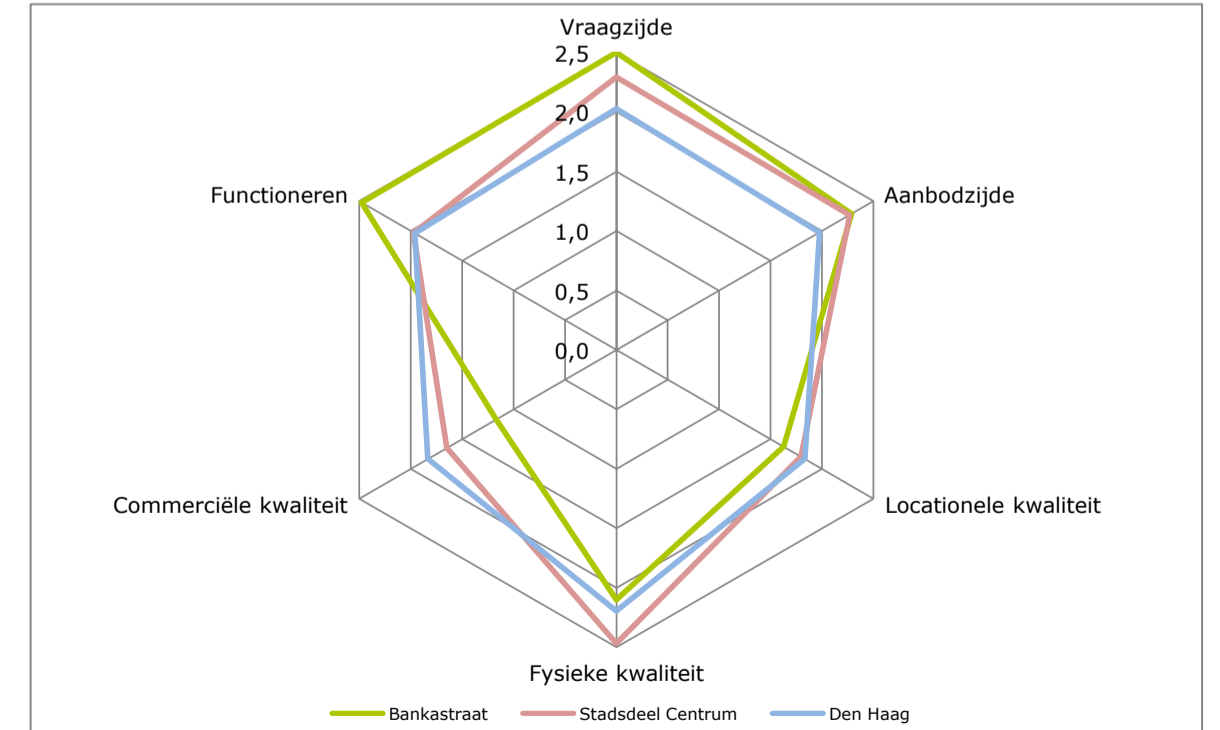
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

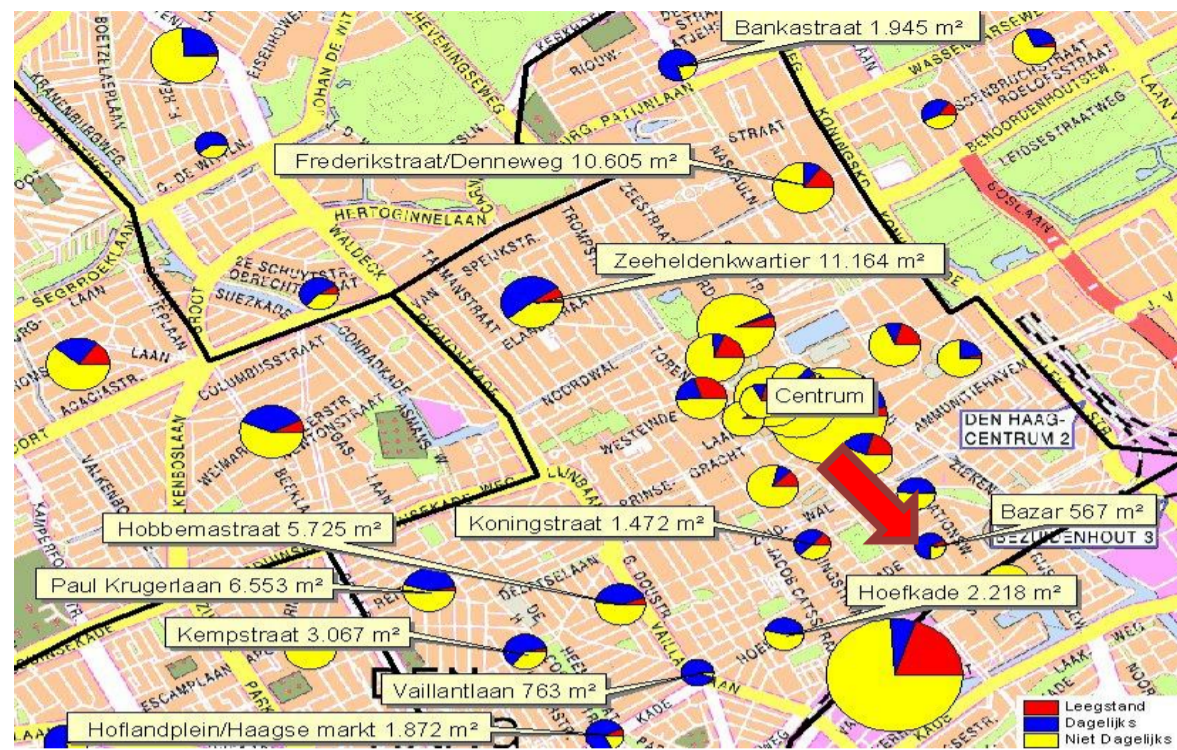


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Bazar maakt geen deel meer uit van de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het voldoet niet aan de definitie, vanwege het ontbreken van een trekker in het winkelaanbod. Mede hierdoor is de functie van het winkelgebied te beperkt.

### 5.2 BAZAR (CENTRUM)

#### Facts

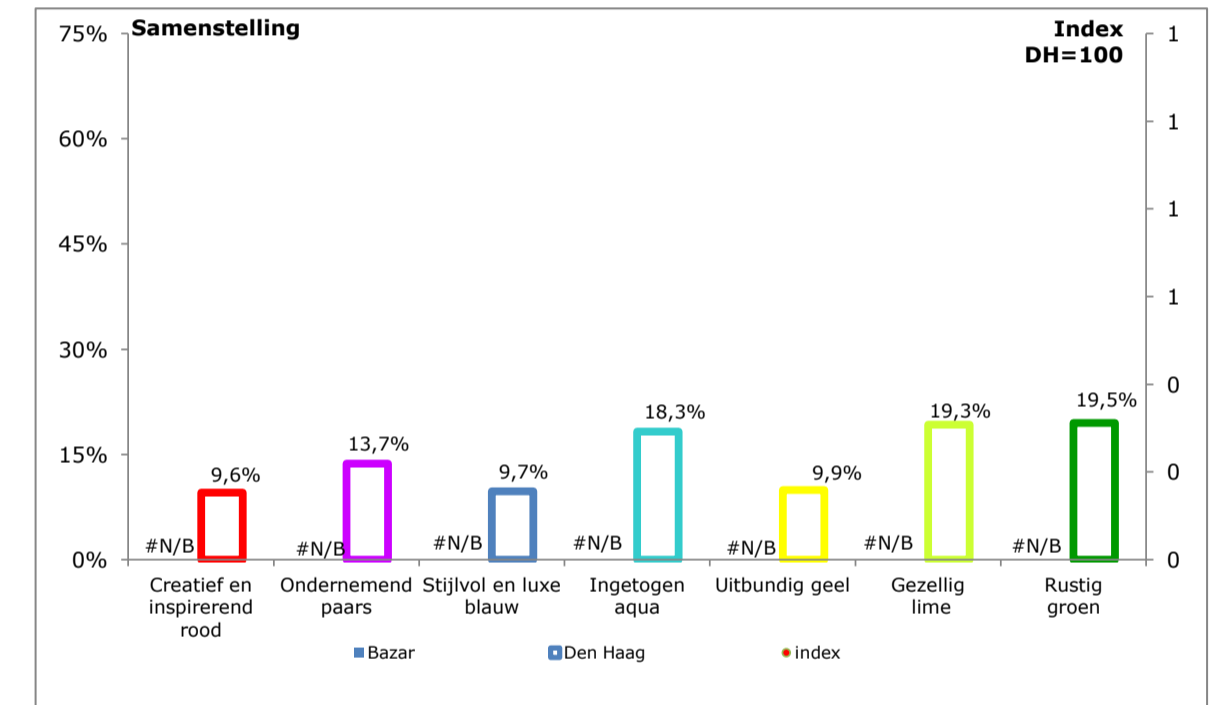
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Stationsbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	9.455
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	534
Aantal winkels	12
Aantal overige verkooppunten	1
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	35,8%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Op orde
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150 / 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	89 (90, 83)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	75 (104)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (47, 59)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

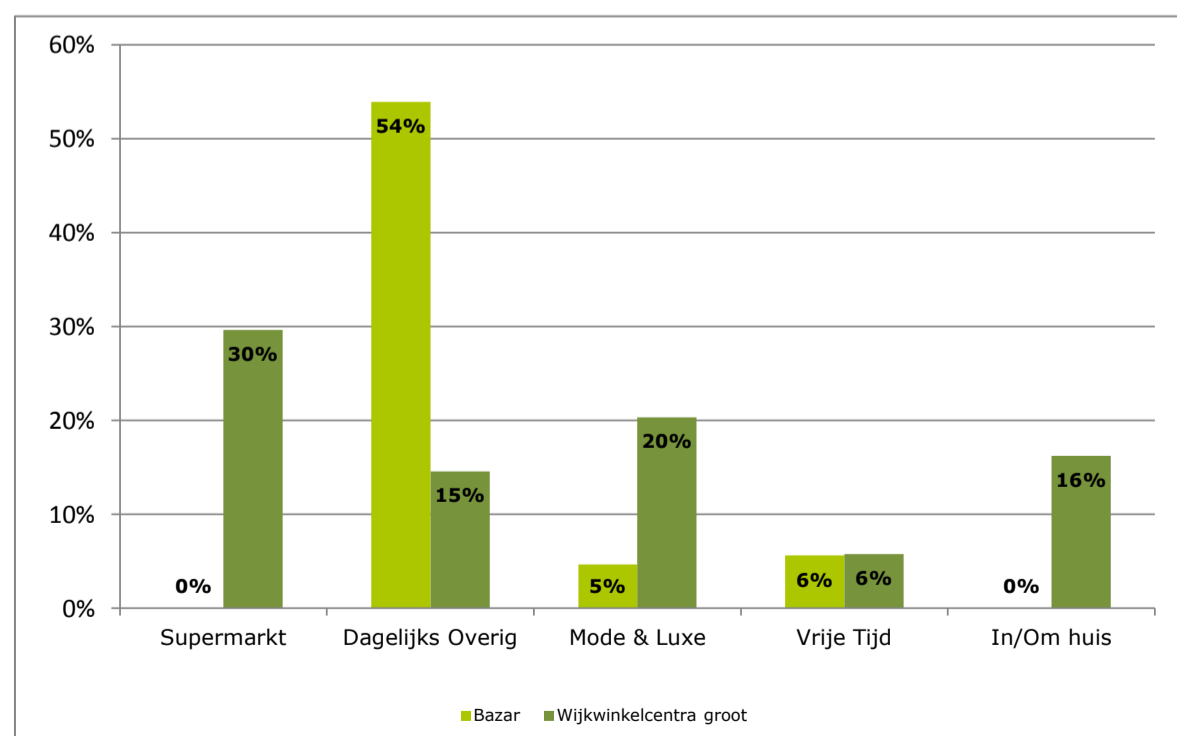


Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

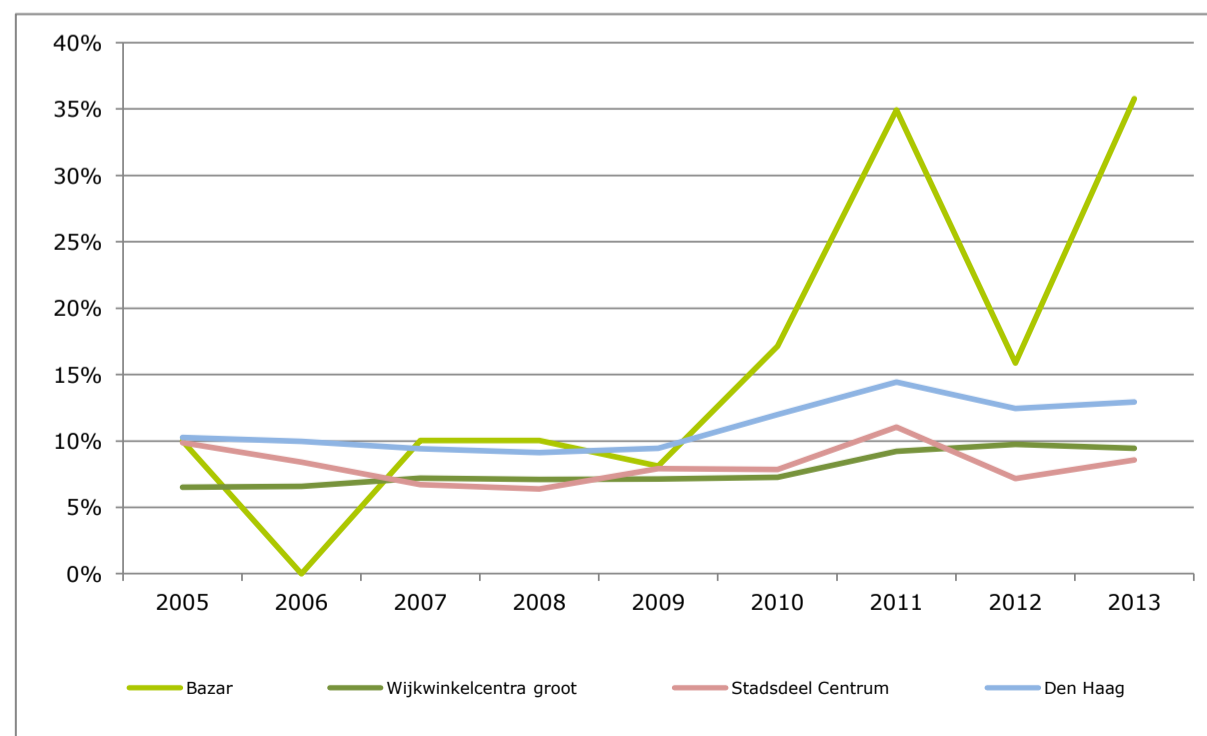
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

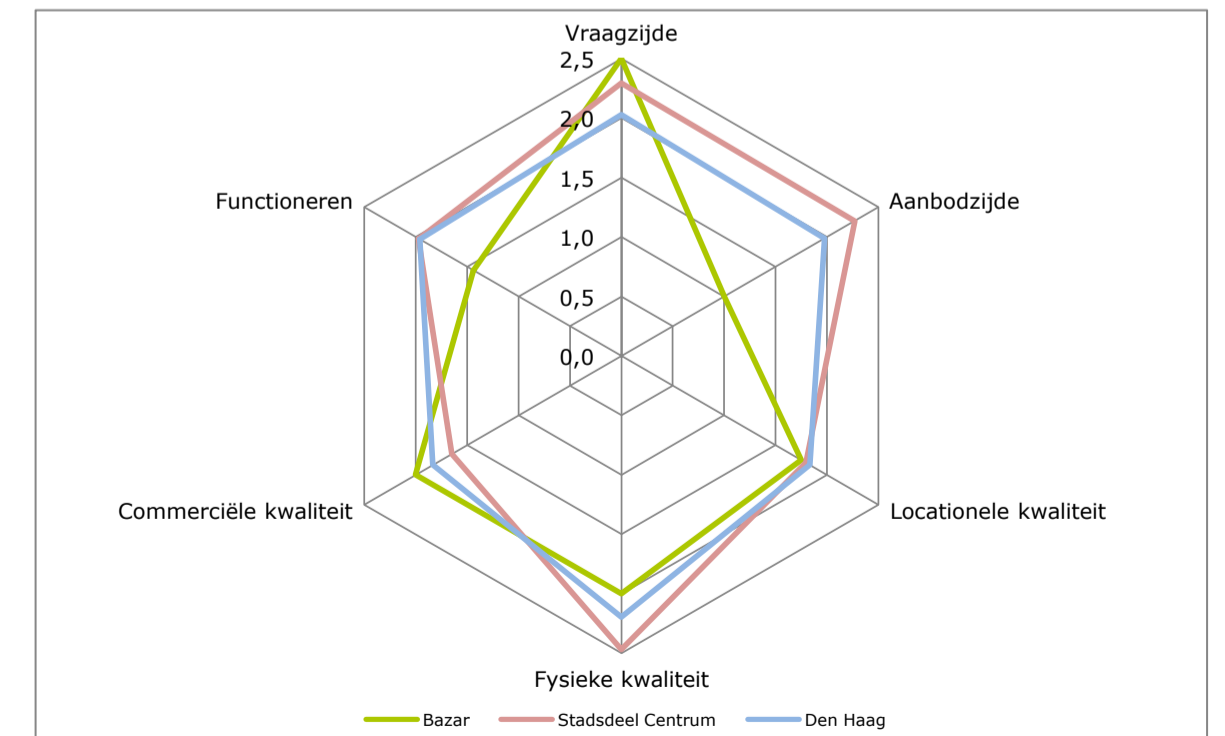
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Hobbemastraat behoort met een 45<sup>e</sup> plek op de ranglijst tot de middenmoot in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren scoren benedengemiddeld. Het unieke modische aanbod trekt een landelijke klantenkring aan en maakt de Hobbemastraat tot een potentiële parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Uniek aan de Hobbemastraat is het grote aandeel (exotische en zelfstandige winkeliers) in Mode & Luxe en de dagelijkse sector. Het winkelgebied kenmerkt zich door etnisch ondernemerschap en vervult daarin een bovenlokale functie. Qua branchering is de Hobbemastraat redelijk compleet, al ontbreekt de branche Vrije Tijd.

**Basiskwaliteit:** Op de deelaspecten Aanbodzijde (o.a. leegstand), Fysieke (o.a. sfeer) en Commerciële (o.a. veiligheid, website) kwaliteit scoort de Hobbemastraat laag. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Hobbemastraat functioneert ongeveer gemiddeld. De leegstand fluctueert sterk tussen een hoog (2011) en een laag (2009 en 2012) niveau. Huurprijzen zijn de afgelopen jaren gelijk gebleven. Een belangrijk aandachtspunt is de verkeersveiligheid. Het winkelgebied ligt aan weerszijden van een drukke verkeersader en goede oversteekplaatsen ontbreken. Verder liggen er kansen in het verbeteren van de uitstraling.

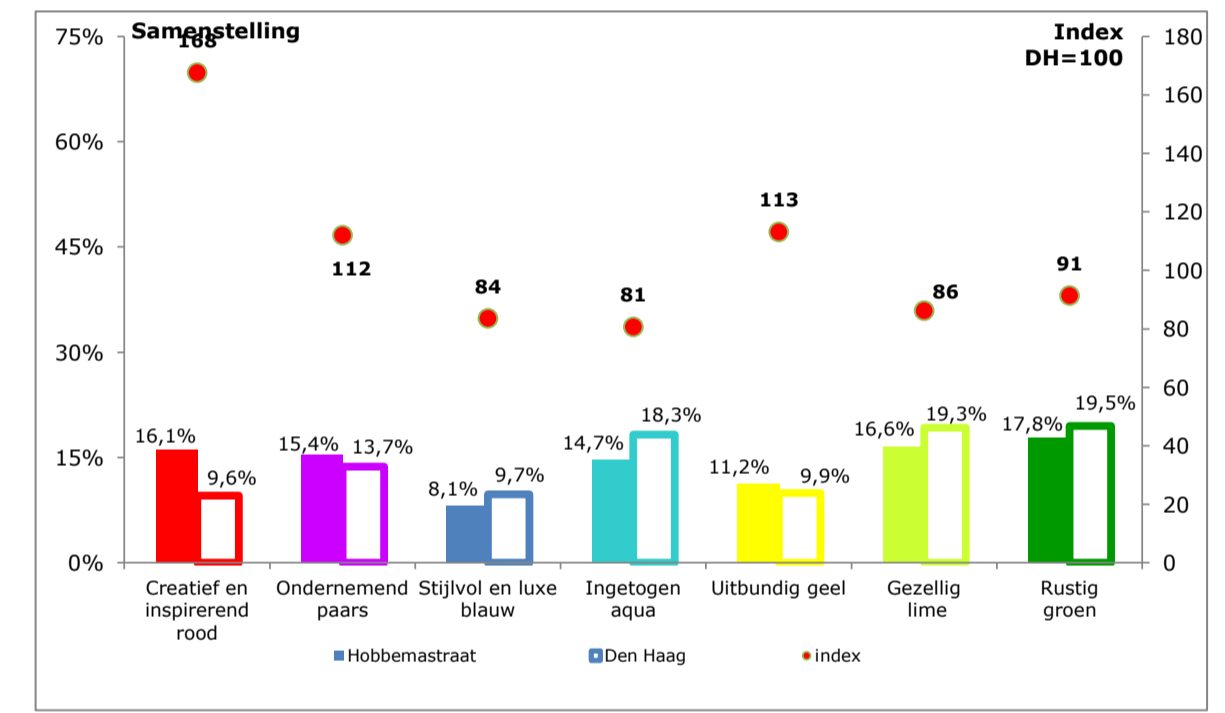
### 5.3 HOBHEMASTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum
Inwoners verzorgingsgebied	98.686
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.027
Aantal winkels	45
Aantal overige verkooppunten	29
Trekkers	F&S Supermarkt, DA
Leegstand (% van totaal vvo)	8,9%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125 / 200
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125 / 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	88 (90, 77)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	97 (102)
Ranking 2013 ('09, '05)	45 (42, 64)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

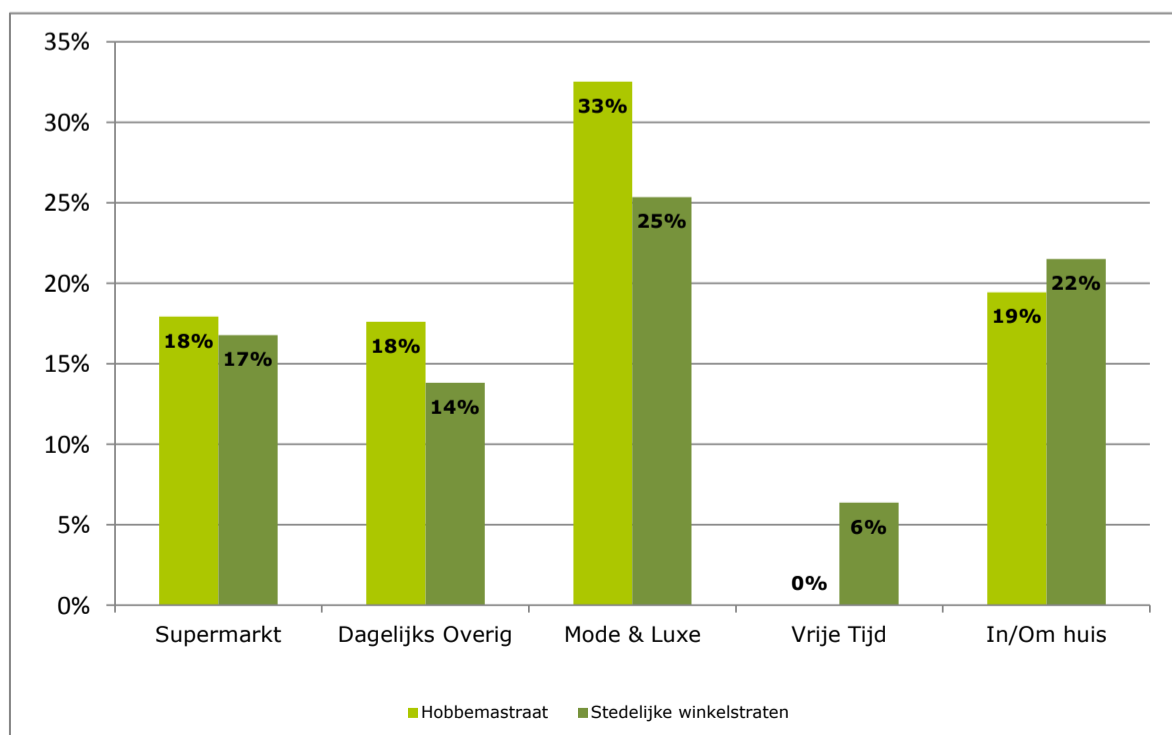
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



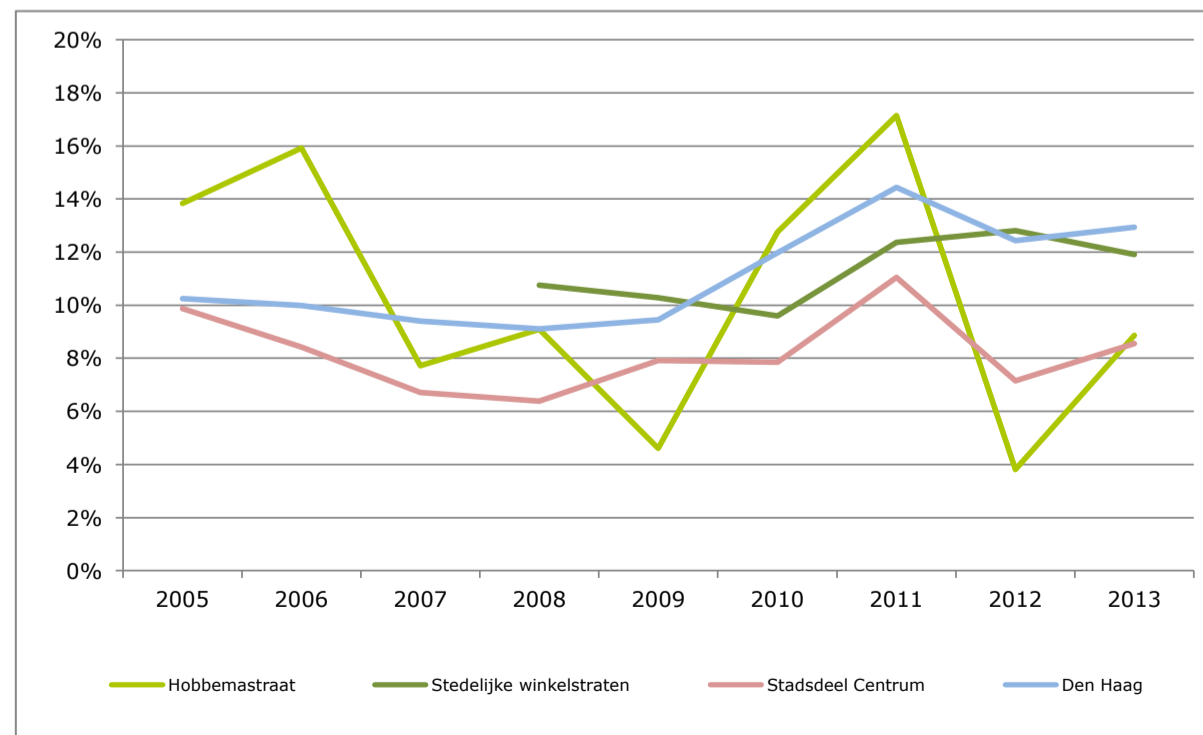
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

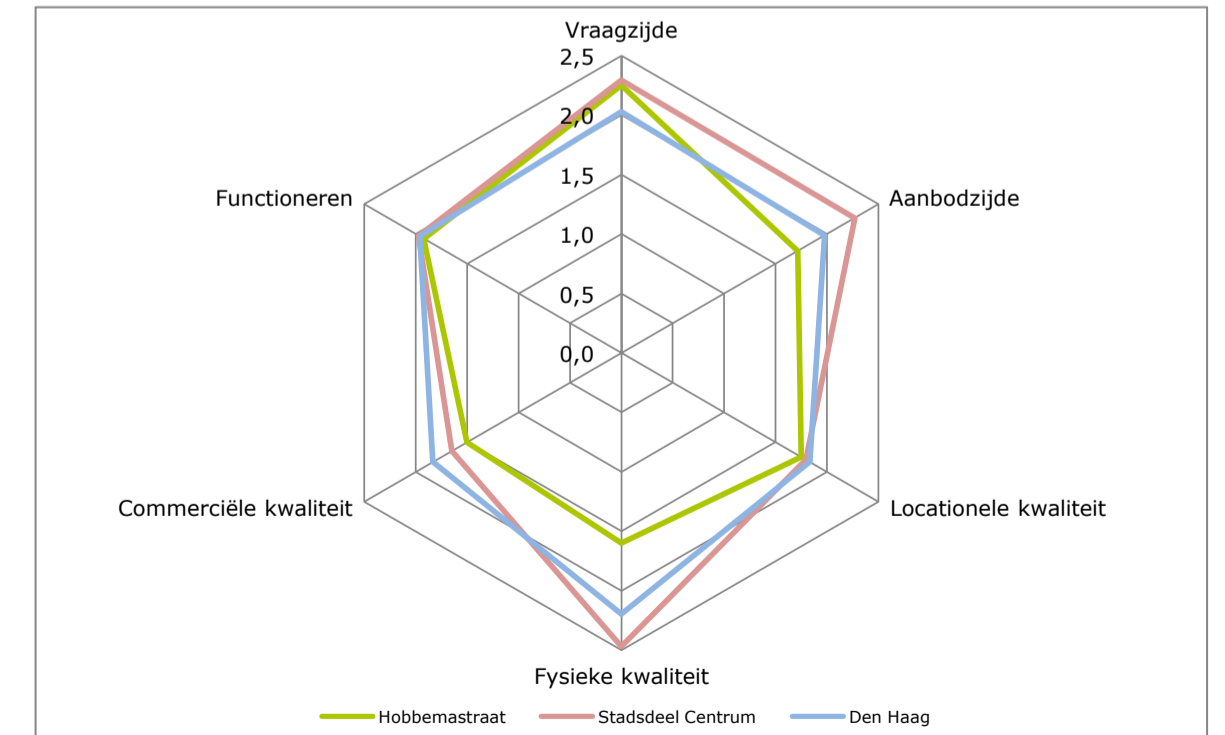


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



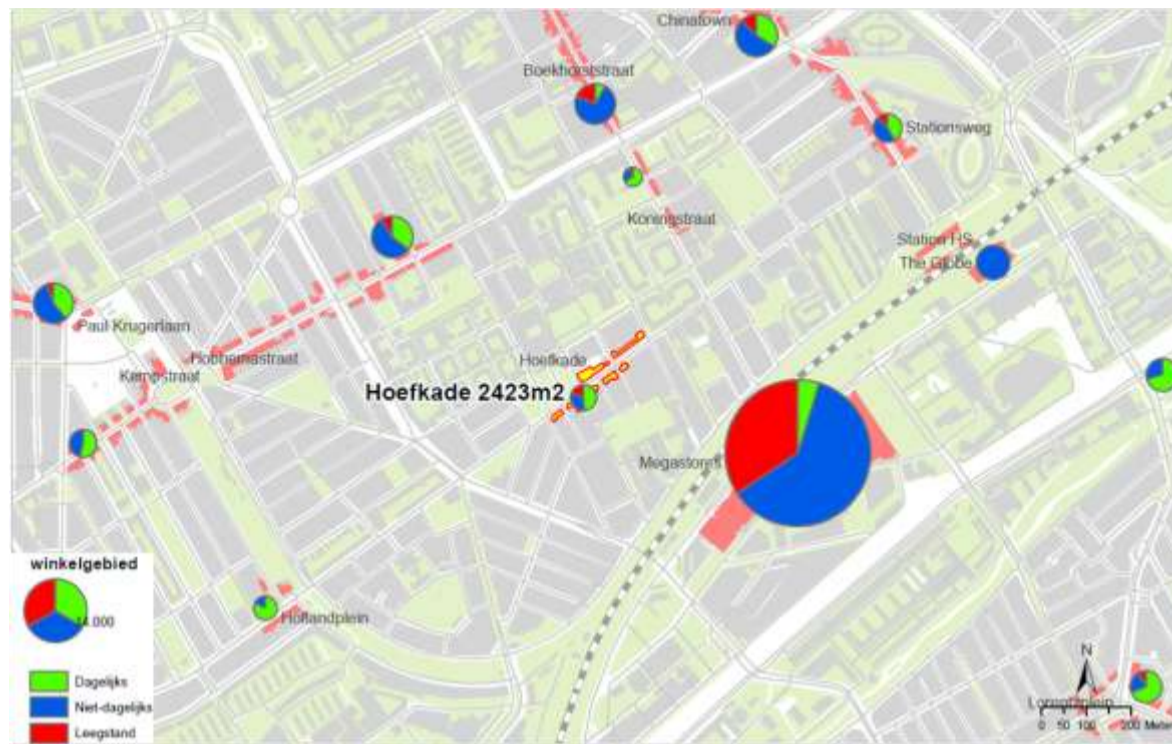
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Hoefkade bevindt zich op plaats 61 in de ranglijst en behoort daarmee tot de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren blijven achter.

**Branchering:** Het winkelaanbod omvat hoofdzakelijk de dagelijkse sector en de branche In/om het Huis. Met supermarkt Tanger beschikt de Hoefkade over een sterke etnische supermarkttrekker, welke wordt geflankeerd door enkele etnische versspecialzaken. Het relatief forse aandeel In/om het Huis is te danken aan een grote tapijthandel.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit scoort ondergemiddeld. Alleen de Commerciële (o.a. eigendomsituatie, organisatiegraad) kwaliteit is op orde. De Hoefkade scoort laag op onder andere de omvang van het winkelgebied, leegstand, sfeer en veiligheid. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: het onderhoud vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het matige economisch functioneren van de Hoefkade wordt deels veroorzaakt door de recente forse toename van de leegstand. De afgelopen jaren werden leegkomende winkels relatief vaak opnieuw ingevuld met een winkelfunctie. Het is afwachten in hoeverre dit in de nabije toekomst kan worden voortgezet. De huurprijzen liggen op hetzelfde niveau als in 2009. Belangrijk aandachtspunt voor de Hoefkade is het achterstallig onderhoud van het vastgoed.

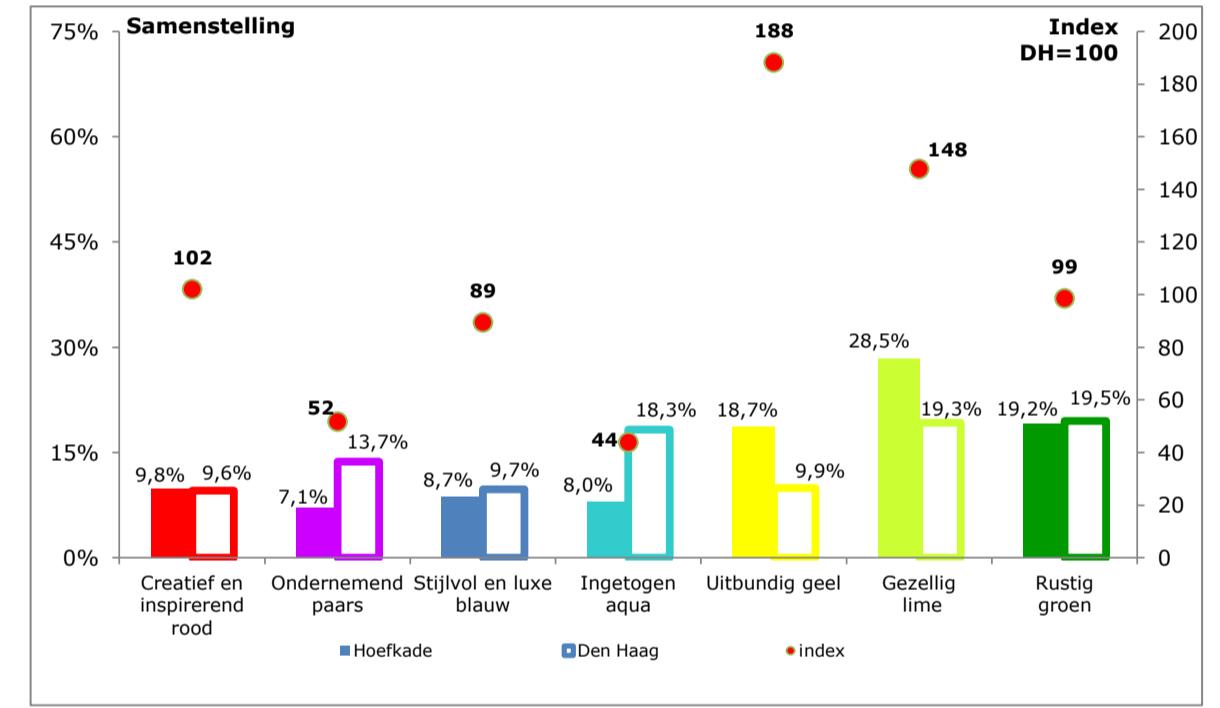
### 5.4 HOEFKADE (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Schildersbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	33.006
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.423
Aantal winkels	21
Aantal overige verkooppunten	14
Trekkers	Tanger Supermarkt
Leegstand (% van totaal vvo)	20,3%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125 / 200
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125 / 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	83 (91, 81)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	85 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	61 (32, 62)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

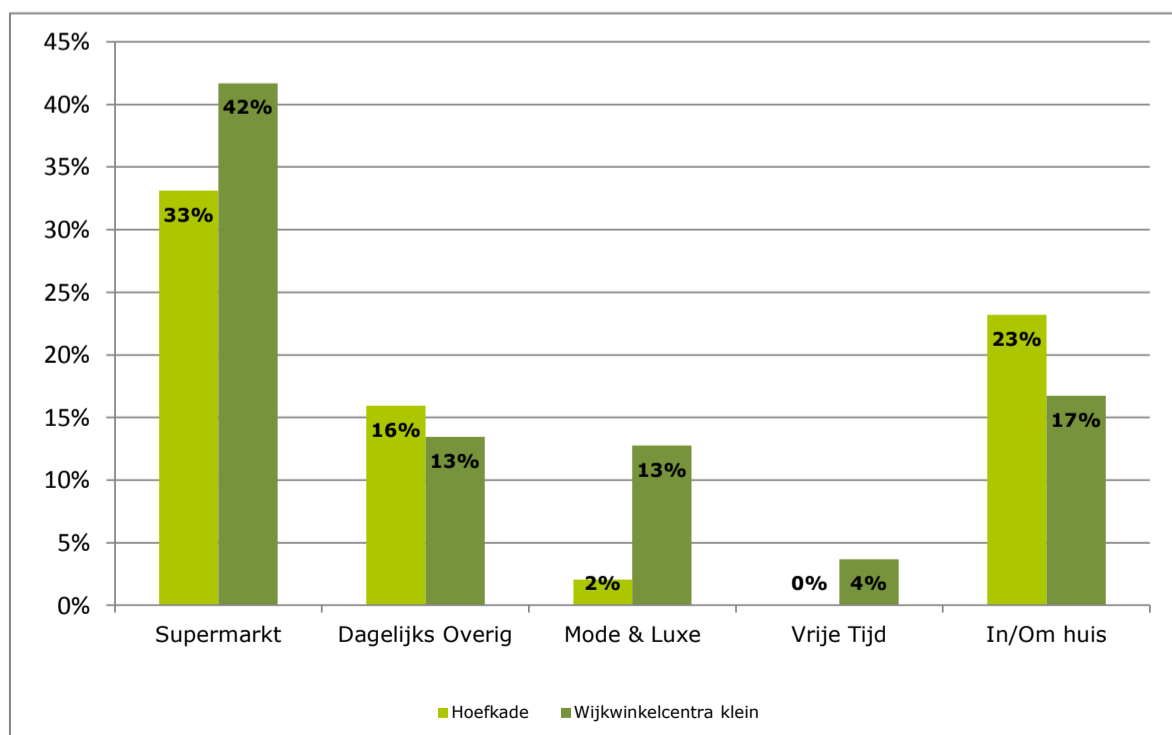
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



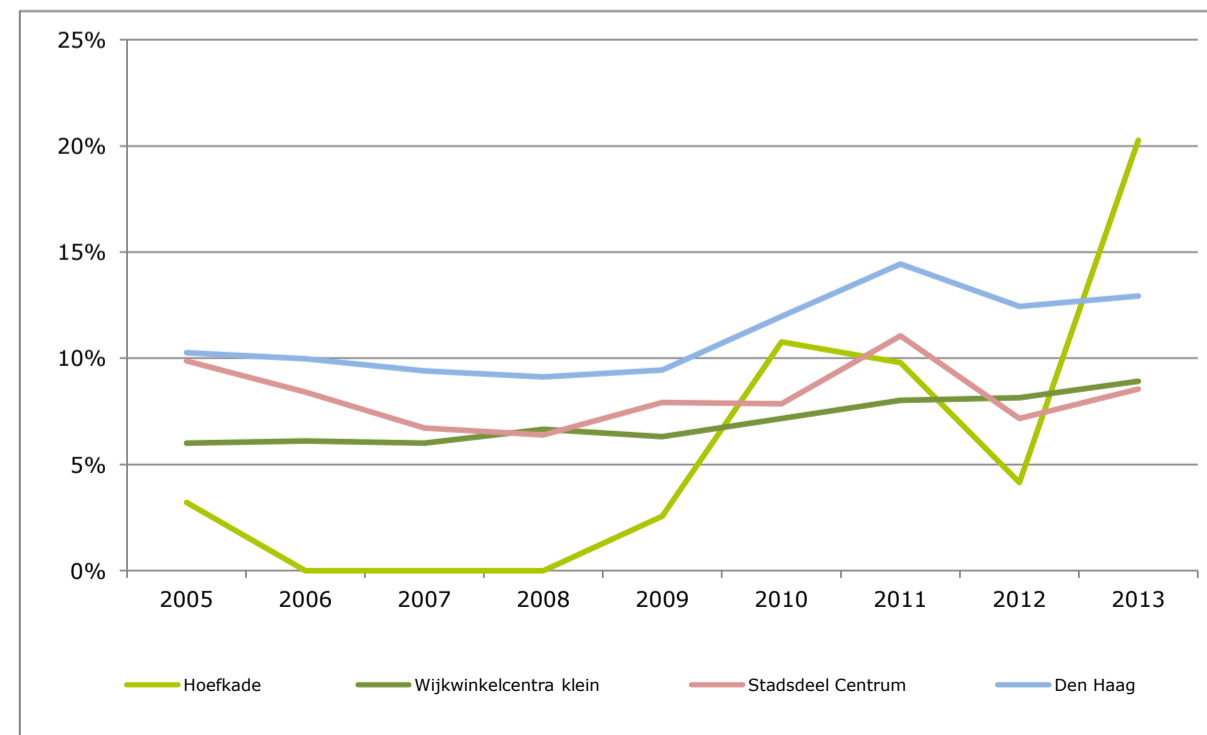
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

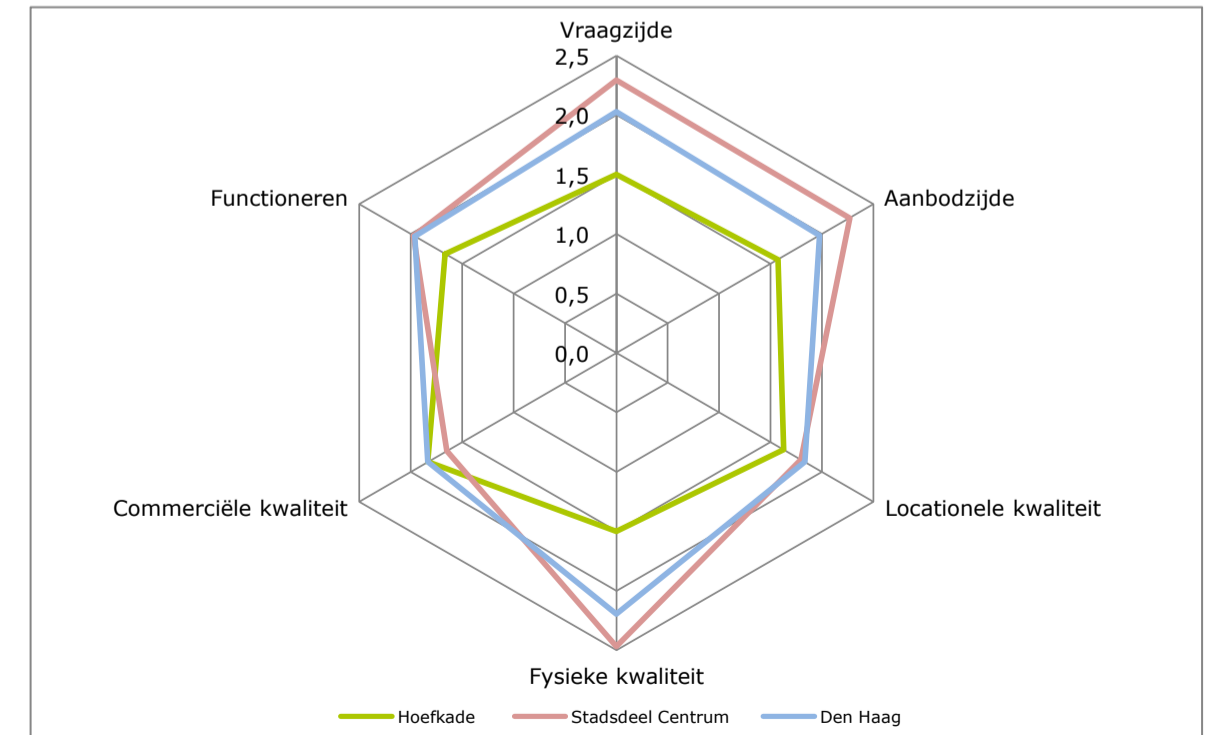
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Hoflandplein behoort met een 43<sup>e</sup> plek op de ranglijst tot de middenmoot in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Dit is te wijten aan de basiskwaliteit, die ondergemiddeld is. Het economisch functioneren ligt boven het Haagse gemiddelde.

**Branchering:** Door de aanwezigheid van de Haagse Markt is het aanbod in het winkelgebied voornamelijk gericht op de dagelijkse sector. Daarin is supermarkt Lidl (1.130 m<sup>2</sup> vvo) de enige echte trekker, welke wordt geflankeerd door enkele versspecialzaken.

**Basiskwaliteit:** Het Hoflandplein scoort met name laag op de deelaspecten Fysieke (o.a. sfeer, openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit. De Vraagzijde, Aanbodzijde en Locationele kwaliteit scoren gemiddeld. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking. De gebruikskwaliteit en het onderhoud vertonen een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Ten opzichte van 2009 staat het functioneren van winkelgebied Hoflandplein onder druk. Desondanks zijn de huurprijzen relatief hoog en is over het algemeen sprake van beperkte leegstand. Het feit dat de winkelfunctie zijn dominantie verliest is in dit kader een betere graadmeter: steeds meer verkooppunten worden ingevuld met een niet-winkelfunctie. Kansen voor versterking liggen in de openbare ruimte en het creëren van een betere samenhang met de nabijgelegen winkelgebieden Hobbemastraat en Kempstraat.

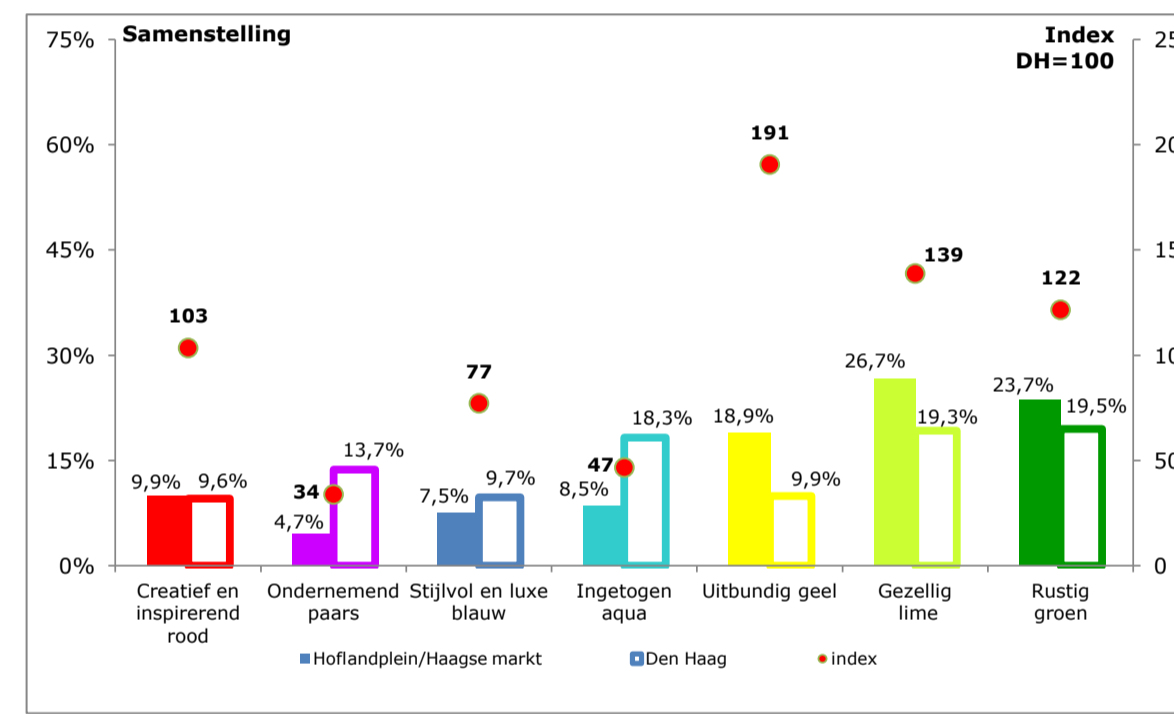
### 5.5 HOFLANDPLEIN/ HAAGSE MARKT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijken Groente- en Fruitmarkt/Transvaalkwartier
Inwoners verzorgingsgebied	20.447
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	1.954
Aantal winkels	14
Aantal overige verkooppunten	13
Trekkers	Lidl
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 300
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 300
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	82 (77, 88)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	105 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	43 (43, 53)

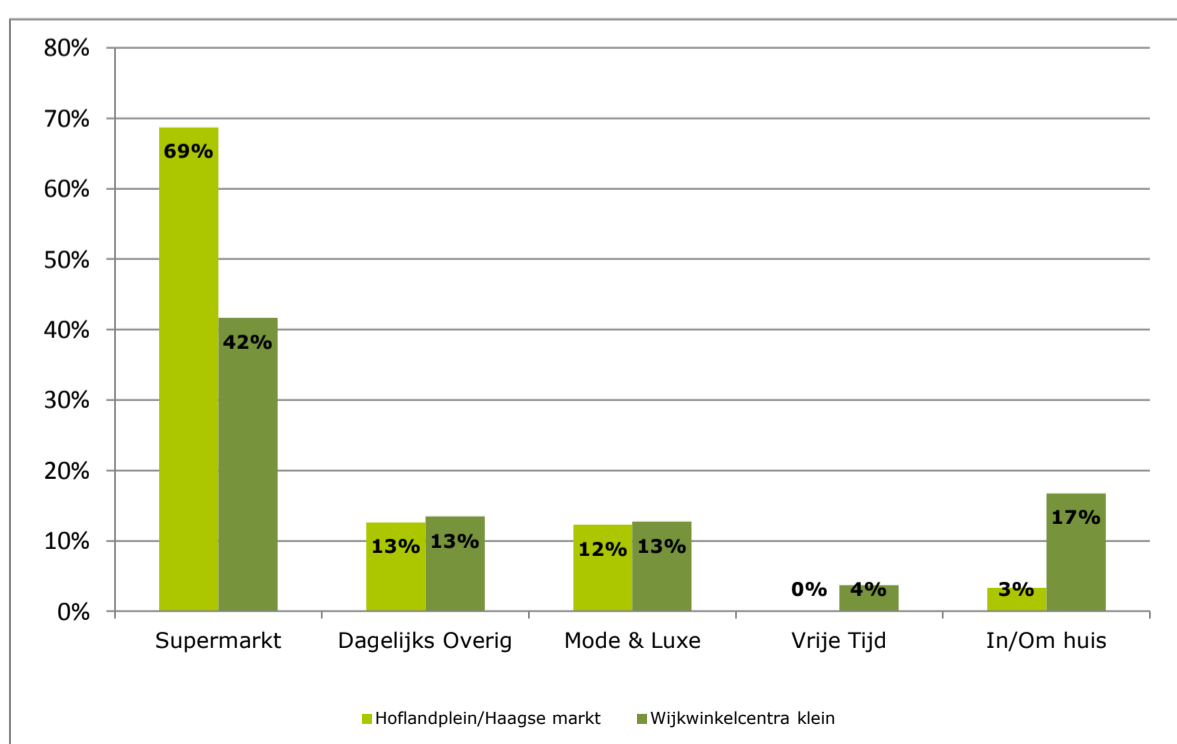
<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

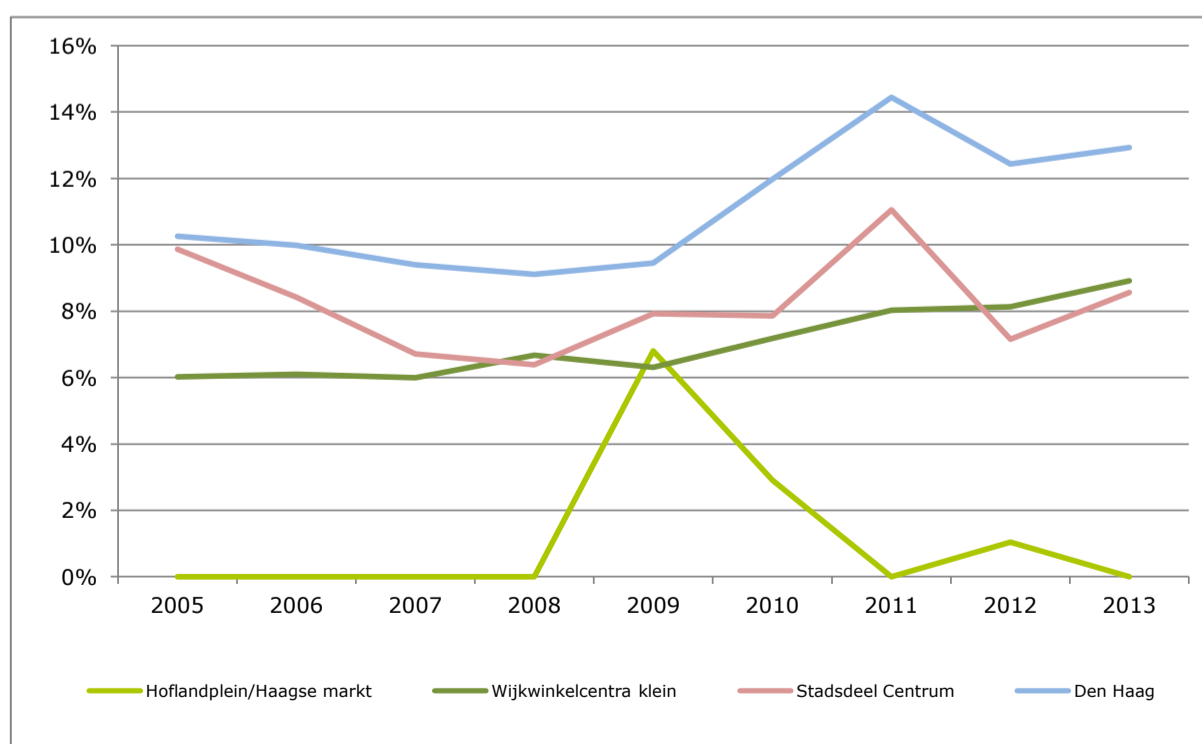


Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS  
Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

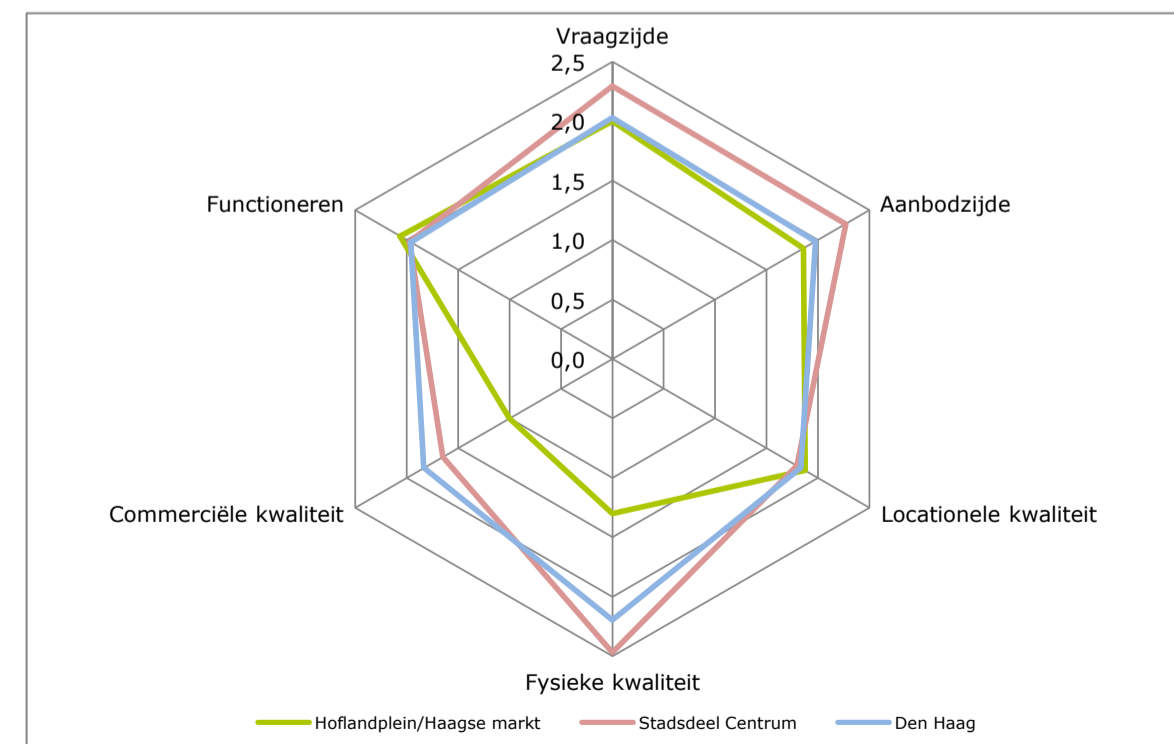
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

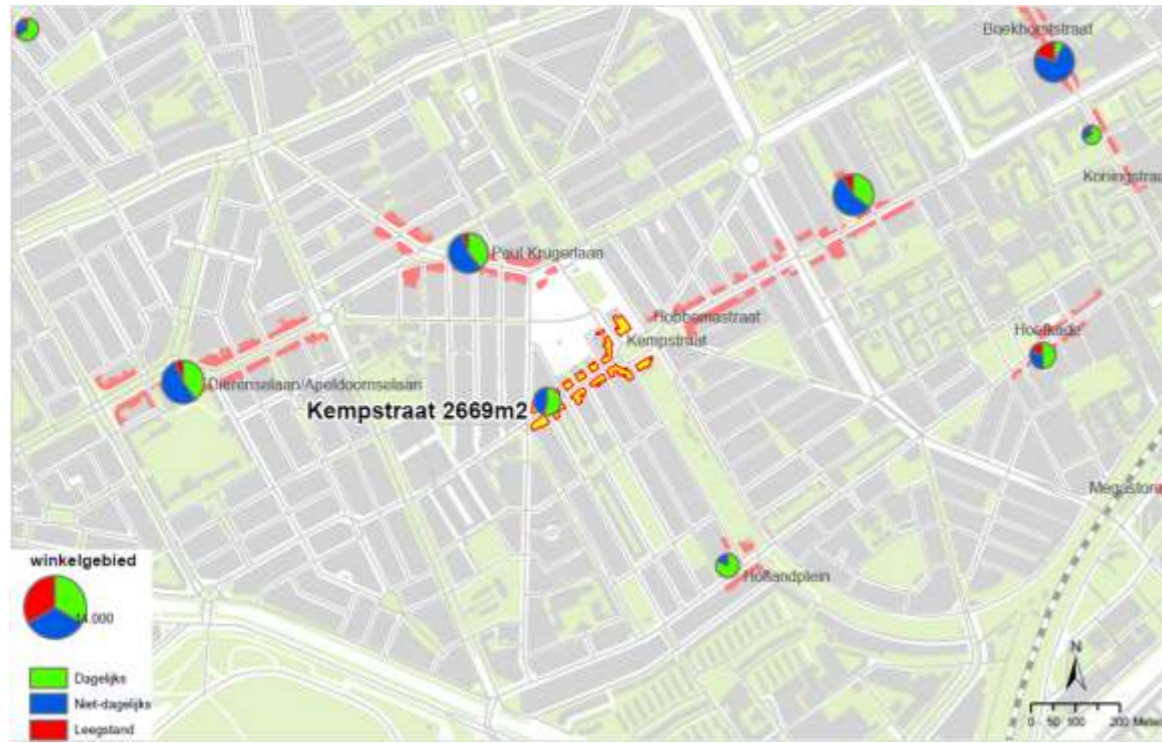


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Kempstraat behoort met een 60e plek op de ranglijst tot de minder sterke winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel het economisch functioneren als, met name, de basiskwaliteit zijn ondergemiddeld.

**Branchering:** De Kempstraat is een belangrijke aanloopstraat naar de Haagse Markt. Het winkelaanbod is dan ook voor een groot deel gericht op de dagelijkse boodschappen, met een groot aanbod aan exotische versspecialzaken. Ook de branche In/om het Huis kent een relatief groot aanbod, vanwege twee redelijk grote winkels in meubels en woningtextiel.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort op bijna alle aspecten laag, vooral op de Fysieke (o.a. sfeer) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, veiligheid) kwaliteit. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit en de inrichting vertonen een grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Ondanks de huidige lage leegstand functioneert de Kempstraat matig. De huurprijzen zijn gedaald en liggen ver onder het gemiddelde van stedelijke winkelstraten in Den Haag. Het matige functioneren uit zich tevens in de dalende dominantie van de winkelfunctie. Ten opzichte van 2009 zijn er minder winkels en meer verkooppunten met een andere functie (diensten, ambachten, etc.). Belangrijke aandachtspunten zijn de fysieke kwaliteit van het vastgoed en de openbare ruimte. Een beter aansluiting op de Haagse Markt en de Hobbemastraat kan het winkelgebied een impuls geven.

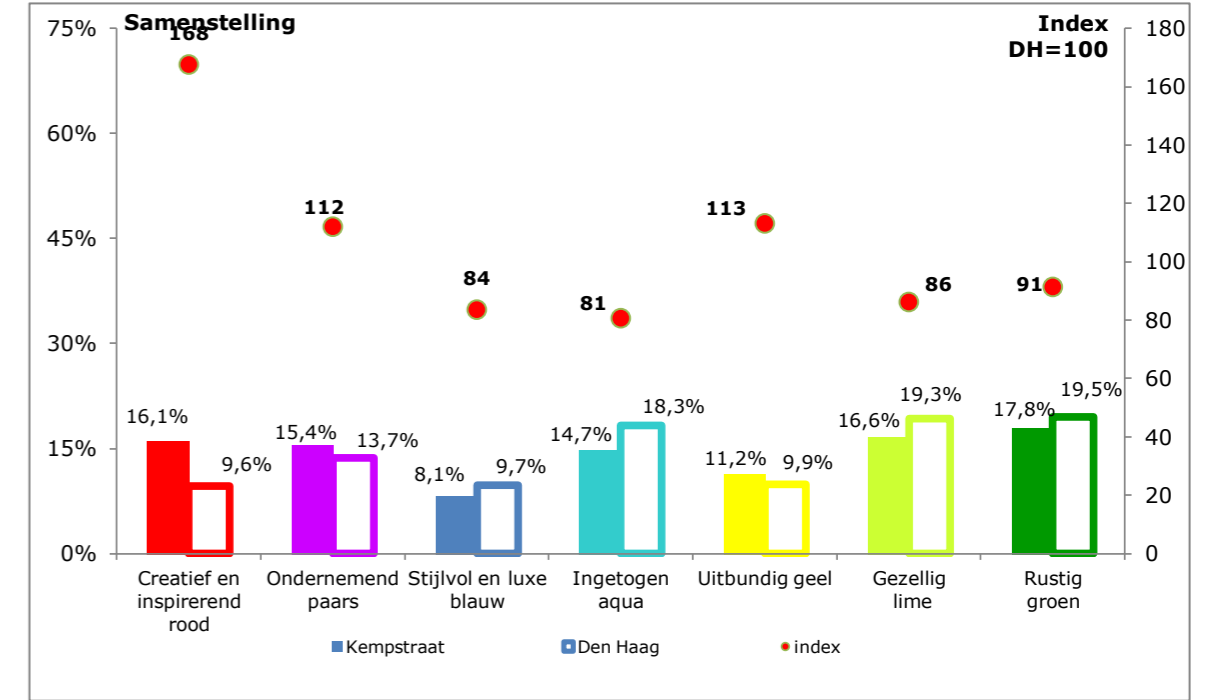
### 5.6 KEMPSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum
Inwoners verzorgingsgebied	98.686
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.669
Aantal winkels	29
Aantal overige verkooppunten	18
Trekkers	Dimbo
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	75 (76, 69)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	93 (102)
Ranking 2013 ('09, '05)	60 (59, 65)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

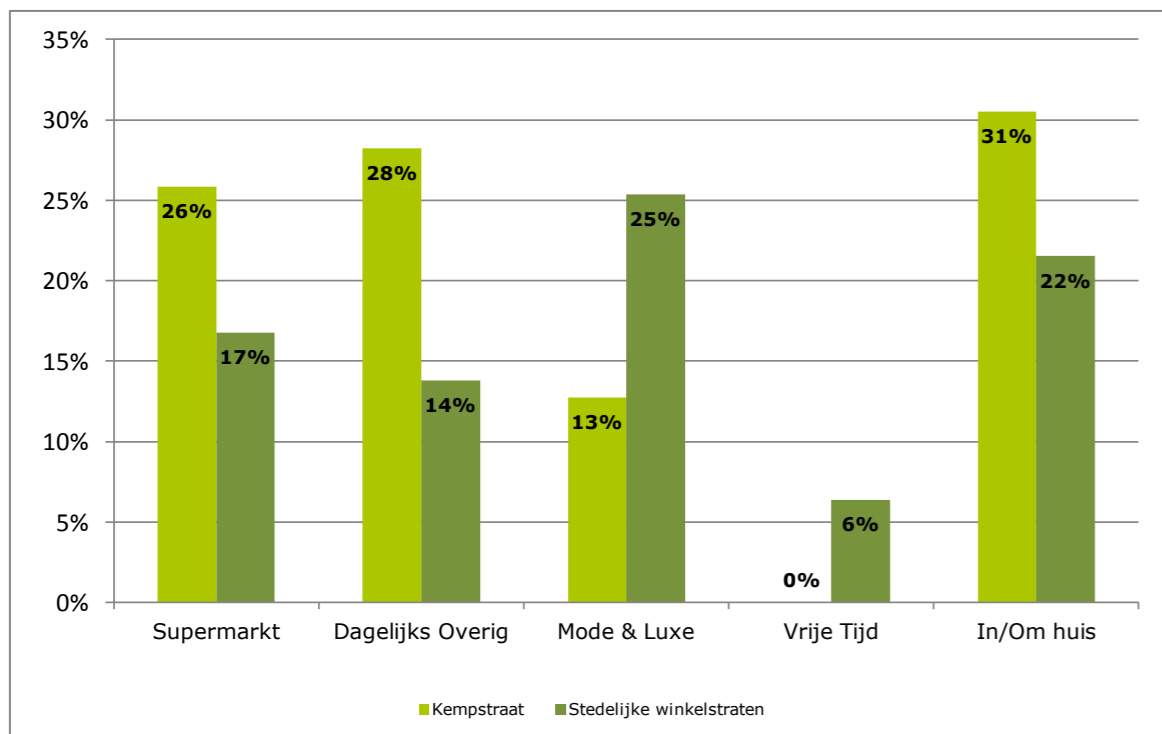
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



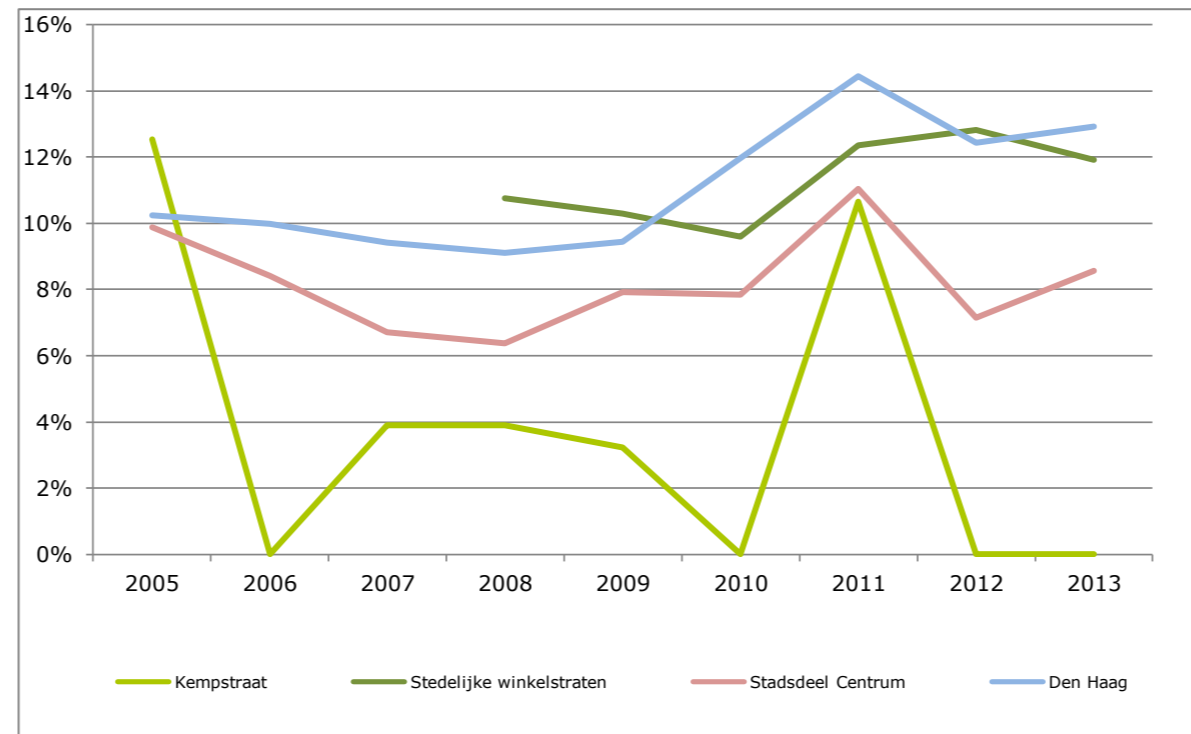
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

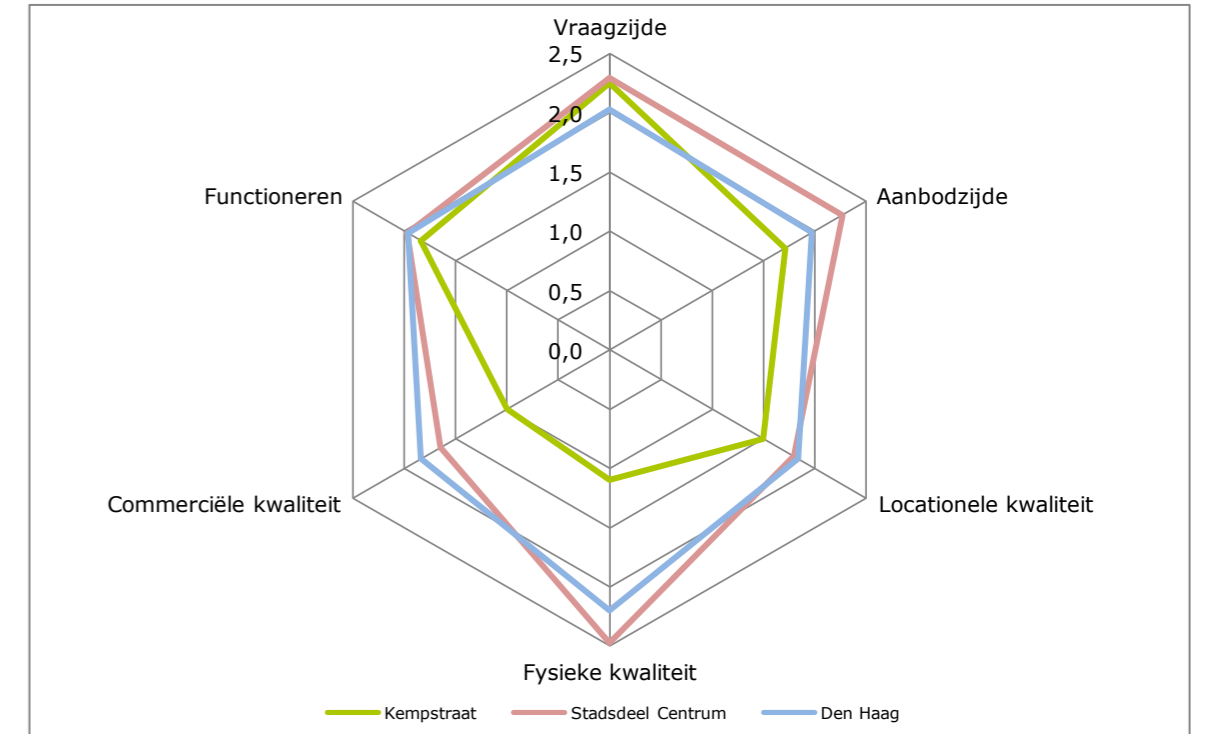


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



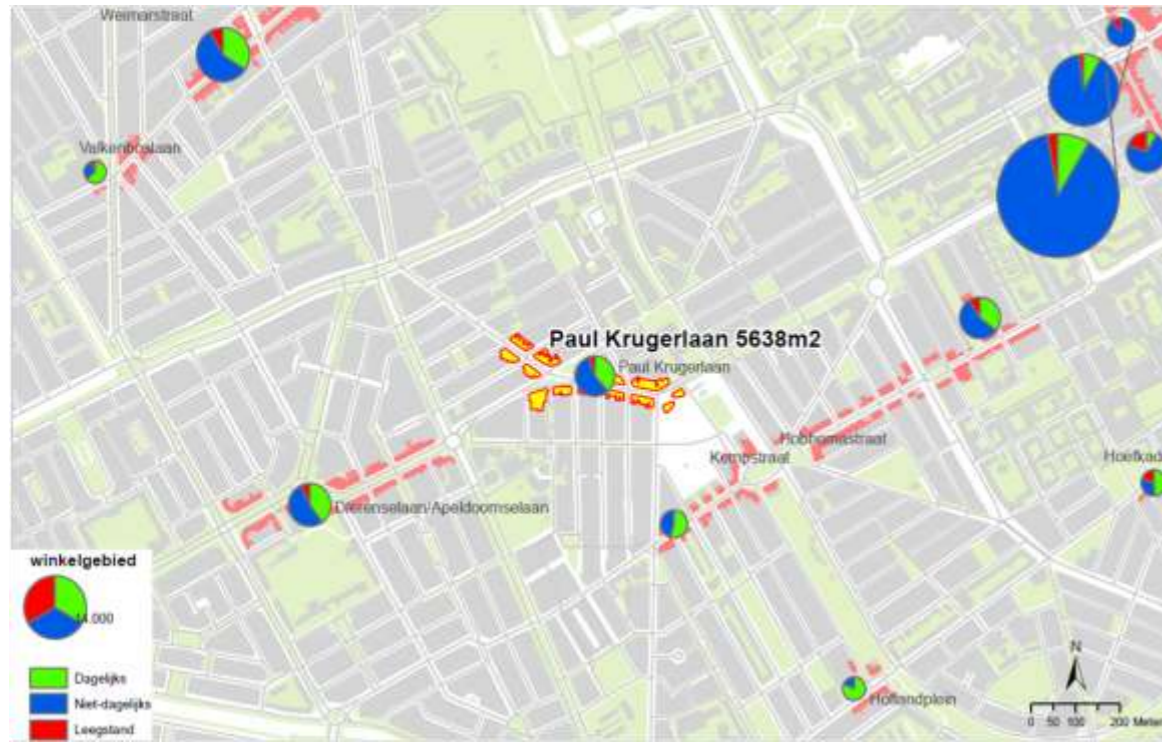
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Paul Krugerlaan behoort met een 41e plek op de ranglijst tot de middenmoters in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Dit is een consolidatie ten opzichte van 2009. Wel is een deel van het winkelgebied 'losgeknipt': het gebied tussen de Loosduinsekade en de Kockstraat (veel leegstand en andere functies) en behoort niet meer tot de Hoofdwinkelstructuur. De Paul Krugerlaan scoort licht ondergemiddeld op zowel Basiskwaliteit als economisch functioneren. Het unieke modische aanbod trekt een landelijke klantenkring aan en maakt de Paul Krugerlaan tot een parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** De Paul Krugerlaan is een winkelgebied met twee gezichten. Enerzijds is er een sterke focus op de dagelijkse sector, met naast de Albert Heijn een divers aanbod aan veelal etnische verspecialisaties. Daarnaast kent de branche Mode & Luxe een relatief groot aanbod. De Paul Krugerlaan is een concentratiegebied van Indiase en Turkse modewinkels (waaronder bruidskleding), waarvan sommigen een landelijk bereik hebben.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort ondergemiddeld op Aanbodzijde (o.a. schaalgrootte units) Fysieke (o.a. uitstraling winkelvoorzieningen) en Locationele (o.a. bereikbaarheid) kwaliteit. De Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, website) is gemiddeld. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Paul Krugerlaan functioneert iets onder het gemiddelde. Indien het zwakke deel van het winkelgebied niet was losgeknipt had de Paul Krugerlaan meer ondergemiddeld gescoord. Het is dan ook van belang om het ingeperkte winkelgebied niet aan kracht te laten verliezen. Winkels met een bovenlokale functie moeten gekeusterd worden. Van de brede klantenkring kunnen ook andere winkels profiteren, mits het winkelgebied aantrekkelijk genoeg is om ook andere winkels te bezoeken. Uitstraling van openbare ruimte en vastgoed kunnen dit beïnvloeden.

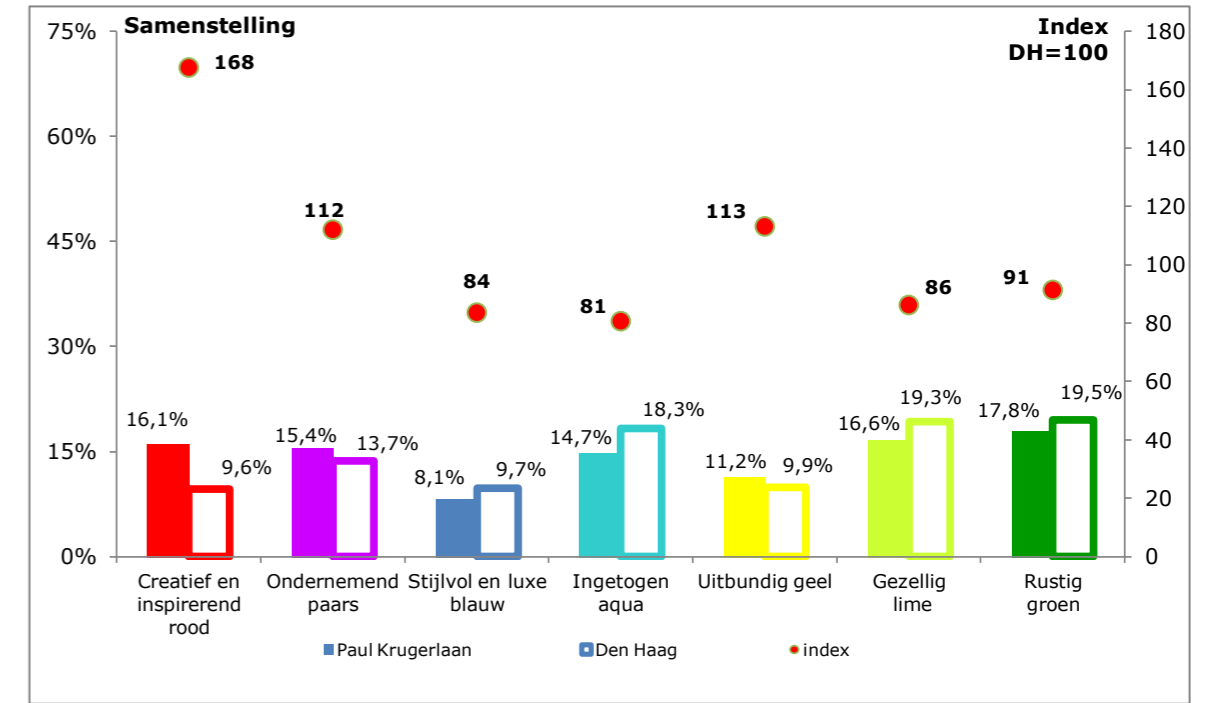
### 5.7 PAUL KRUGERLAAN (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum
Inwoners verzorgingsgebied	98.686
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	5.638
Aantal winkels	60
Aantal overige verkooppunten	33
Trekkers	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal vvo)	5,6%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	94 (95, 79)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	96 (102)
Ranking 2013 ('09, '05)	41 (39, 63)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

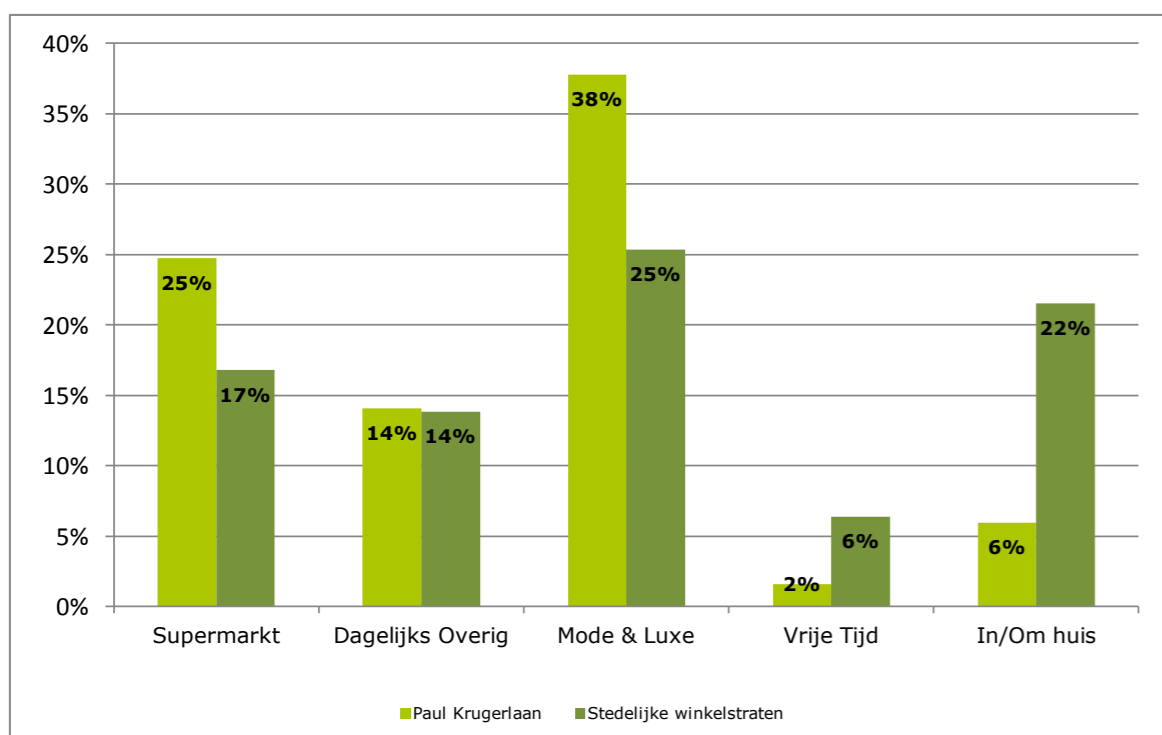
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



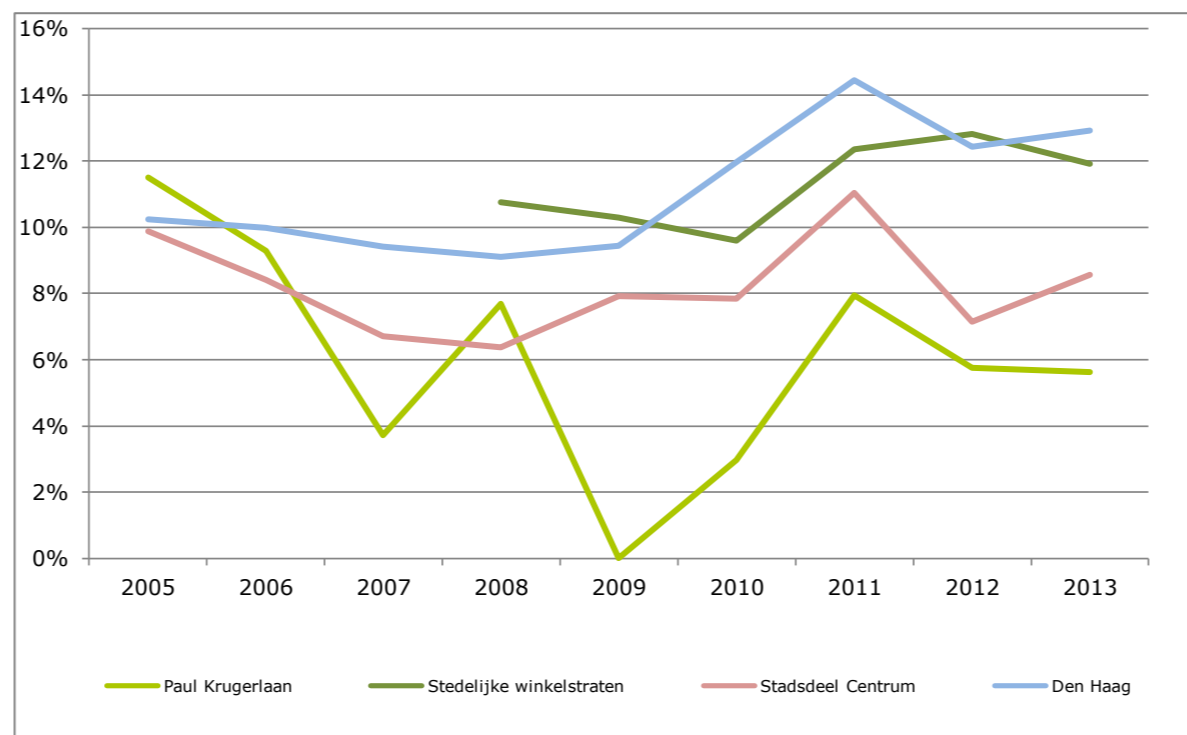
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

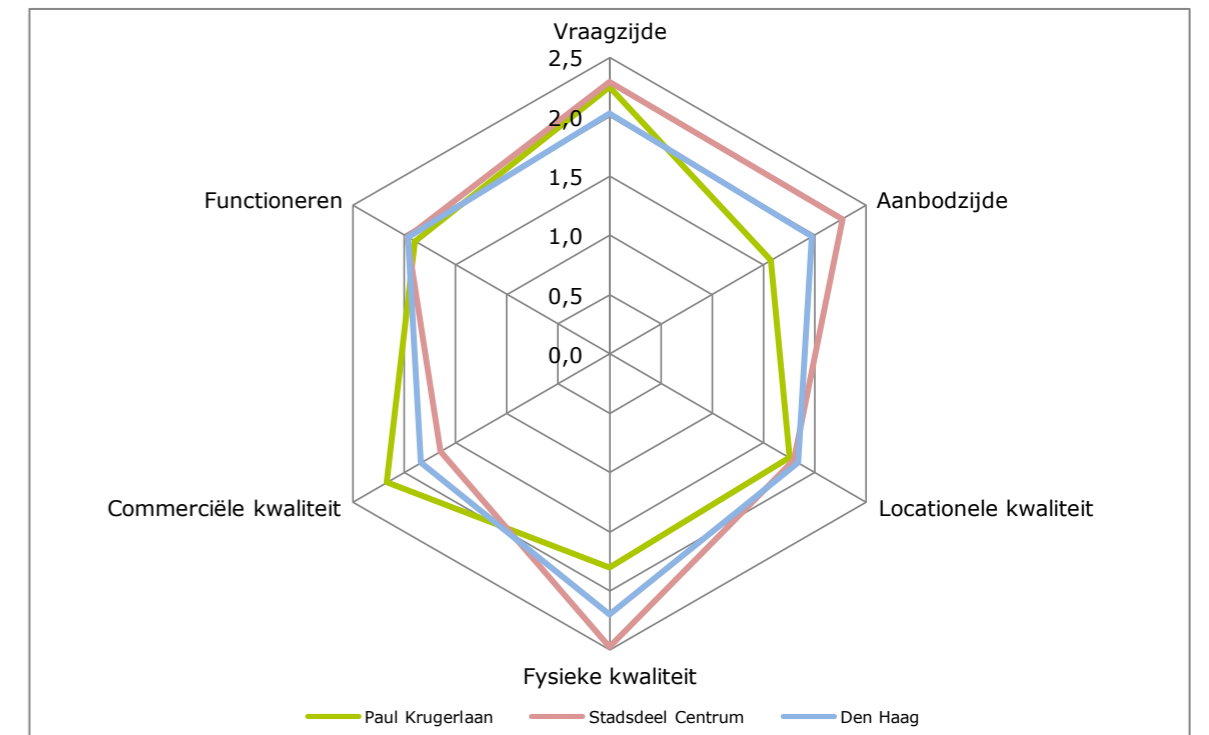


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



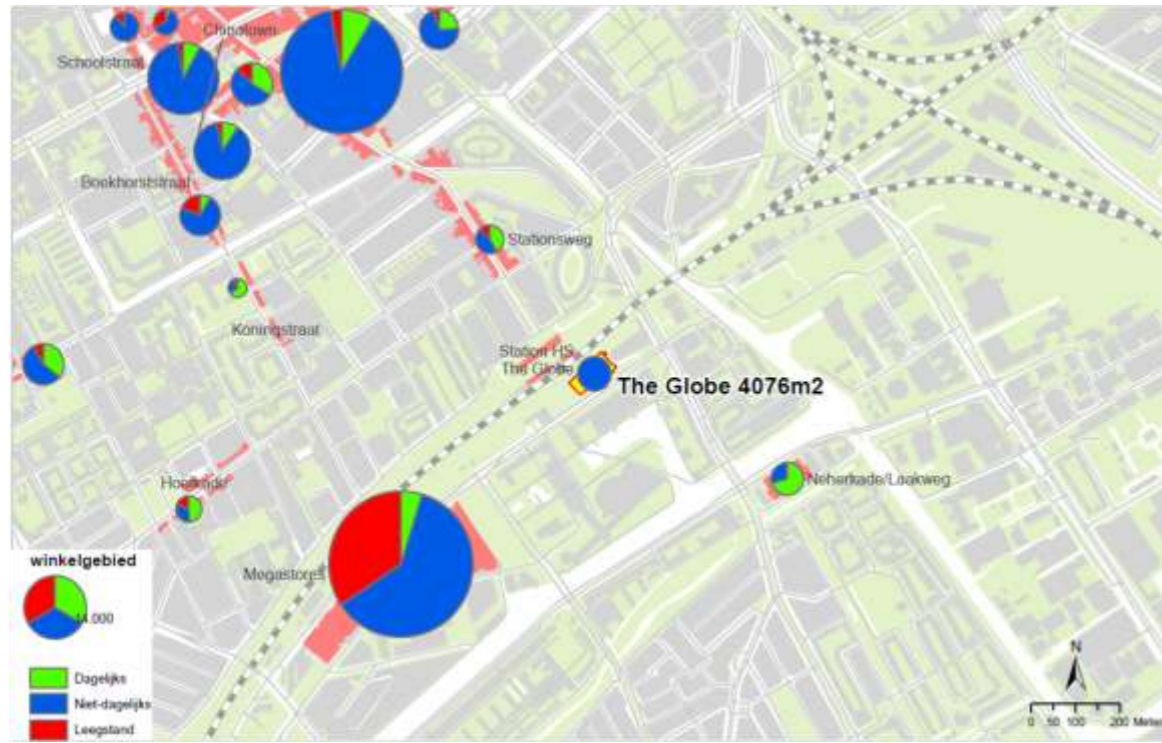
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** The Globe bezet de 29e plek op de ranglijst en behoort daarmee tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is bovengemiddeld. Het economisch functioneren is daarentegen ondergemiddeld ten opzichte van de gehele Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** The Globe is een bijzonder winkelgebied met een thematische branchering (Outdoor & Travel). Circa driekwart van het oppervlak bestaat uit de branche Vrije Tijd (Bever Zwerfspot en Dutch Scuba Divers). Daarnaast is in The Globe een grote rijwielhandel gevestigd. Het thema wordt verder uitgedragen door een sportschool en een (ijs)klimmuur.

**Basiskwaliteit:** The Globe scoort op alle deelaspecten minimaal gemiddeld. Dit is niet verwonderlijk, aangezien het een relatief nieuw, planmatig opgezet winkelcentrum is.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het functioneren van The Globe is niet volledig in te schatten omdat huurgegevens ontbreken. Sinds 2011 is er geen leegstand. The Globe ligt op een goed bereikbare locatie, naast station Den Haag HS, maar ligt desondanks verscholen. De winkels zouden beter floreren in een omgeving met een meer intensieve passantenstroom. De plannen om de oostelijke stationstunnel door te trekken naar de Waldorpstraat – waardoor de relatie met het station aanzienlijk verbeterd – biedt kansen voor The Globe.

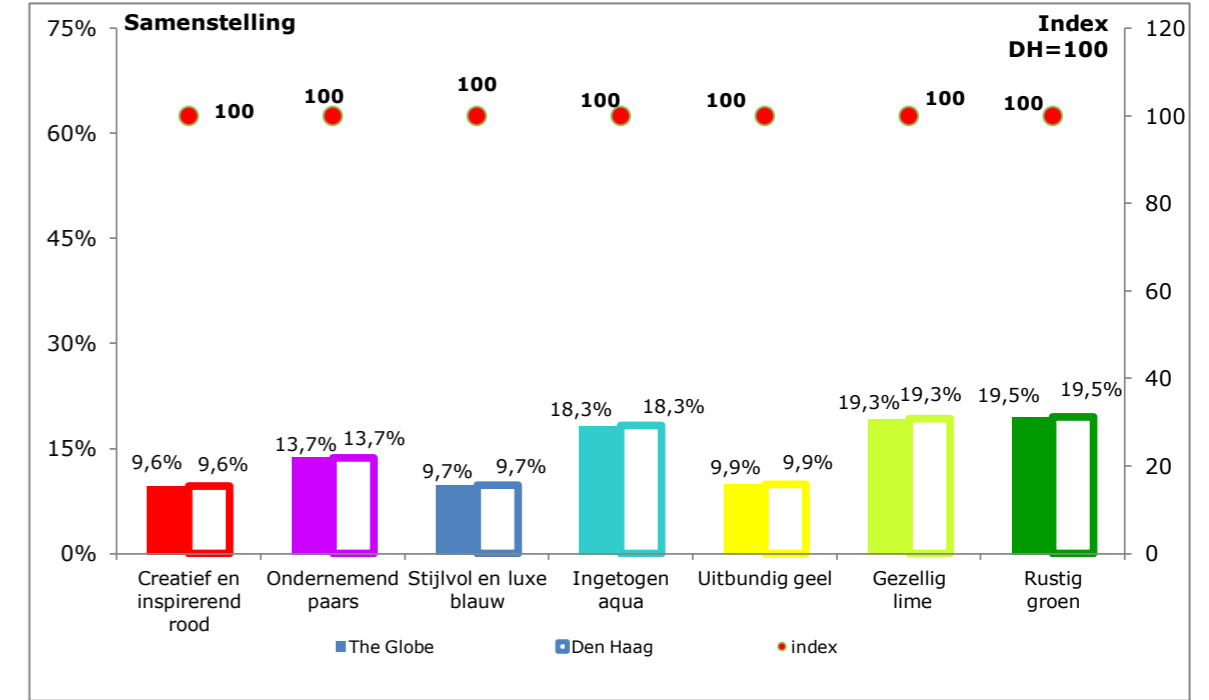
### 5.8 THE GLOBE (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Speciaal winkelgebied
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	4.076
Aantal winkels	4
Aantal overige verkooppunten	3
Trekkers	Bever Zwerfspot, Struijk
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	nb
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	n.b.
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	117 (114, 126)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	86 (51)
Ranking 2013 ('09, '05)	29 (44, 1)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

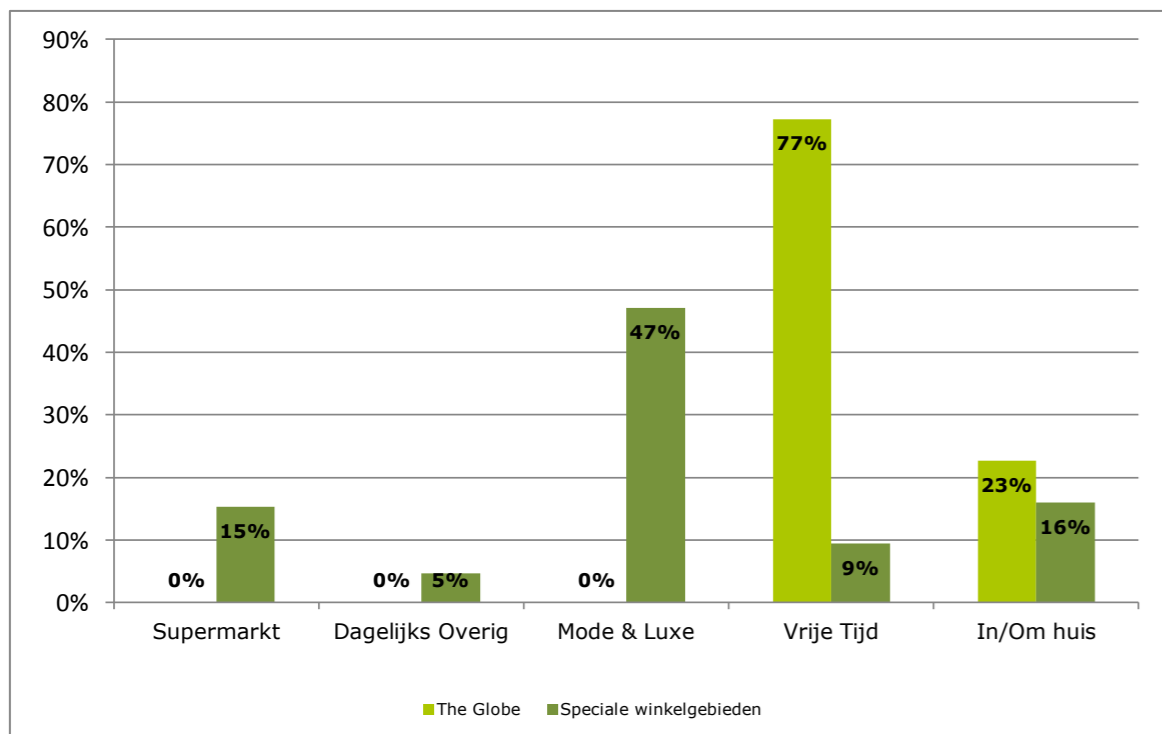
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



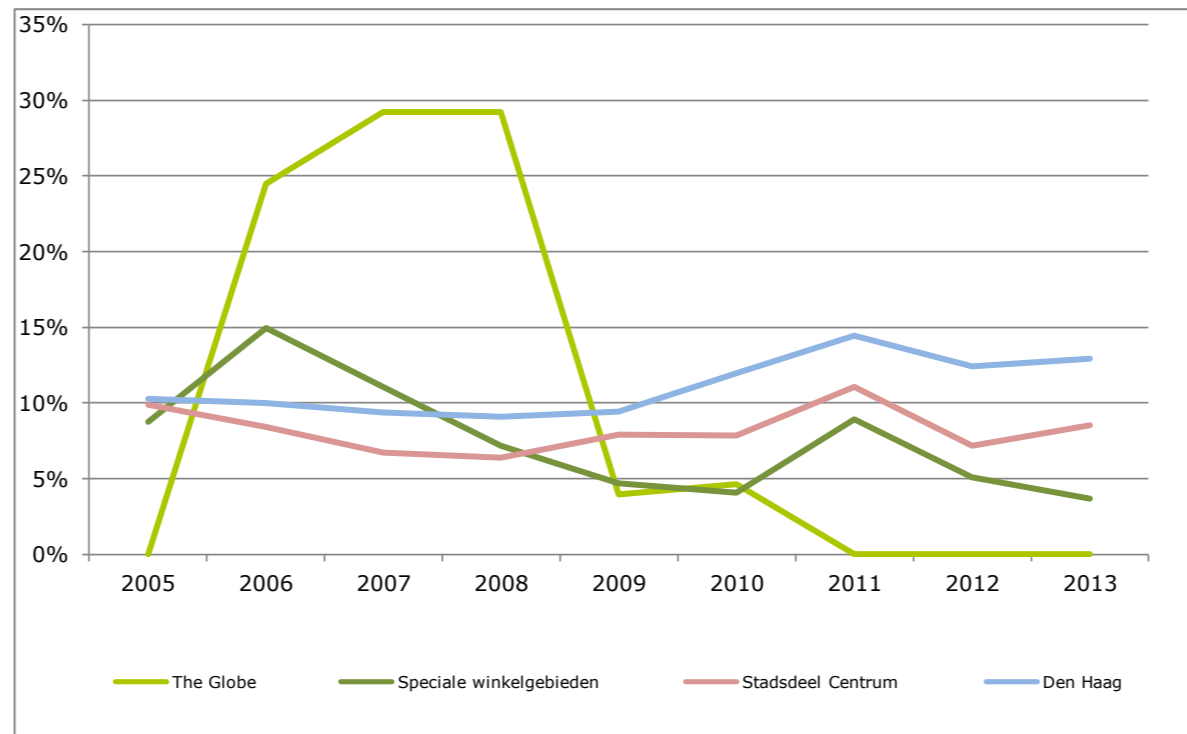
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS totaal Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

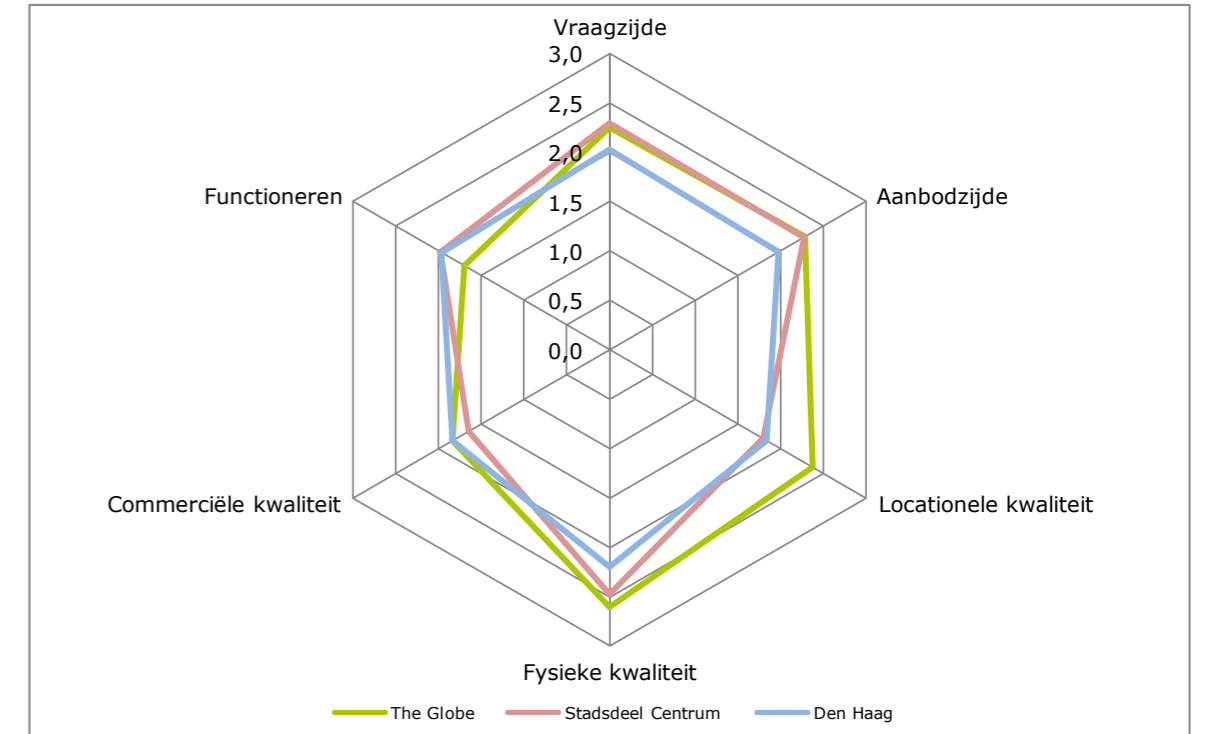
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

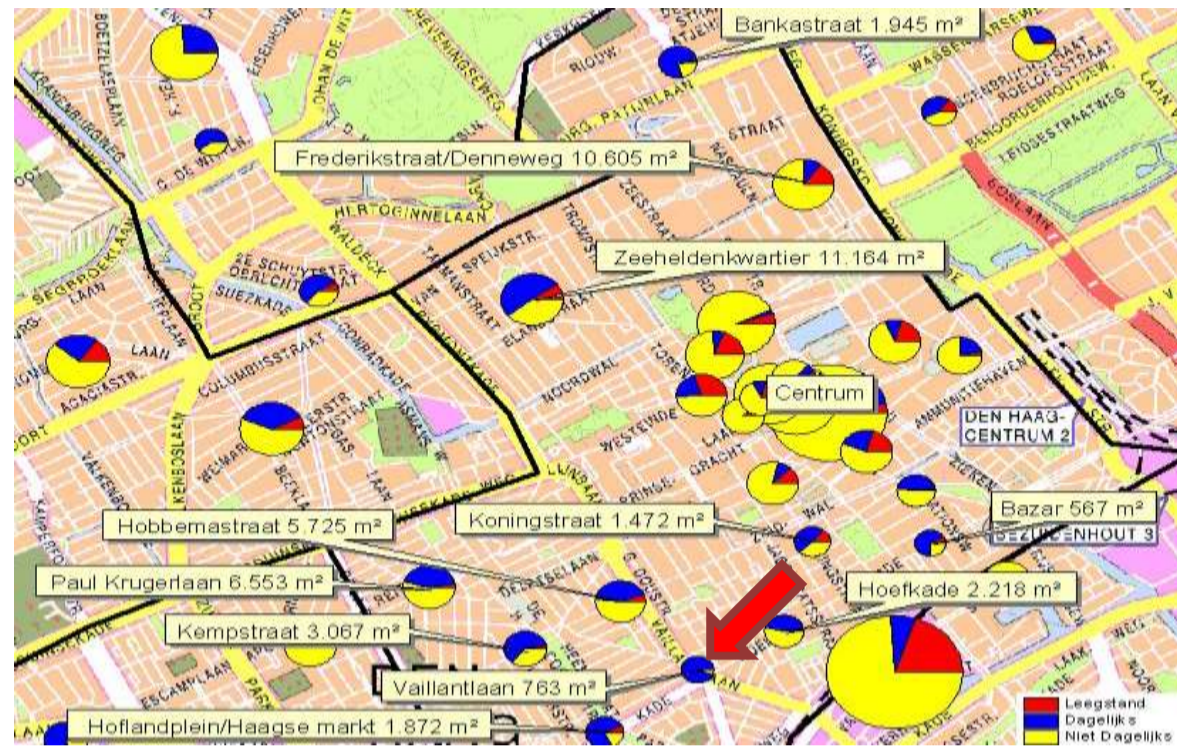


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Vaillantlaan maakt niet langer deel uit van de Haagse Hoofdwinkelstructuur (zie hoofdrapportage). De verzorgende functie van het winkelgebied is te beperkt en er zijn voldoende alternatieven.

**Economisch functioneren en perspectief:** Met de winkelgebieden Hoefkade, Hoflandplein en Hobbemastraat en de nabijheid van de Haagse Markt beschikken consumenten over dermate diverse alternatieven voor de dagelijkse boodschappen. De functie van de Vaillantlaan is in dit kader te beperkt om deel uit te blijven maken van de Hoofdwinkelstructuur.

### 5.9 VAILLANTLAAN (CENTRUM)

#### Facts

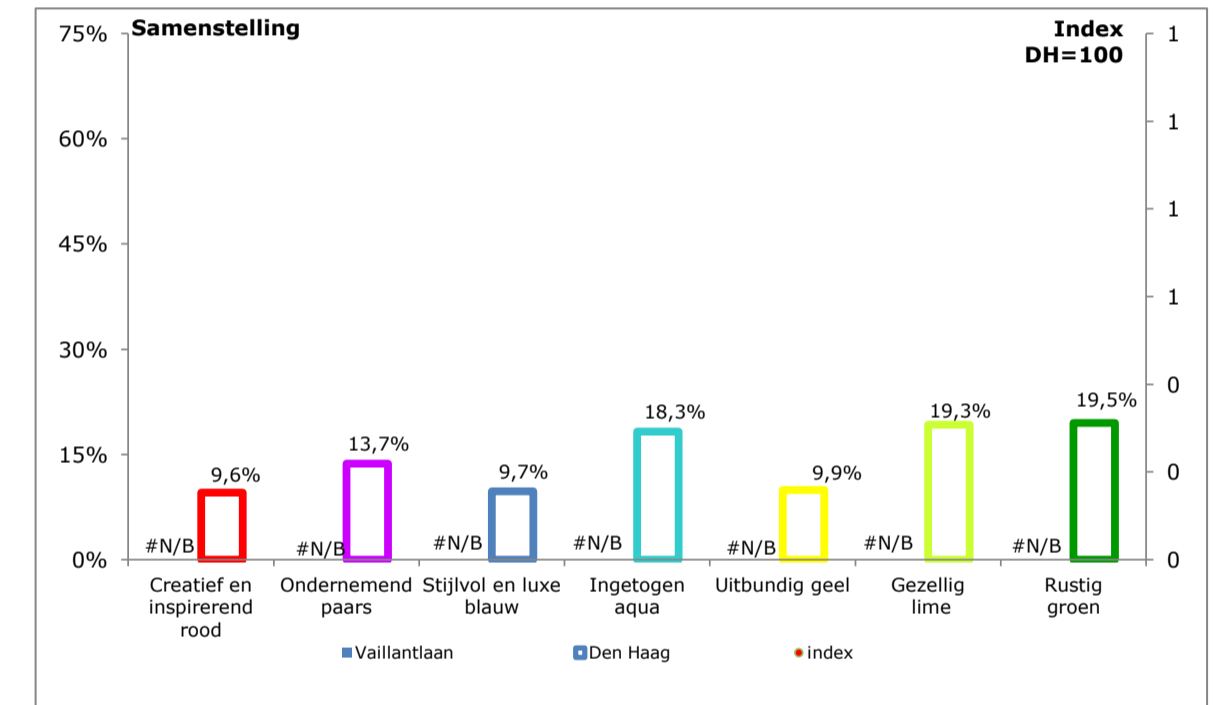
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Buurtten Schildersbuurt-Noord/Schildersbuurt-West
Inwoners verzorgingsgebied	25.440
Omvang (m² vvo)	567
Aantal winkels	9
Aantal overige verkooppunten	12
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Matig
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	88 (103, 83)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	85 (104)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (33, 60)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

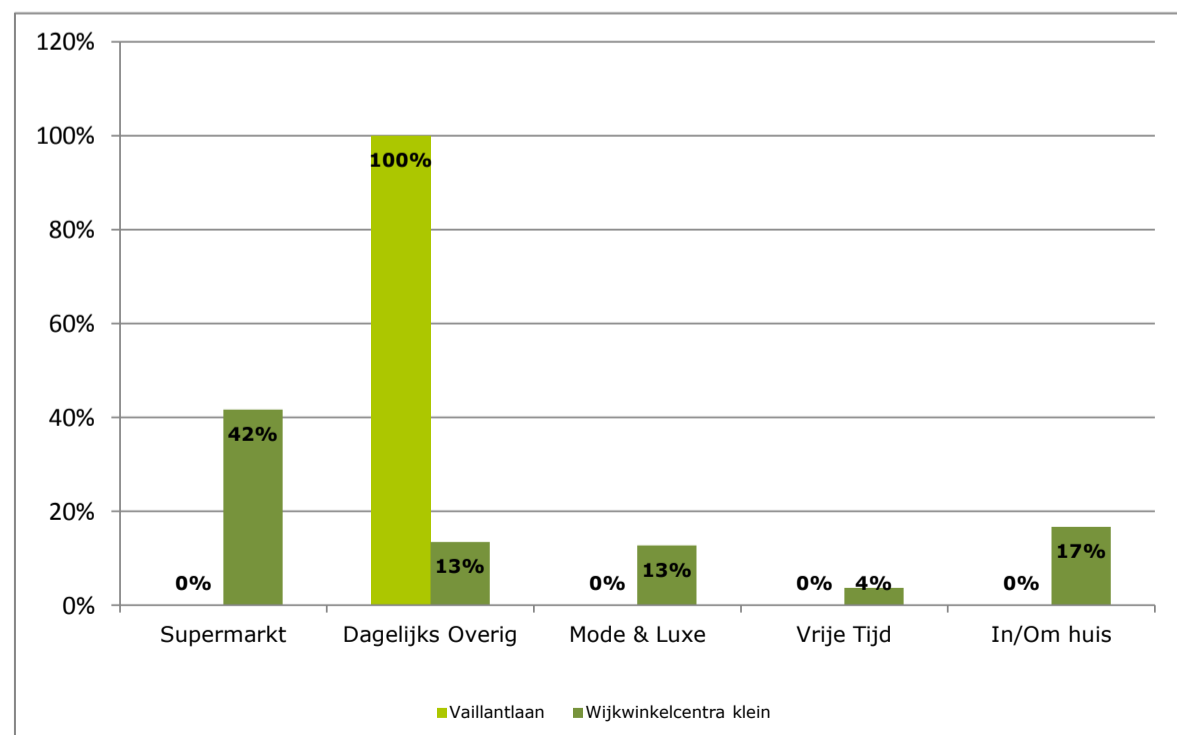


Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

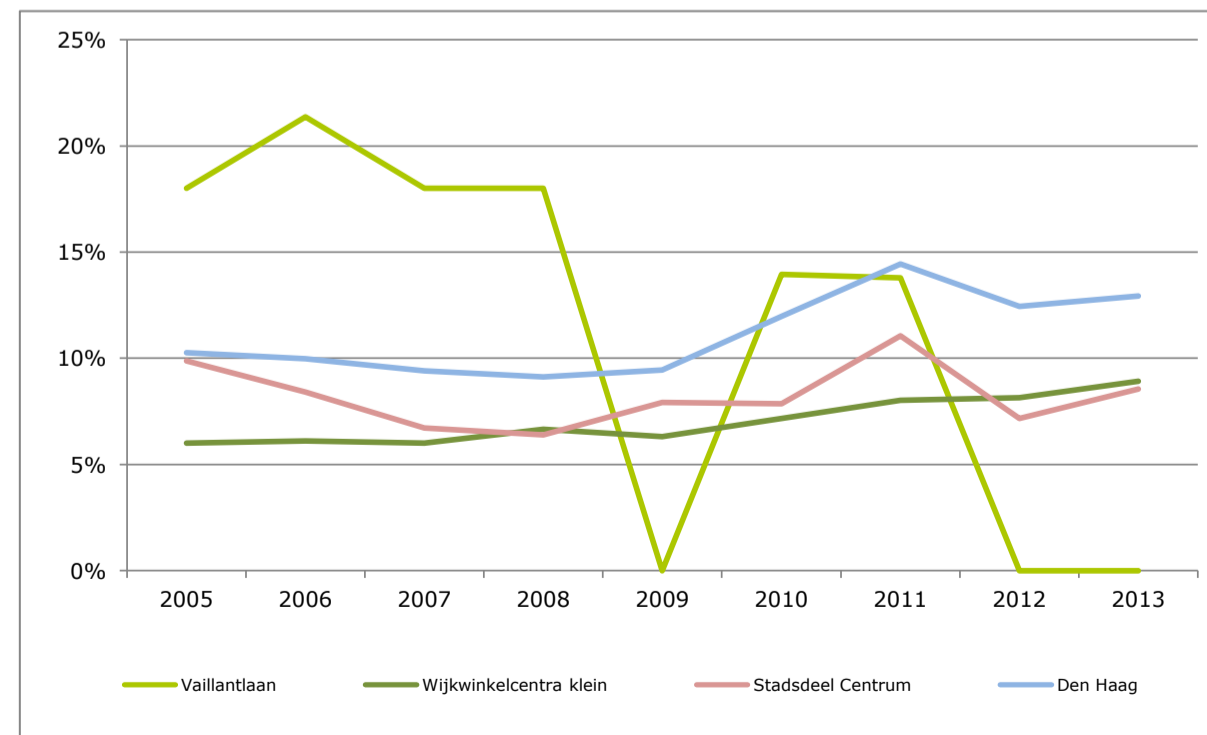
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

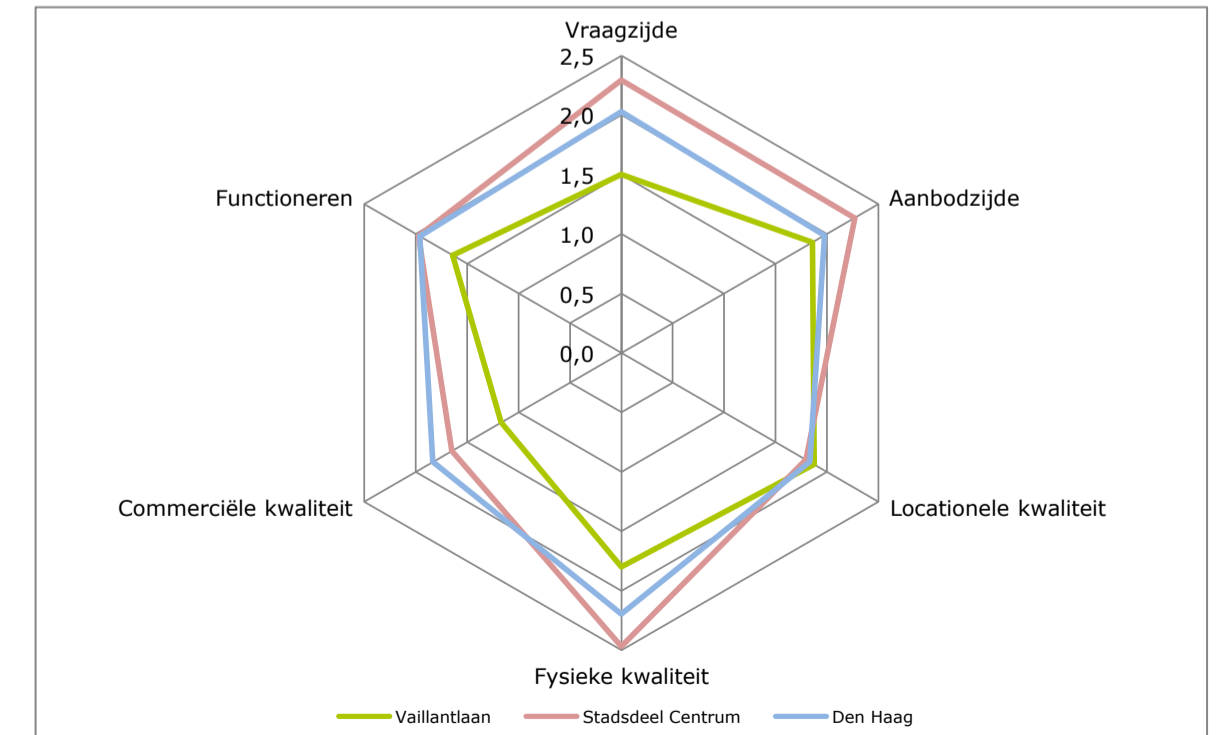
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Zeeheldenkwartier bezet de 51e plaats op de ranglijst en is daarmee een van de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is nagenoeg gemiddeld. Het economisch functioneren is daarentegen ondergemiddeld. Toch maakt het gespecialiseerde winkelaanbod en de aantrekkelijke kleinschalige setting het Zeeheldenkwartier tot een parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** In het Zeeheldenkwartier is het supermarktaanbod dominant, vanwege de aanwezigheid van een AHXL (3.777 m<sup>2</sup> vvo). Daarnaast beschikt het winkelgebied over een aantrekkelijk aanbod aan speciaalzaken, waaronder koffie/thee-, delicatessen-, kaas- en wijkwinkels, maar ook kunst, interieur, postzegels, muziekinstrumenten en horeca. Dit supergespecialiseerde aanbod sluit goed aan op het klantenprofiel.

**Basiskwaliteit:** Het Zeeheldenkwartier scoort relatief laag op de aspecten Locationale (o.a. bereikbaarheid) en Fysieke kwaliteit. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: In de Piet Heinstraat, de Prins Hendrikstraat en de Zoutmanstraat vertonen de gebruikskwaliteit en de inrichting respectievelijk een grote een zeer grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het economisch functioneren staat onder druk. Dit uit zich in structurele leegstand en een verdere daling van de huurprijzen, die naar verhouding zeer laag zijn. Het Zeeheldenkwartier heeft vooral potentie voor specialistisch aanbod in de zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. In het kader van het Actieprogramma Den Haag Winkelstad wordt de komende jaren geïnvesteerd in de openbare ruimte van het Zeeheldenkwartier. Dit zal de basiskwaliteit en daarmee de positie van het winkelgebied ten goede komen.

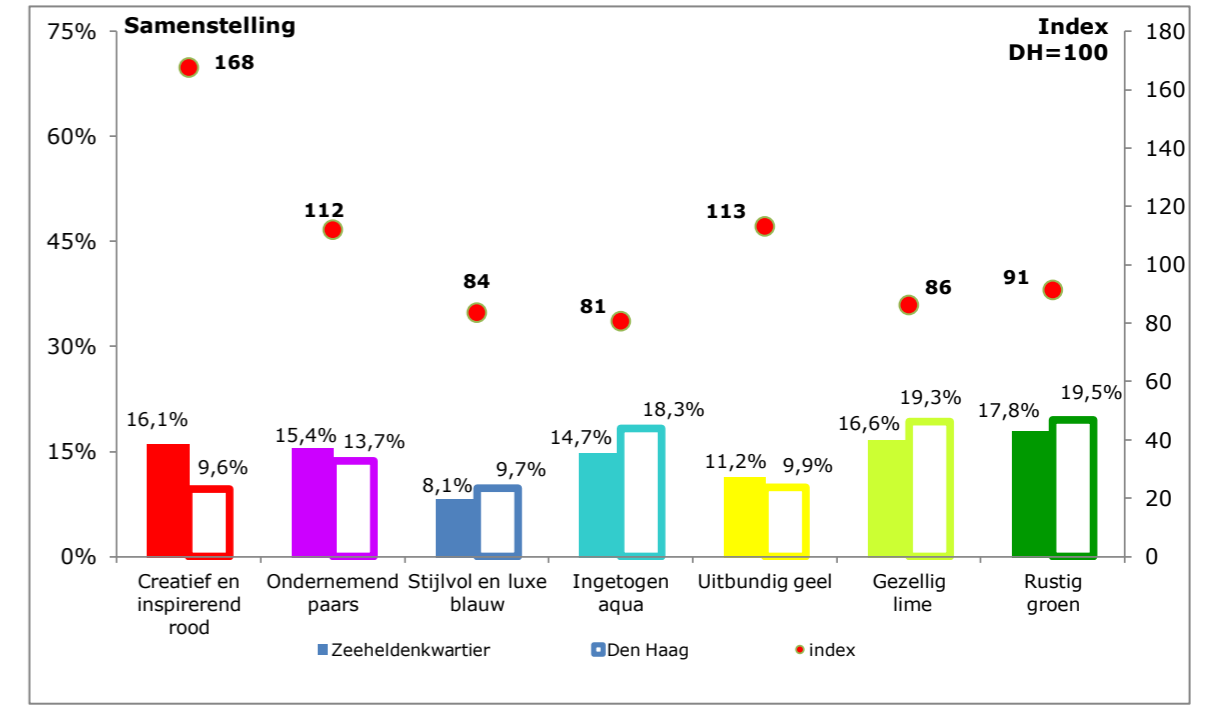
### 5.10 ZEEHELDENKWARTIER (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum
Inwoners verzorgingsgebied	98.686
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	11.354
Aantal winkels	92
Aantal overige verkooppunten	70
Trekkers	AH XL, Coop, Etos
Leegstand (% van totaal vvo)	10,8%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 120
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 140
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	97 (93, 97)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	82 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	51 (61, 34)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

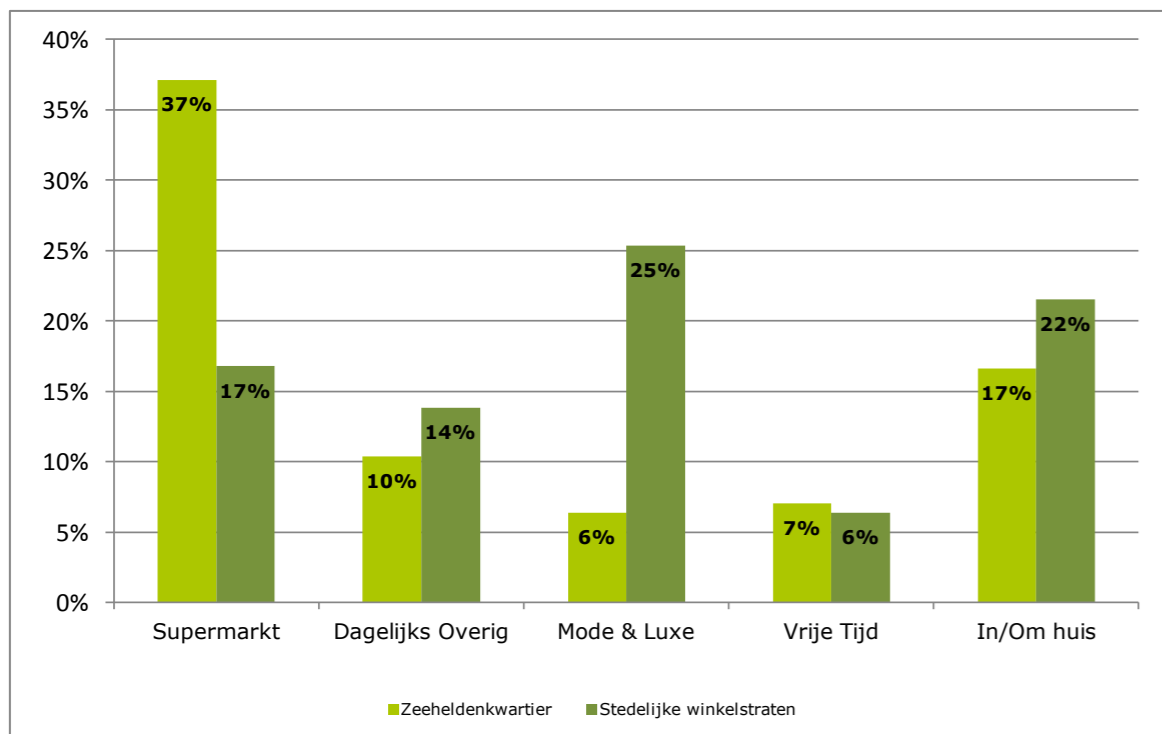
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



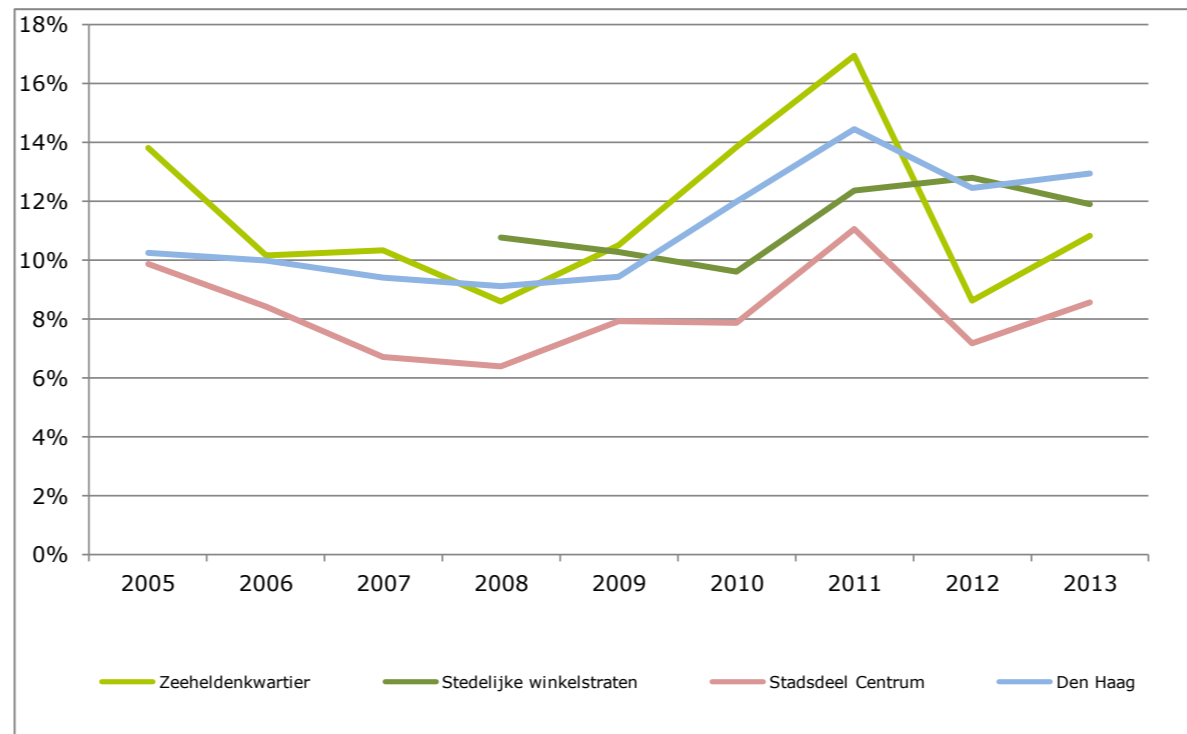
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

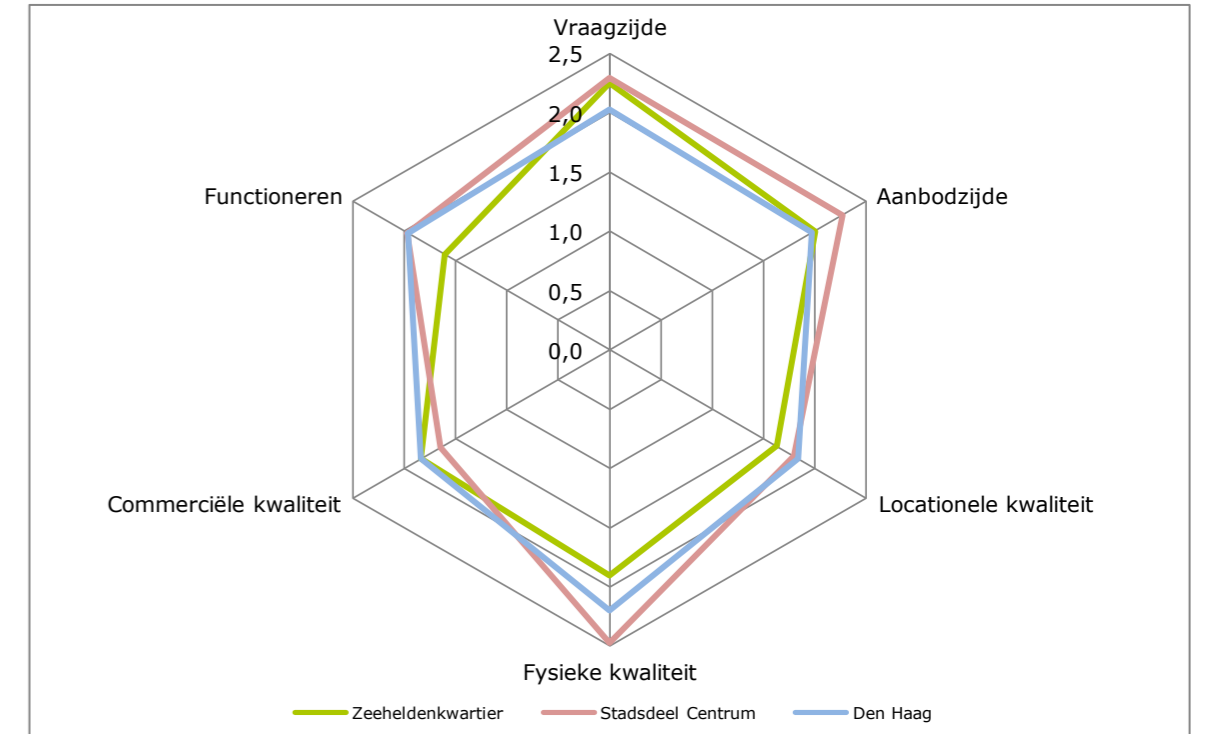


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



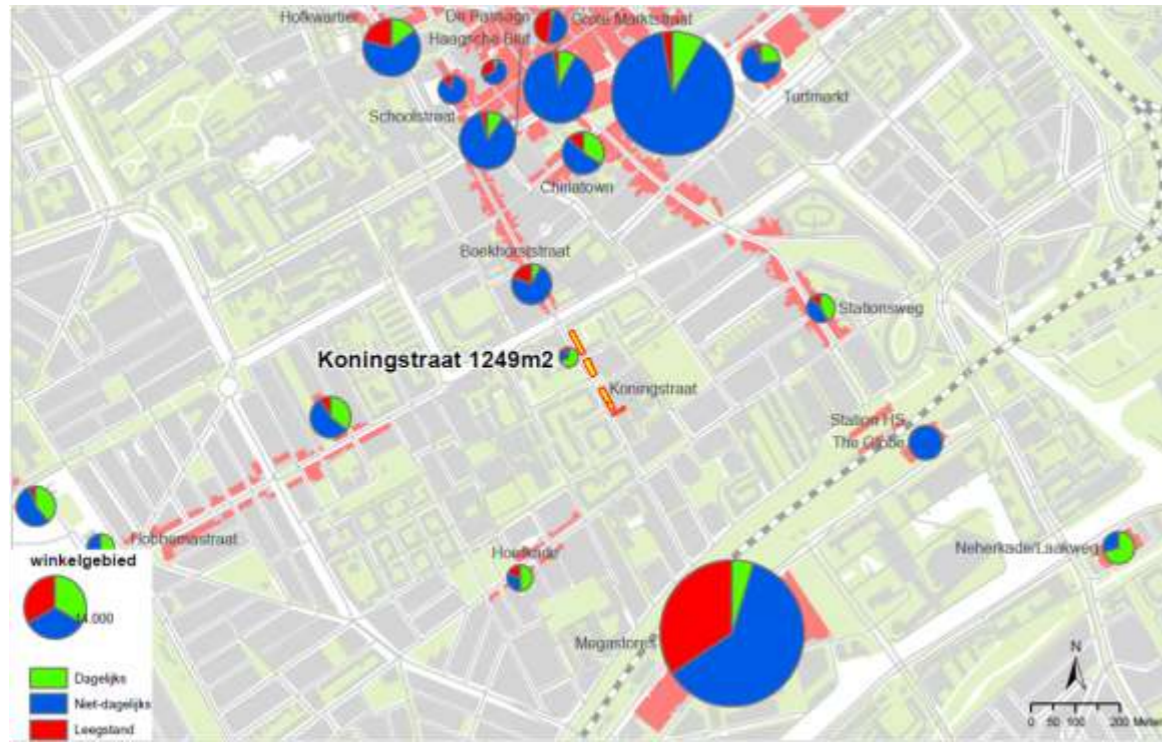
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Koningstraat is net als in 2009 het winkelgebied met de laagste totaalscore in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren scoren laag.

**Branchering:** Het winkelaanbod bestaat hoofdzakelijk uit zelfstandige (vooral etnische) winkeliers in de dagelijkse sector. Met de aanwezigheid van een kleinschalige supermarkt en wat aanvullende verspecialzaken is het winkelgebied redelijk compleet.

**Basiskwaliteit:** Op alle deelaspecten scoort de Koningstraat laag. Enkele factoren zijn de kleine omvang van het winkelgebied en de units, de bereikbaarheid en de uitstraling van winkels. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking. De gebruikskwaliteit en het onderhoud vertonen een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Vanwege de beperkte omvang en de vele concurrerende winkelgebieden in de directe omgeving vervult de Koningstraat een beperkte boodschappenfunctie. Het economisch functioneren staat onder druk: er is structureel sprake van leegstand, al is deze de laatste jaren niet heel hoog. Ook staan huurniveaus – die al laag zijn – onder druk. Ten opzichte van 2009 is de winkelfunctie afgenomen: relatief veel verkooppunten zijn ingevuld met een niet-winkelfunctie.

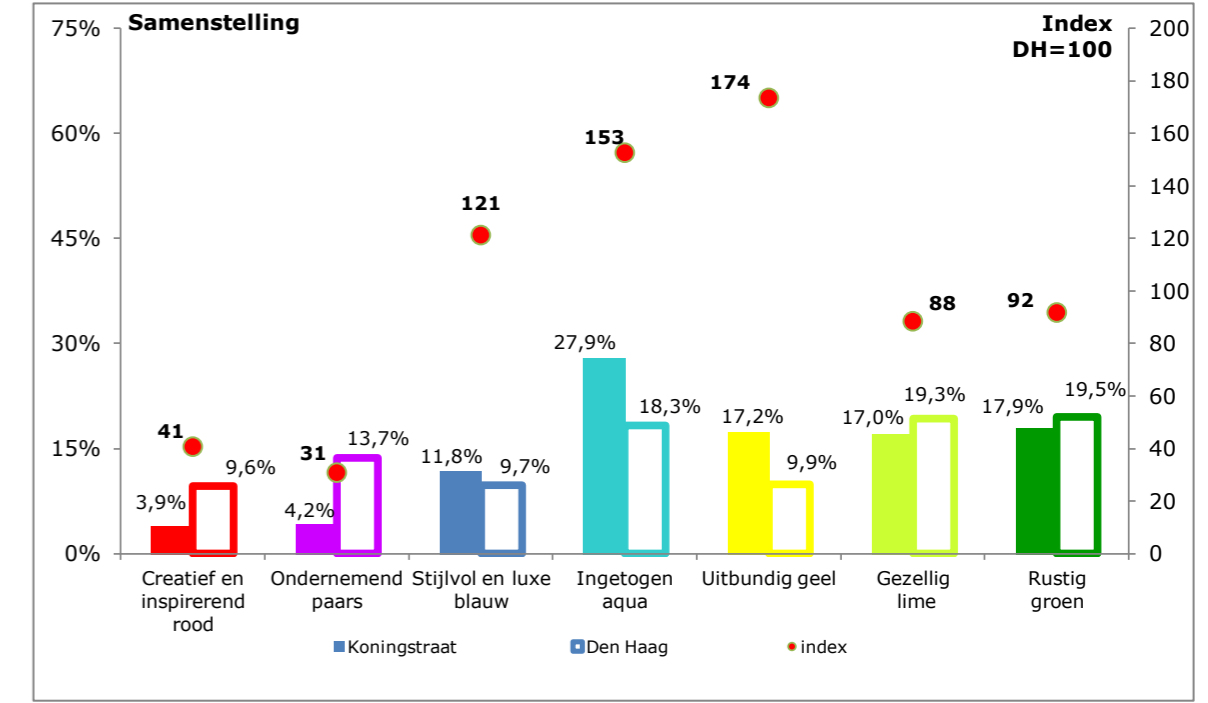
### 5.11 KONINGSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Kraayenstein
Inwoners verzorgingsgebied	4.753
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	1.249
Aantal winkels	11
Aantal overige verkooppunten	7
Trekkers	SKS Supermarkt
Leegstand (% van totaal vvo)	8,2%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	74 (60, 68)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	72 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	64 (70, 66)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

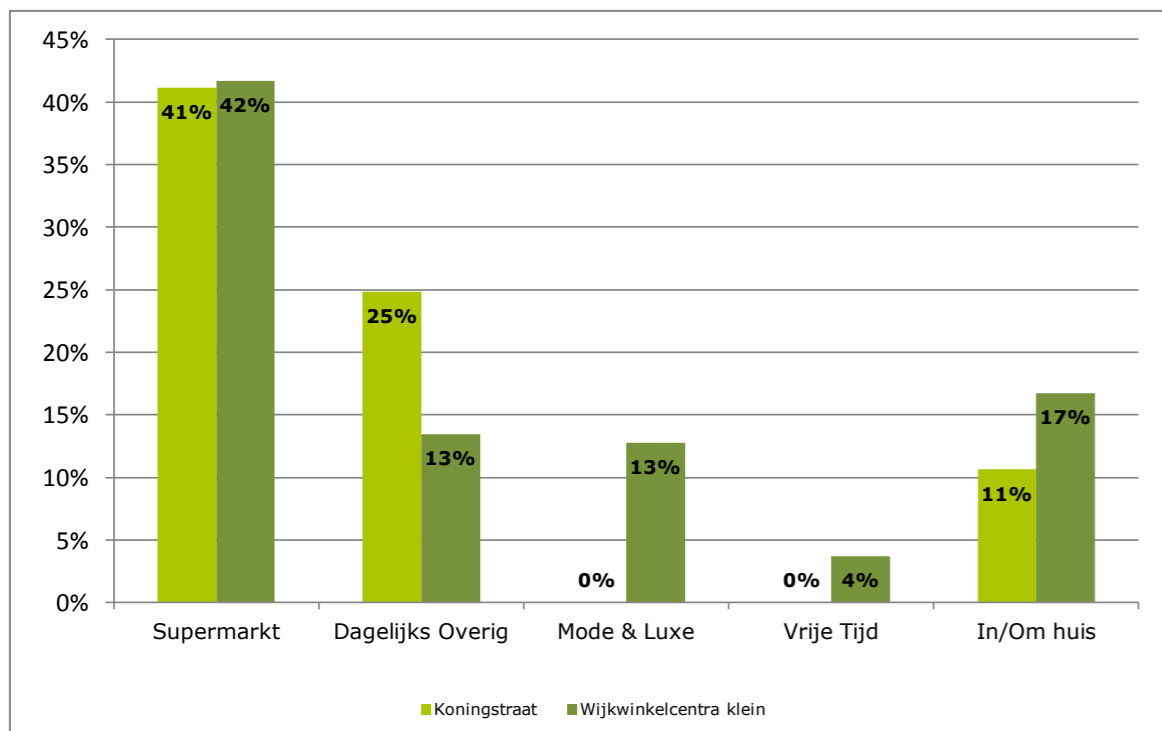
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



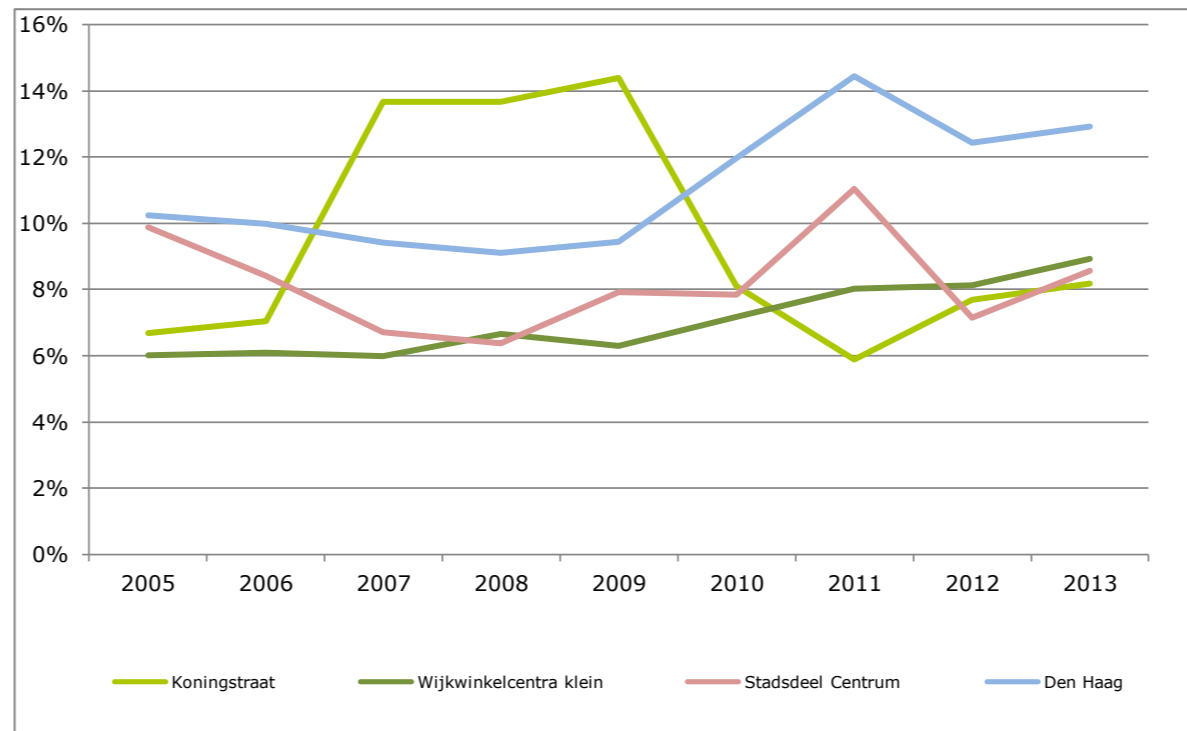
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

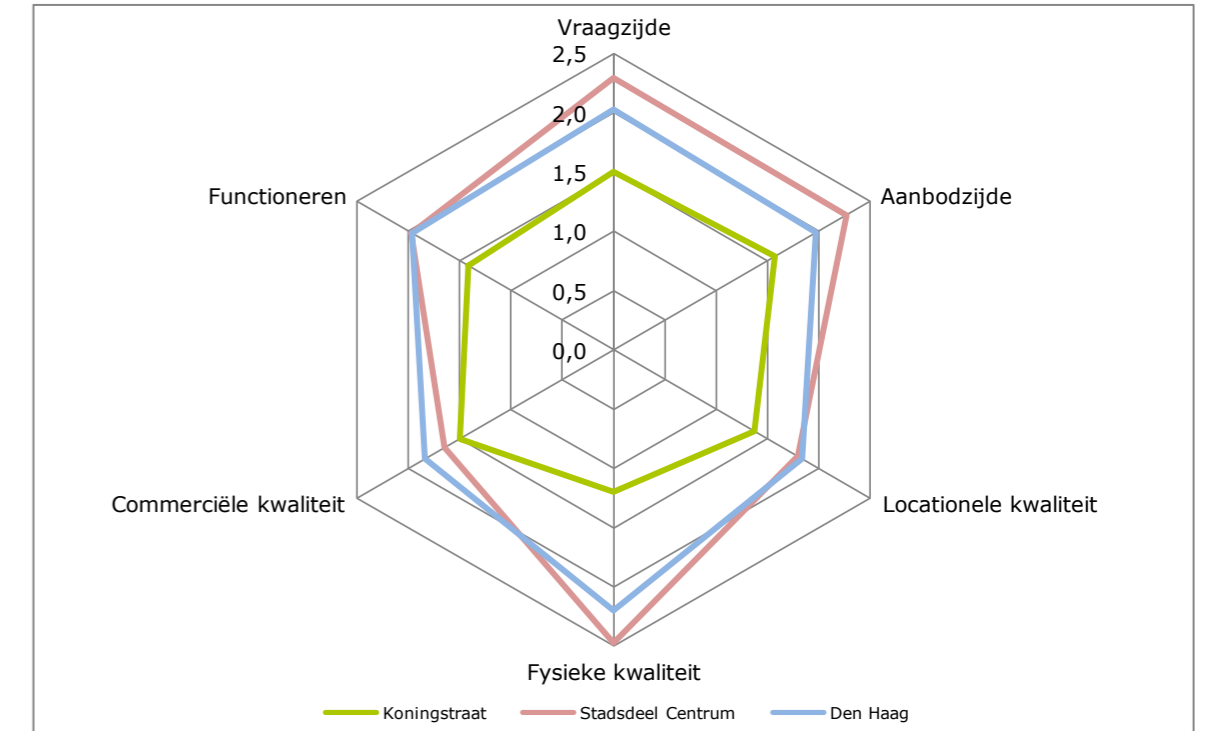
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

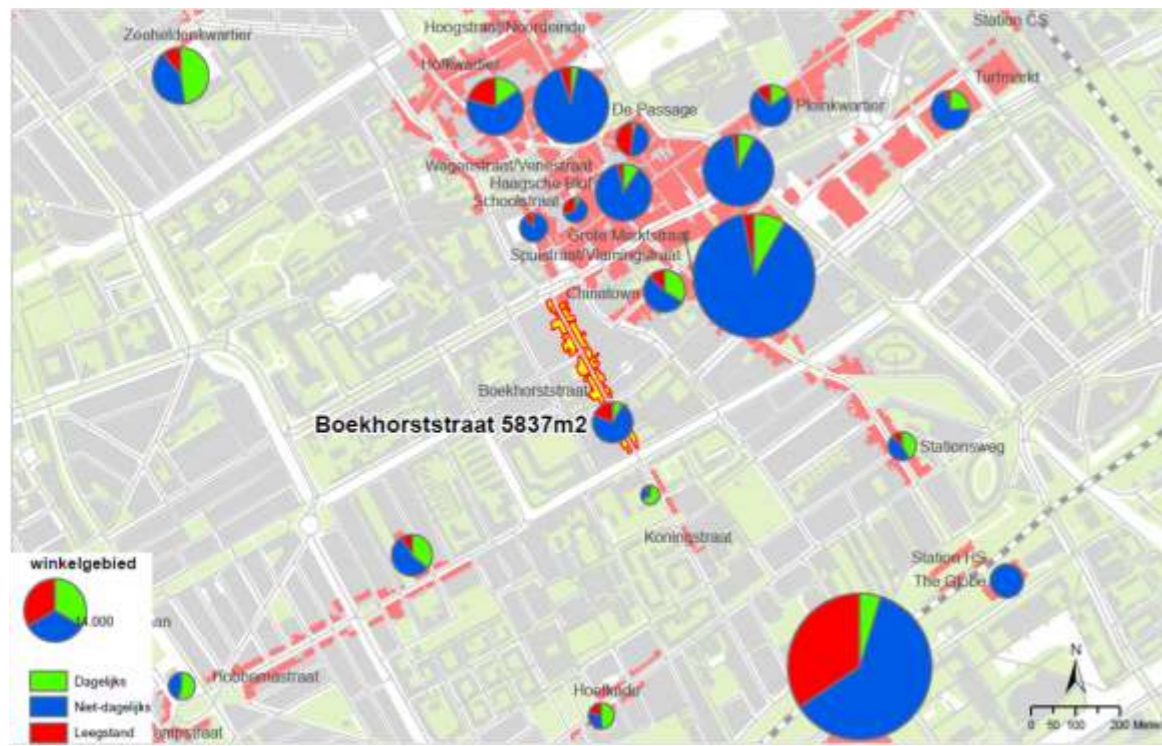


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Boekhorststraat bezet de 55e plek op de ranglijst en behoort daarmee tot de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Met name het economisch functioneren is ondergemiddeld.

**Branchering:** Circa de helft van het winkelaanbod bestaat uit winkels in de branche In/om het Huis. De straat kent al van oudsher een concentratie van tapijtwinkels. Het is dit soort specialistisch aanbod wat de Boekhorststraat karakteriseert. Het winkelgebied kent geen supermarkt, maar wel enkele verspecialzaken. Er zijn geen grote trekkers aanwezig.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit van de Boekhorststraat is gemiddeld. Aandachtspunten zijn onder andere de leegstand, trekkerbeeld, bereikbaarheid, parkeren en de organisatiegraad.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Boekhorststraat kampt al jaren met leegstand. Ook staan de huurniveaus – die al zeer laag zijn – onder druk. Kansen liggen vooral in het fungeren als een 'dwaalmilieu' voor de binnenstad. Dit kan gecreëerd worden door meer nadruk te leggen op de Boekhorststraat als broedplaats voor creatieve ondernemers. De combinatie leegstand/lage huurniveaus biedt tevens kansen voor bijvoorbeeld pop-up-stores of (ver)nieuwe(nde)ondernemers die op zoek zijn naar goedkope winkelruimte.

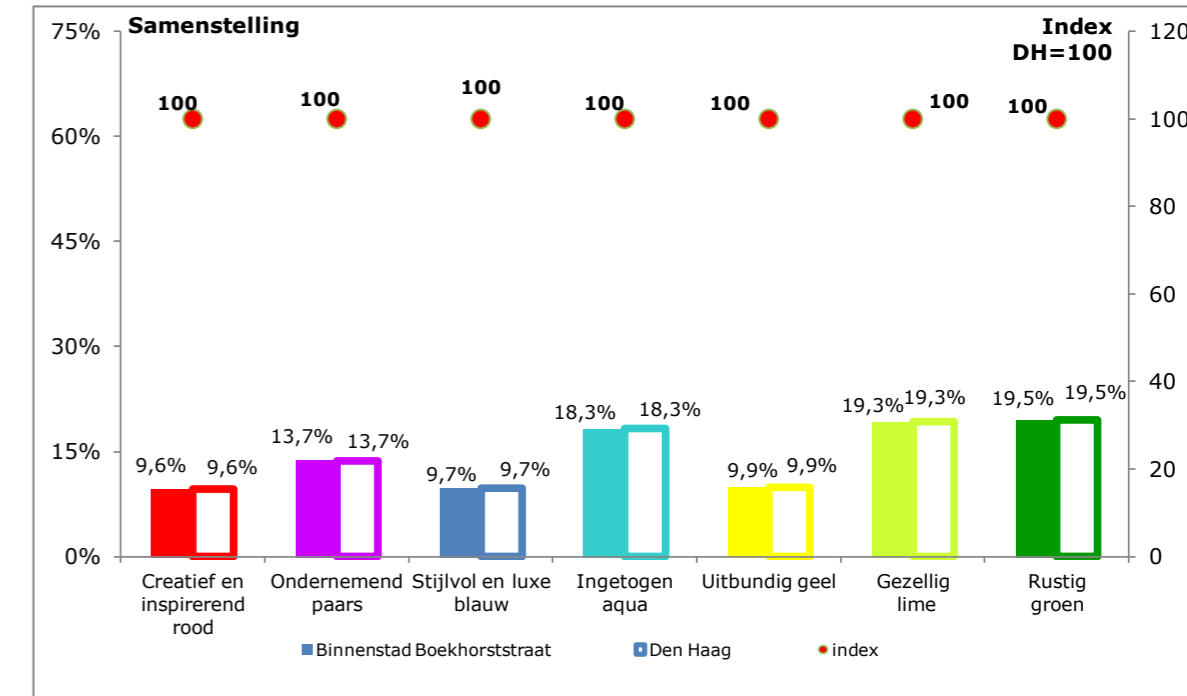
### 5.12 BOEKHORSTSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	5.837
Aantal winkels	55
Aantal overige verkooppunten	21
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	19,4%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 105
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	98 (96, 93)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	73 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	55 (57, 48)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

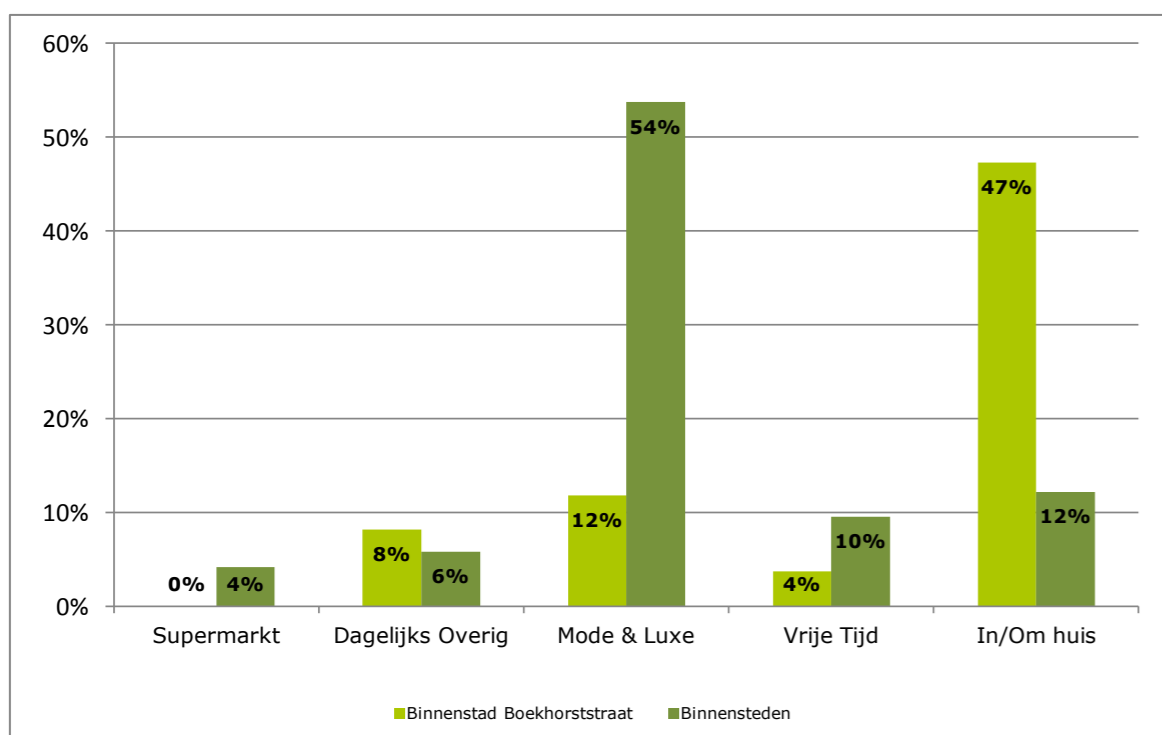
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



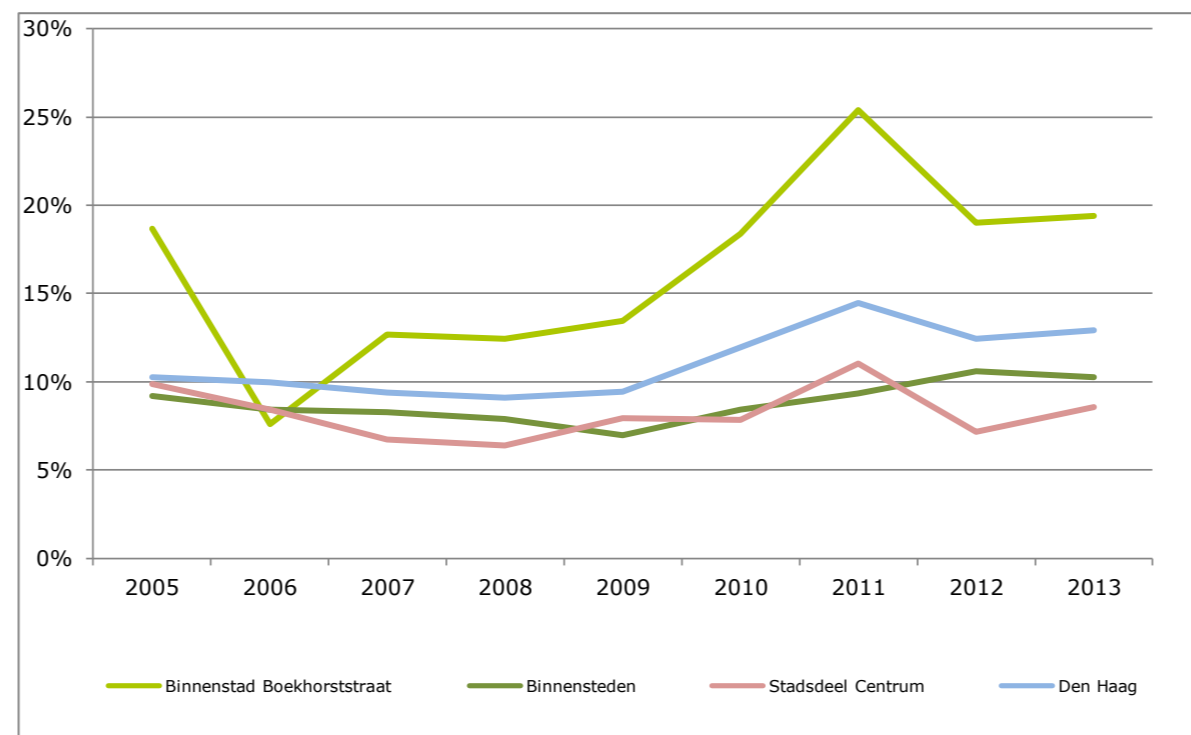
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS totaal Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

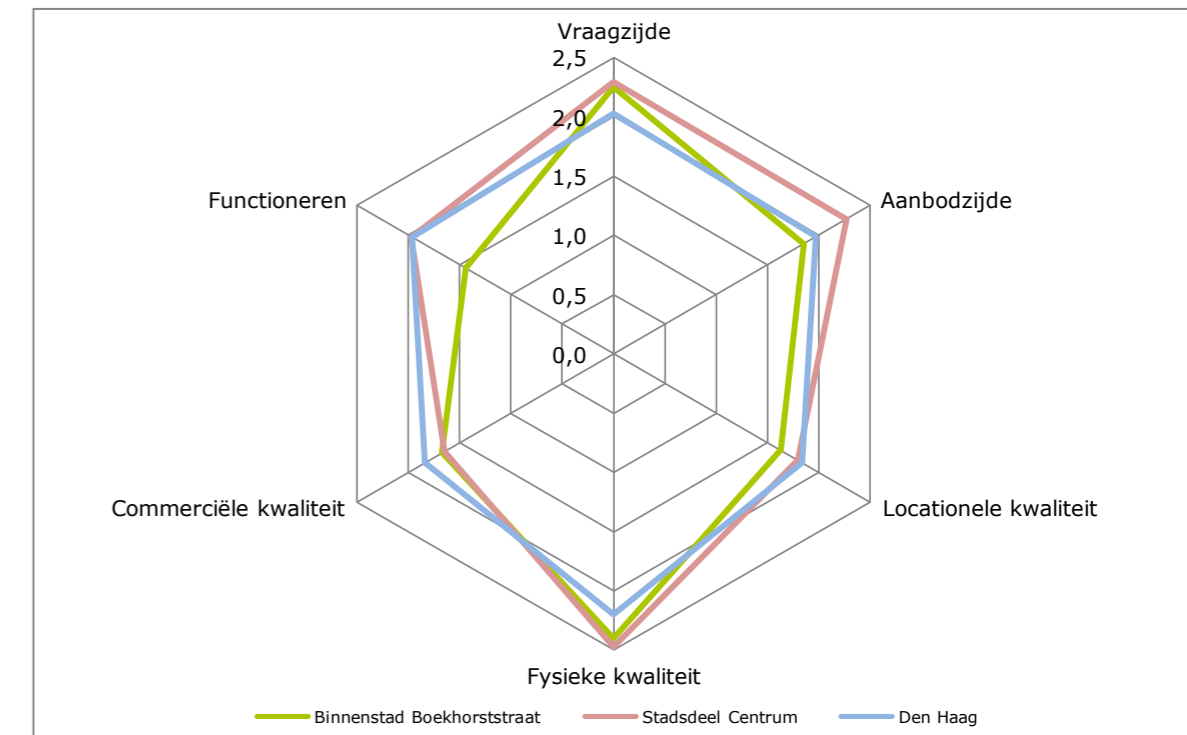
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

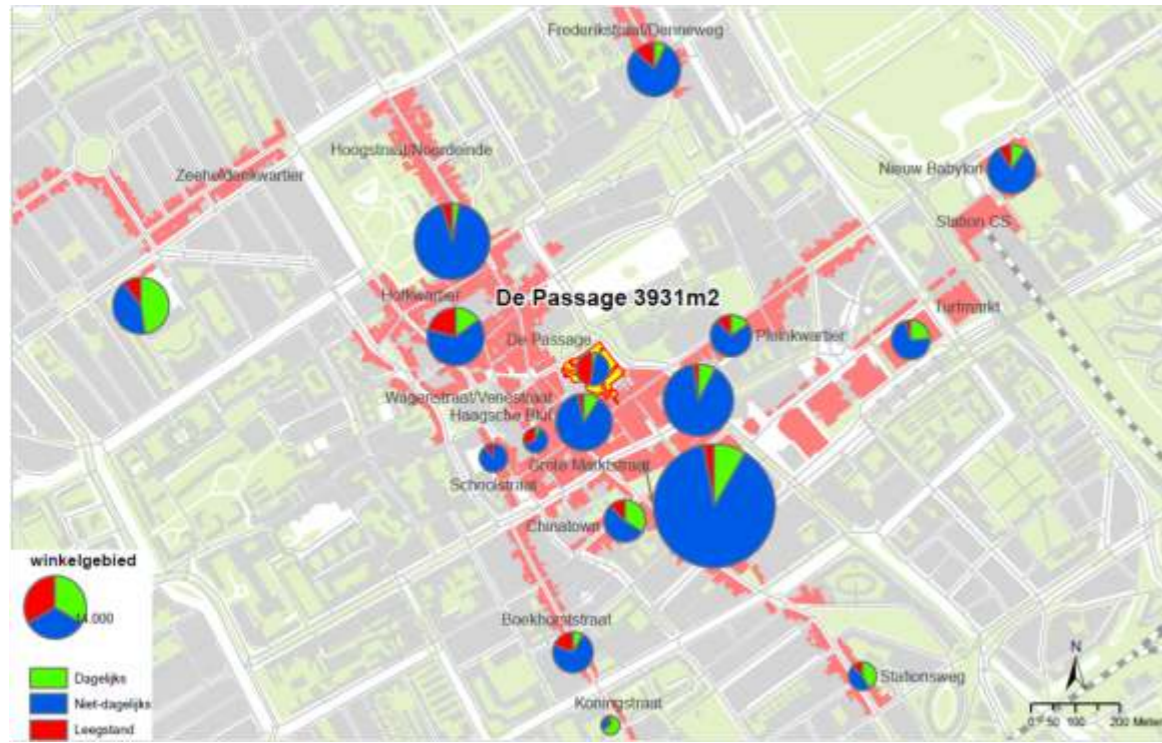


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Passage staat op de 5e plek in de ranglijst en voor de derde maal in de top-20. Daarmee behoort De Passage tot de sterkste winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het economische functioneren en, vooral, de basiskwaliteit scoren bovengemiddeld. De Passage is een parel in de Hoofdwinkelstructuur, het is een hoogwaardig winkelgebied met onderscheidend aanbod, centraal in de binnenstad en op een steenworp van het A1 winkelgebied.

**Branchering:** De Passage is vooral sterk in de branche Mode & Luxe, met trekkers als Desigual en DOK Cookware. In de nabije toekomst zal een grote nieuwe internationale trekker zijn deuren openen.

**Basiskwaliteit:** De Passage scoort ruim bovengemiddeld op de aspecten Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied), Fysieke (o.a. uitstraling winkels, sfeer) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit. De openbare ruimte is van zeer hoge kwaliteit.

**Economisch functioneren en perspectief:** De sterk opgelopen leegstand in De Passage kan verklaard worden door het vertrek van Selexyz. Het pand was ten tijde van de inventarisatie nog niet gevuld, maar in de toekomst lijkt een grote trekker zich hier te vestigen. In de scores voor basiskwaliteit en economisch functioneren is deze leegstand niet meegewogen. Dan nog schommelt de leegstand structureel boven frictieniveau. Ook De Passage zag het huurniveau de afgelopen jaren teruglopen, al is deze nog altijd hoog. Het doortrekken van de (Nieuwe) Haagse Passage naar de Grote Marktstraat zal een verdere impuls betekenen voor het winkelgebied (en de binnenstad als geheel).

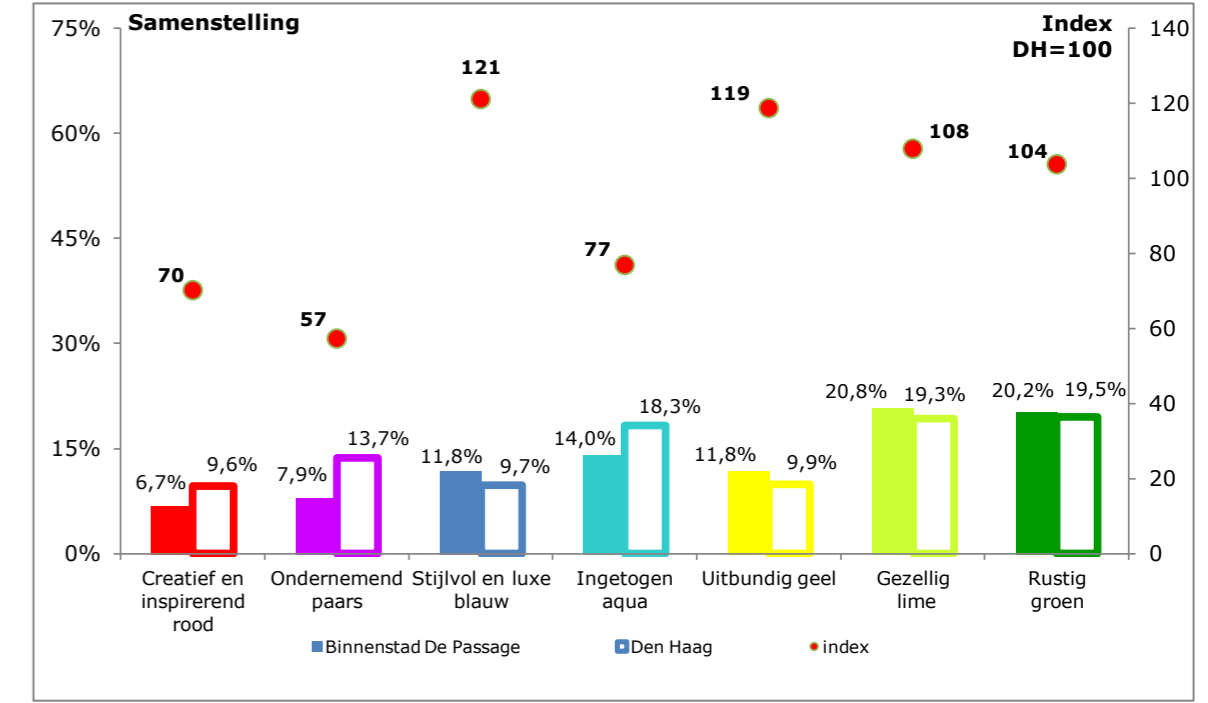
### 5.13 DE PASSAGE (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.931
Aantal winkels	24
Aantal overige verkooppunten	11
Trekkers	Apple Store, DOK Cookware
Leegstand (% van totaal vvo)	47,8%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 700
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 800
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	127 (111, 107)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	111 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	5 (18, 19)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

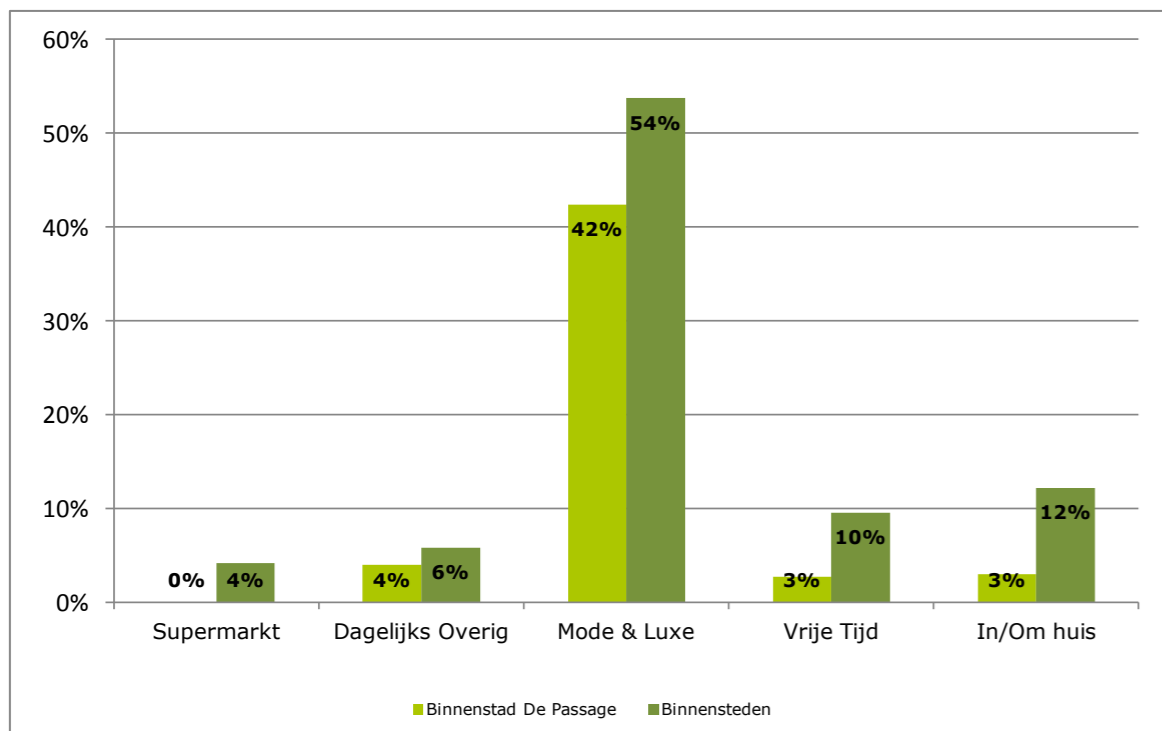
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



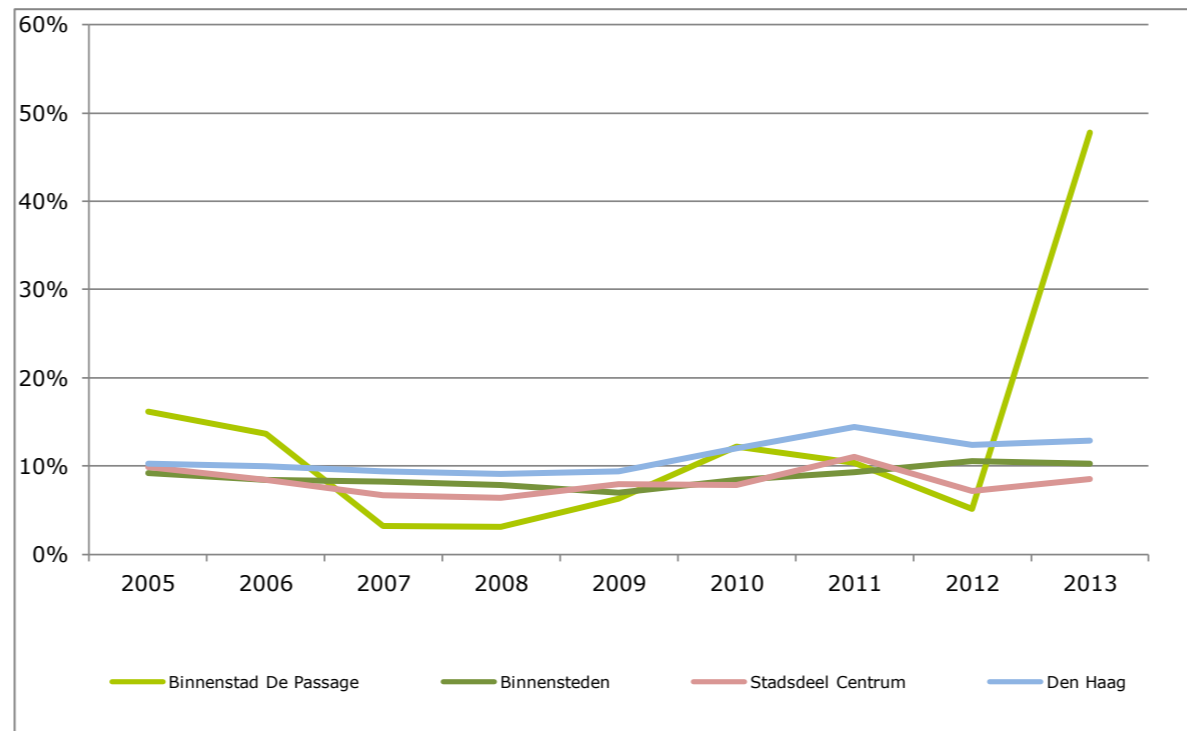
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

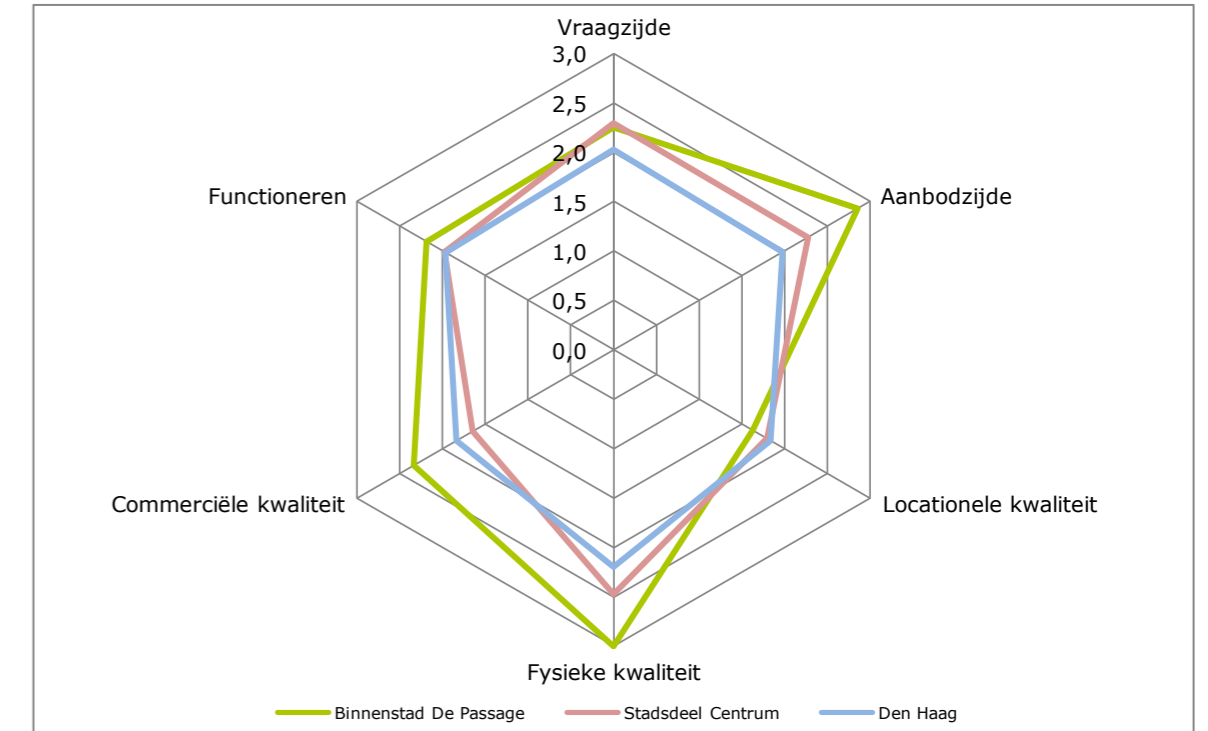
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Frederikstraat/Denneweg neemt de 44e plek in op de ranglijst en behoort daarmee tot de middenmoot in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is gemiddeld, maar het economisch functioneren is ondergemiddeld. De hoogwaardige uitstraling en de unieke combinatie van Mode & Luxe, woonwinkels, kunst, cultuur en horeca maakt de Frederikstraat/Denneweg tot een parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** Het winkelgebied kenmerkt zich door een ruim aanbod in Mode & Luxe en In/om het Huis. Opvallend is de hoge kwaliteit van het aanbod, wat vooral bestaat uit kleinschalige, zelfstandige modewinkels en antiek. Daarnaast zijn er veel, eveneens kleinschalige, woonwinkels. Ook het beperkte dagelijks aanbod is hoogwaardig.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort goed op de Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit. De Aanbodzijde (o.a. leegstand) en Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren) kwaliteit scoren laag.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Frederikstraat/Denneweg beschikt over een exclusief, hoogwaardig en uniek winkelaanbod, maar functioneert (nog) niet naar behoren. De leegstand is structureel hoger dan frictieniveau. Daarnaast staan de huurniveaus onder druk, wat echter ook kansen creëert voor kleinschalige, zelfstandige ondernemers. Het winkelgebied ligt redelijk verstopt en is niet aangesloten op de winkelkern. Kansen liggen vooral in de gezamenlijke promotie en het aantrekken van toeristen en dagjesmensen. Ook zijn er kansen voor het creëren van een hoogwaardig 'dwaalmilieu', al kan het langgerekte karakter een nadeel zijn.

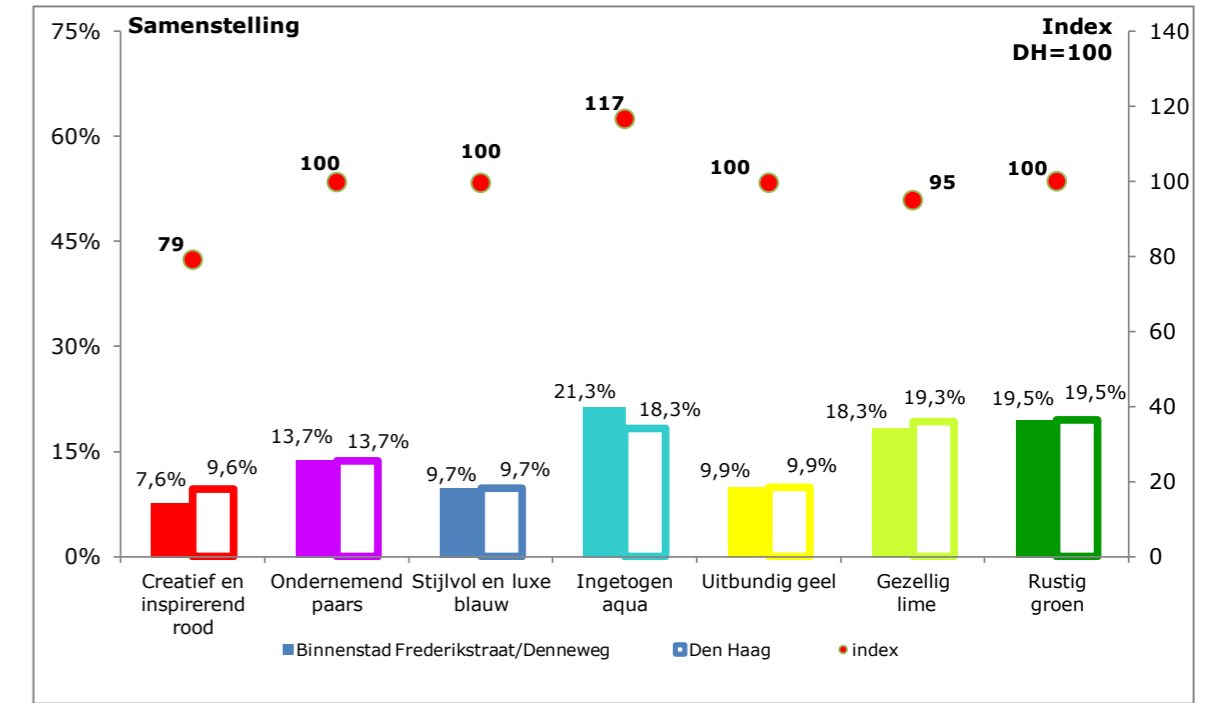
### 5.14 FREDERIKSTRAAT/ DENNEWEG (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	10.307
Aantal winkels	121
Aantal overige verkooppunten	88
Trekkers	Marlies Dekkers
Leegstand (% van totaal vvo)	13,2%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200 / 225
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 225 / 275
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	99 (107, 112)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	86 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	44 (49, 11)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

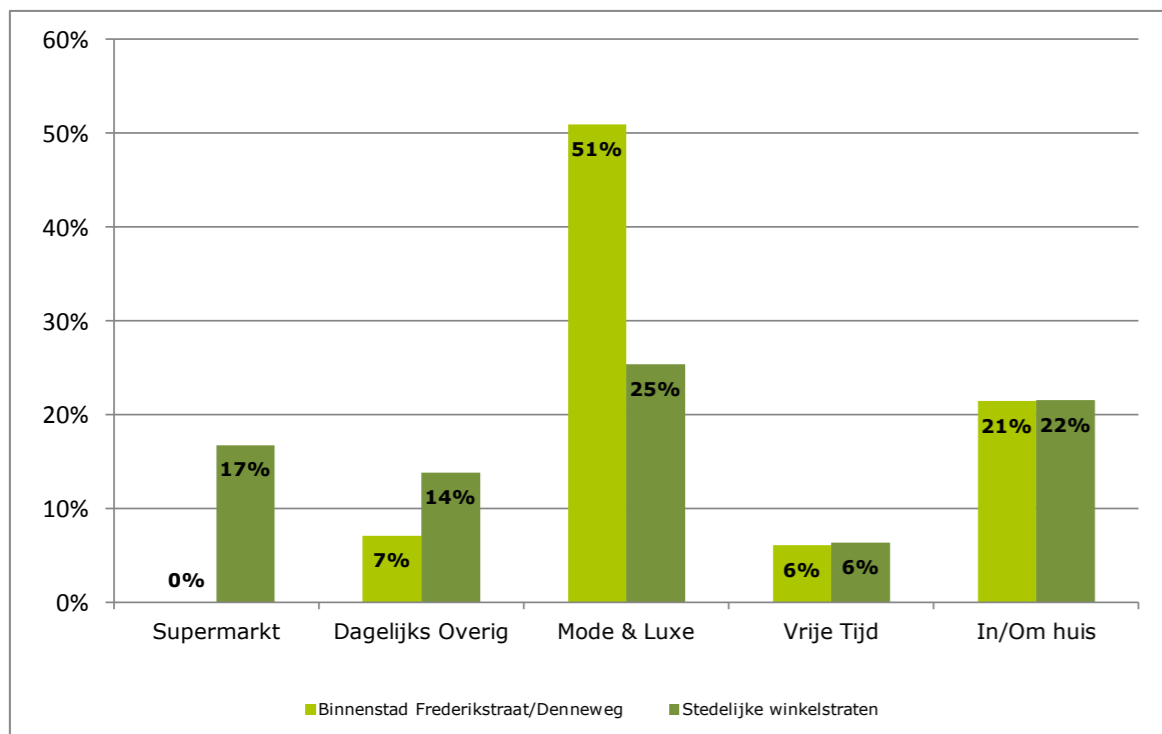
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



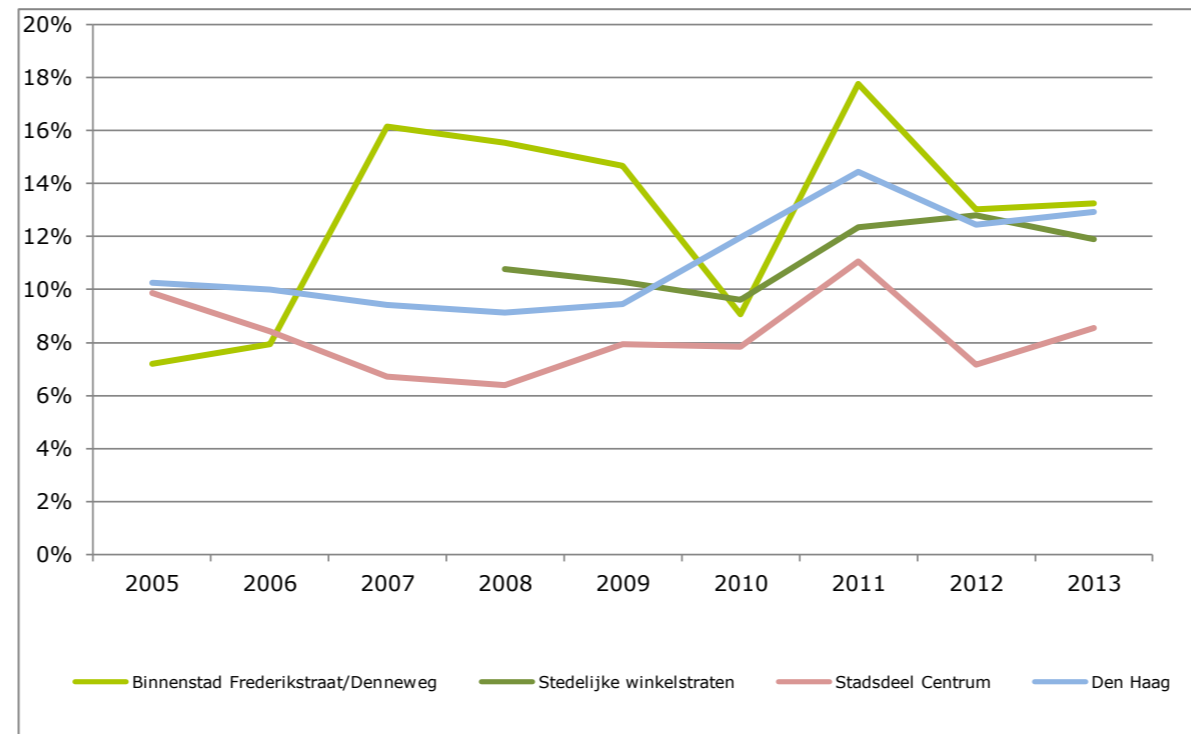
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

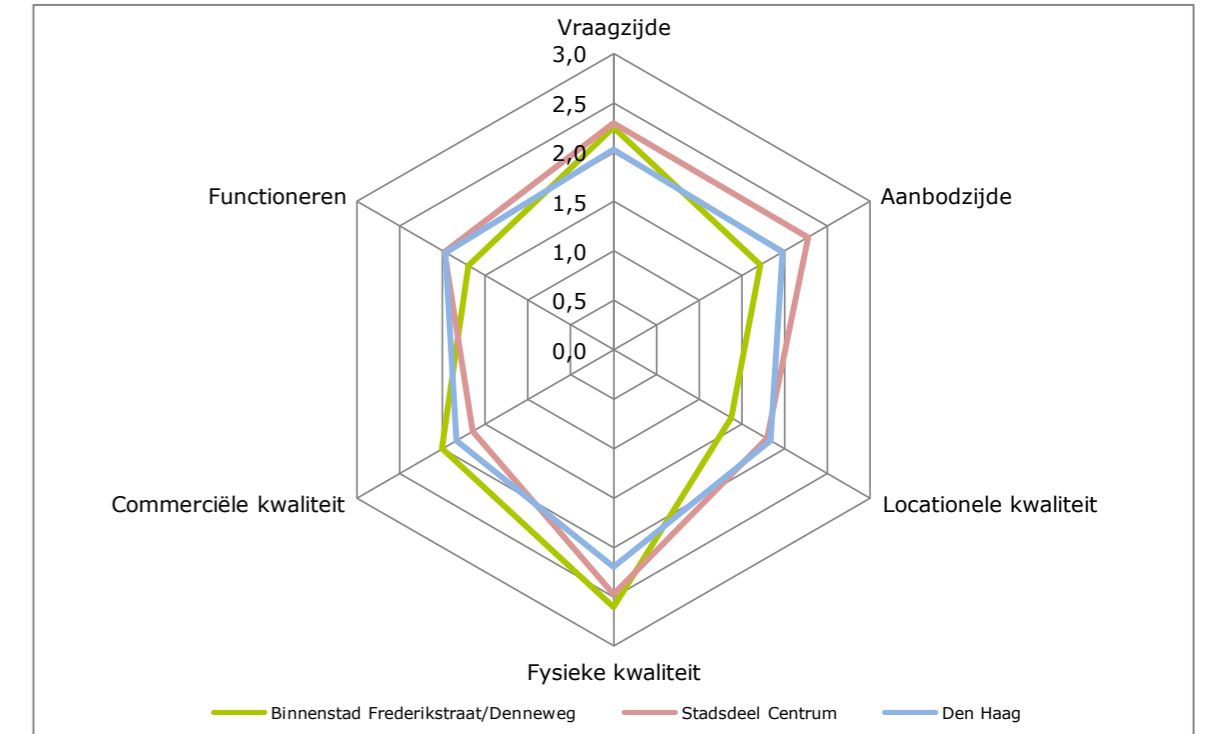


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



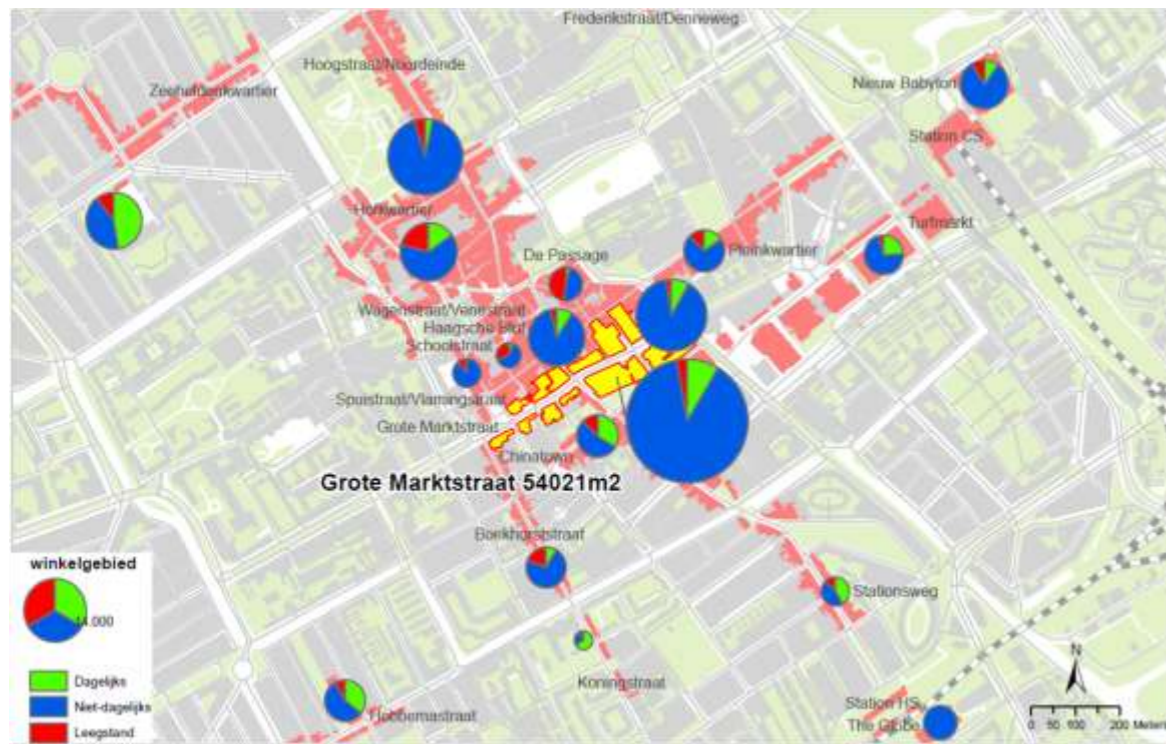
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Grote Marktstraat behoort met een 10e plek op de ranglijst tot de sterkste winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het economisch functioneren is ruim bovengemiddeld. De basiskwaliteit ligt vanwege de vele ingrijpende, lopende werkzaamheden niet boven het gemiddelde, maar de plannen liggen klaar om na realisatie van de verschillende winkelontwikkelingen de openbare ruimte op een hoog niveau te brengen.

**Branchering:** In de Grote Marktstraat is de branche Mode & Luxe relatief sterk vertegenwoordigd. Belangrijke trekkers zijn onder andere de Bijenkorf, V&D en Peek&Cloppenburg. Ook de Mediamarkt is een belangrijke speler.

**Basiskwaliteit:** De Grote Marktstraat scoort goed op vrijwel alle aspecten. Belangrijke troeven zijn onder andere het trekkerbeeld, de omvang van het winkelgebied en de units. Alleen de Commerciële kwaliteit (o.a. eigendomssituatie, website) blijft achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Grote Marktstraat is het kloppende hart van de Haagse Binnenstad. Het functioneert zeer goed: de leegstand ligt structureel zeer laag en de huurniveaus zijn, in tegenstelling tot de meeste winkelgebieden, gestegen. Alle grote (winkel)ontwikkelingen in de binnenstad concentreren zich rond dit winkelgebied: De Markies (met o.a. Marks & Spencer), Amadeus (Primark), Nieuwe Haagse Passage, Sijthoff. Naast de komst van sterke, nieuwe trekkers in het winkelgebied zullen de ontwikkelingen er tevens voor zorgen dat de relatie tussen de Grote Marktstraat en omliggende winkelgebieden versterkt.

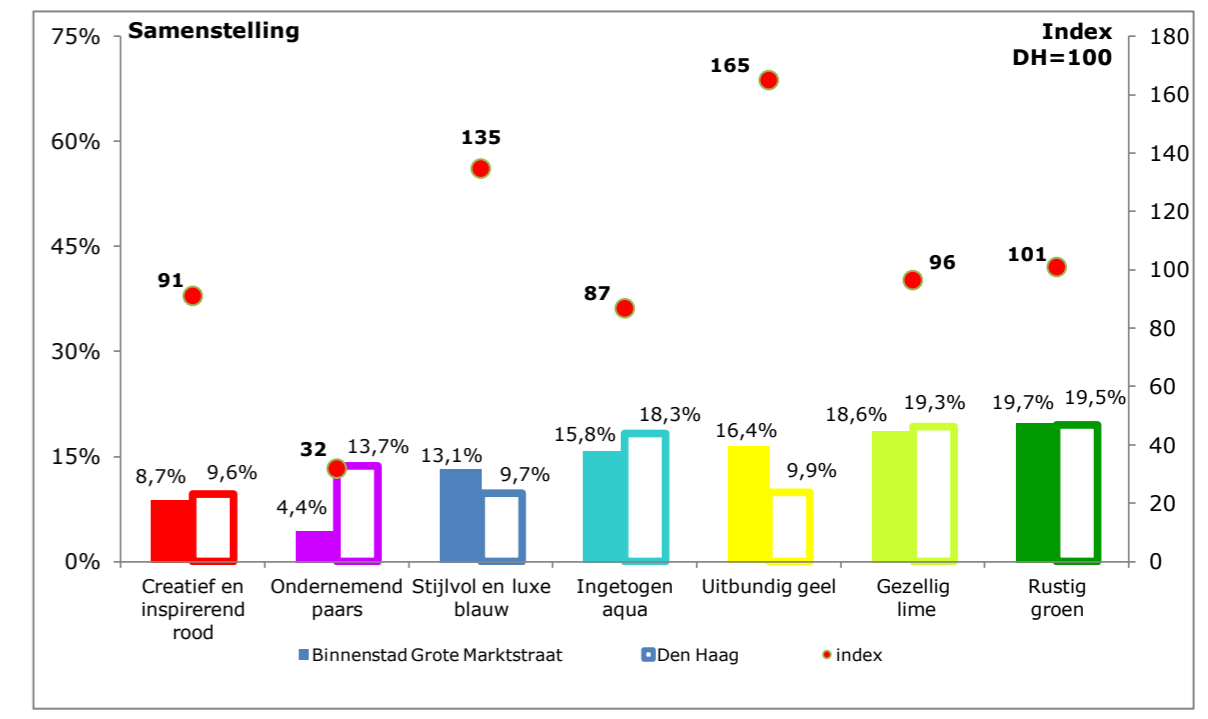
### 5.15 GROTE MARKTSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m² vvo)	54.021
Aantal winkels	38
Aantal overige verkooppunten	17
Trekkers	Bijenkorf, V&D, Mediamarkt, P&C
Leegstand (% van totaal vvo)	2,9%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 900
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 800
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	108 (116, 102)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	125 (140)
Ranking 2013 ('09, '05)	10 (4, 24)

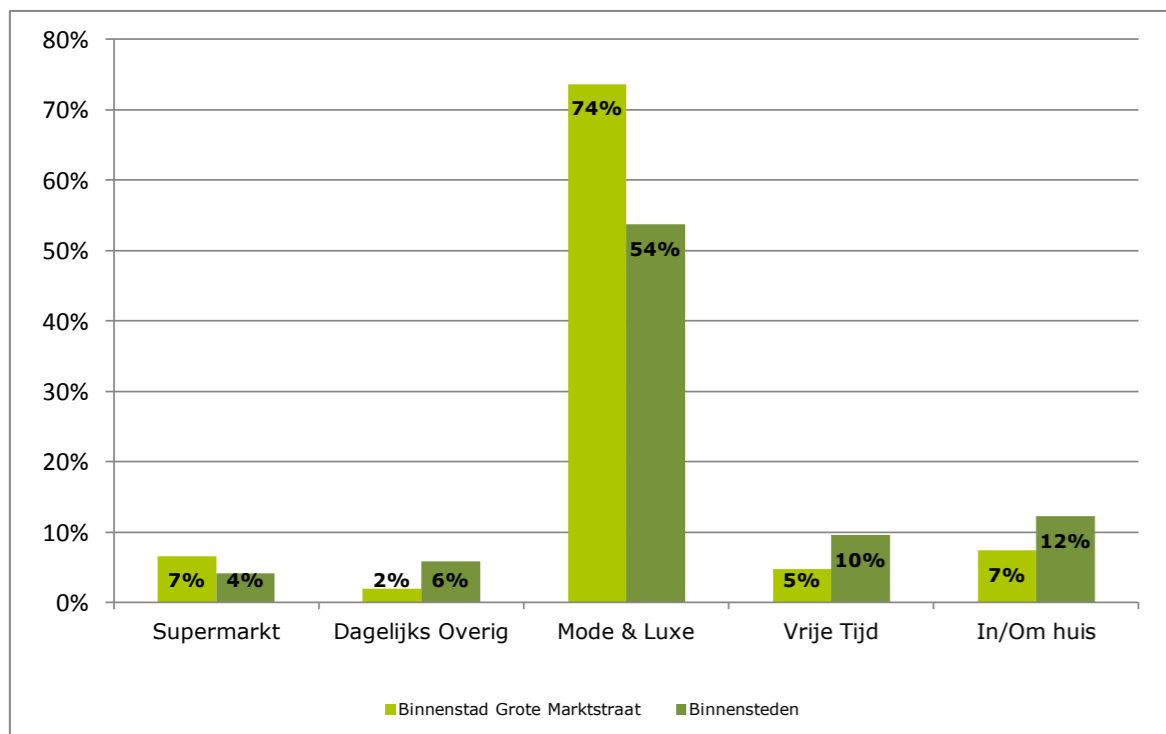
<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

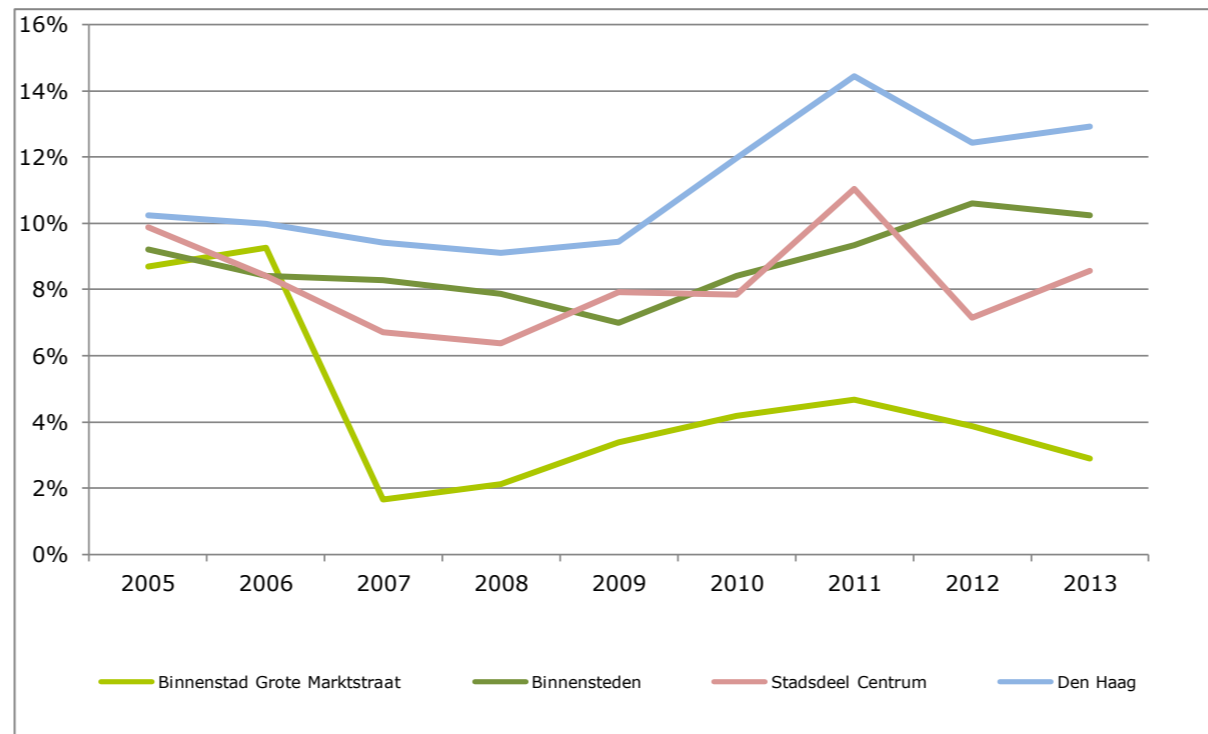


Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag  
Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

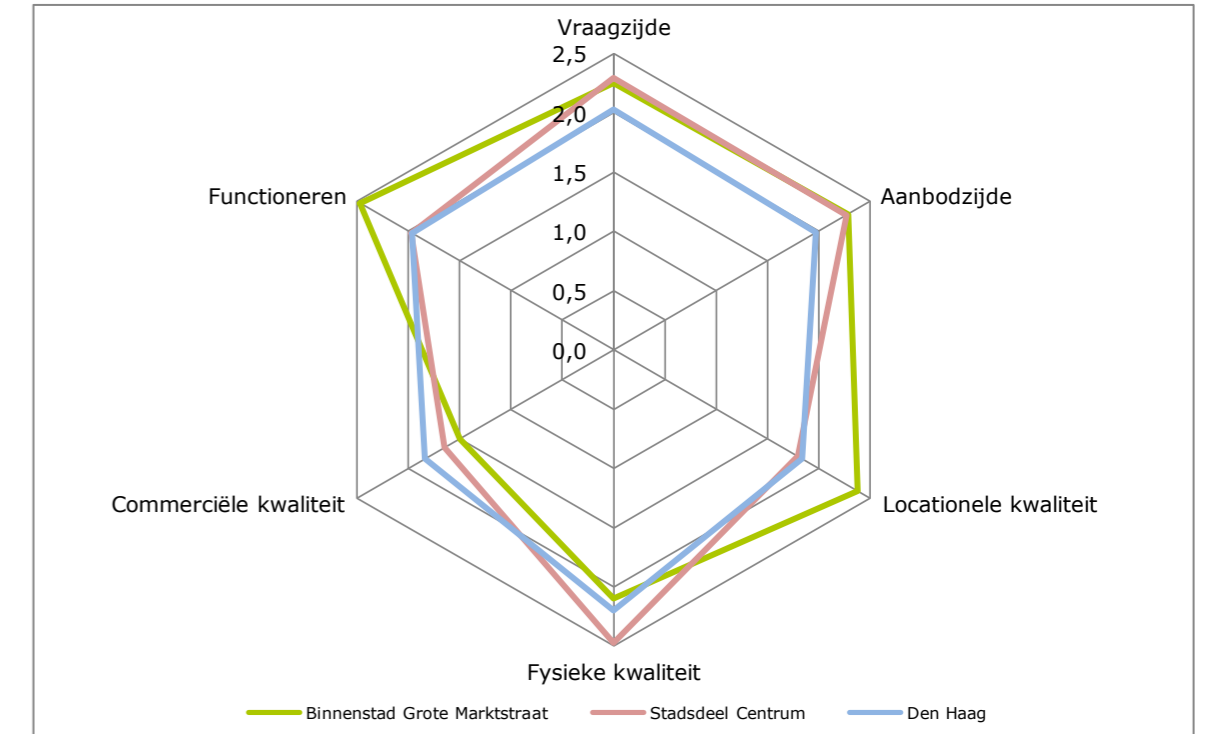
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

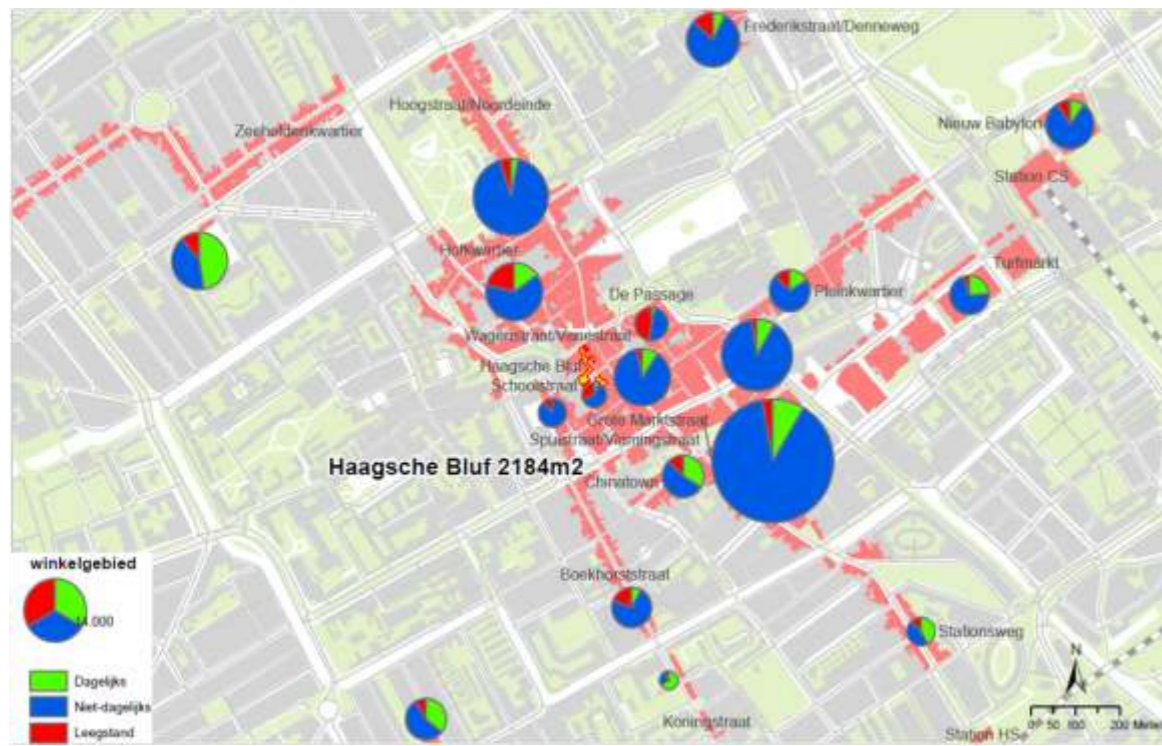


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Haagsche Bluf bezet de 50e plek op de ranglijst en kan daarmee tot de lager scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur worden gerekend. De basiskwaliteit is op orde, maar het economisch functioneren is ondergemiddeld. Haagsche Bluf is een parel in de Hoofdwinkelstructuur, het is een hoogwaardig winkelgebied met onderscheidend aanbod, centraal in de binnenstad en op een steenworp van het A1 winkelgebied.

**Branchering:** Qua branchering ligt de nadruk in het winkelgebied in Mode & Luxe, met enkele bekende namen als Björn Borg, Lacoste en River Woods. Grote trekkers zijn niet aanwezig.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort goed op de Fysieke (o.a. sfeer, openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) kwaliteit. Op andere aspecten behaalt Haagsche Bluf gemiddelde scores.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het economisch functioneren van Haagsche Bluf staat onder druk. De leegstand is structureel hoog en de huurniveaus zijn ten opzichte van 2009 gedaald. Dit is het gevolg van tegenvallende bezoekersaantallen. De Haagsche Bluf ligt redelijk verstopt. Het zal beter functioneren als een betere aantakking op de hoofdwinkelstraten (Spuistraat, Venenstraat) gerealiseerd kan worden.

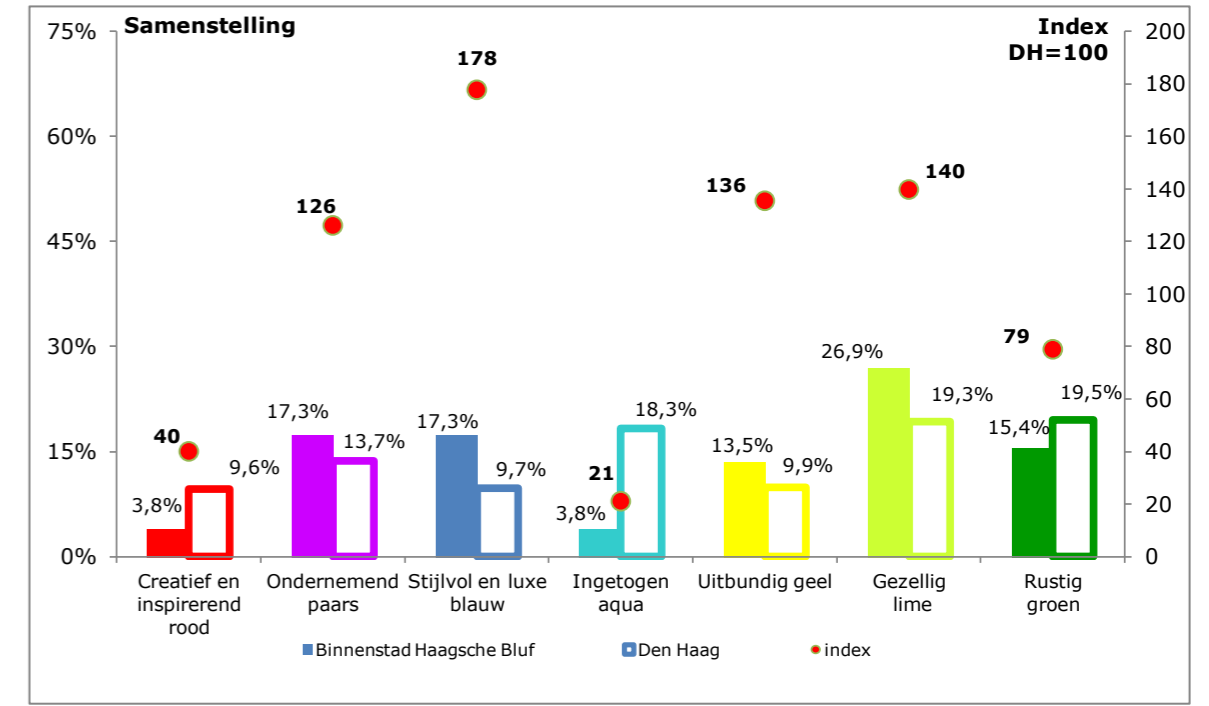
### 5.16 HAAGSCHE BLUF (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.184
Aantal winkels	17
Aantal overige verkooppunten	6
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	31,4%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Gedeeltelijk overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 375
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 500
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	115 (109, 119)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	67 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	50 (38, 6)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

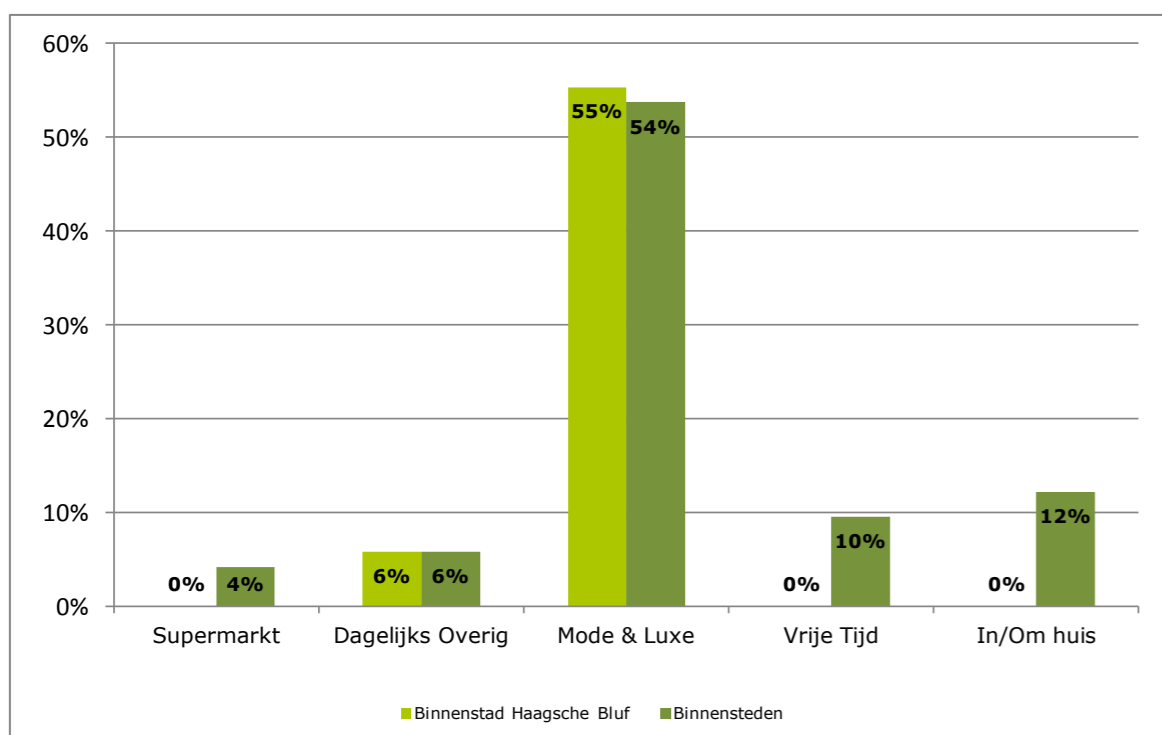
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



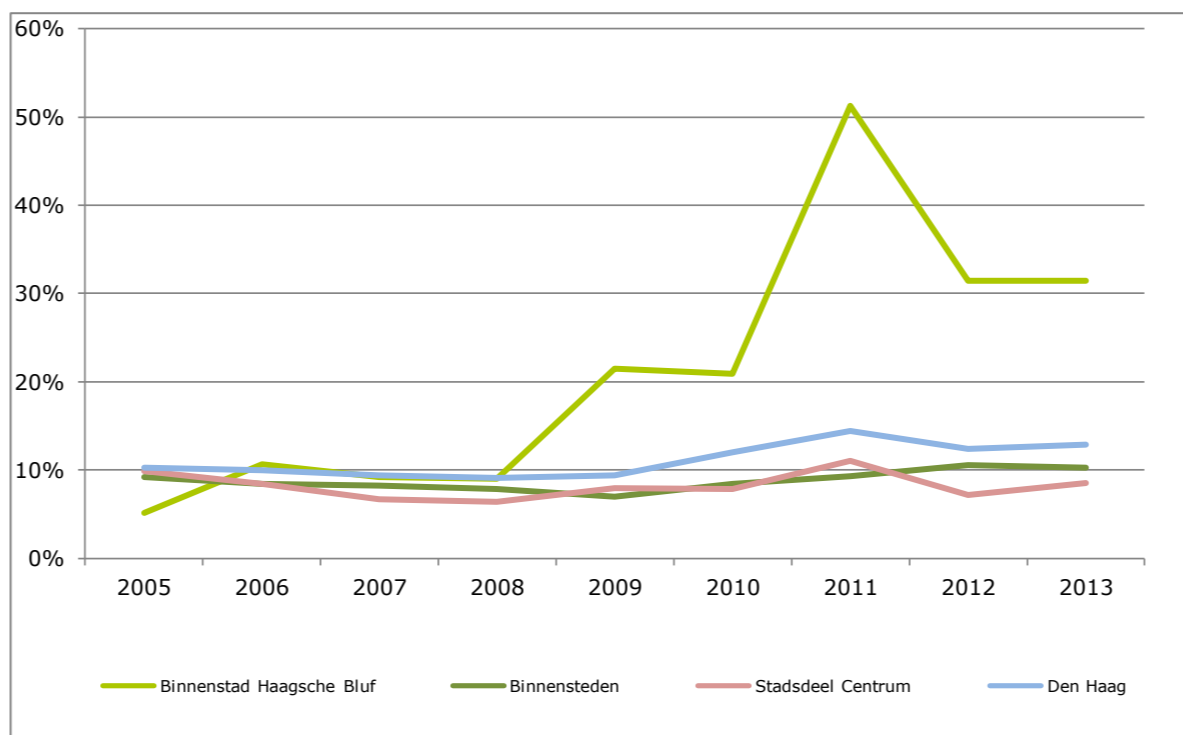
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

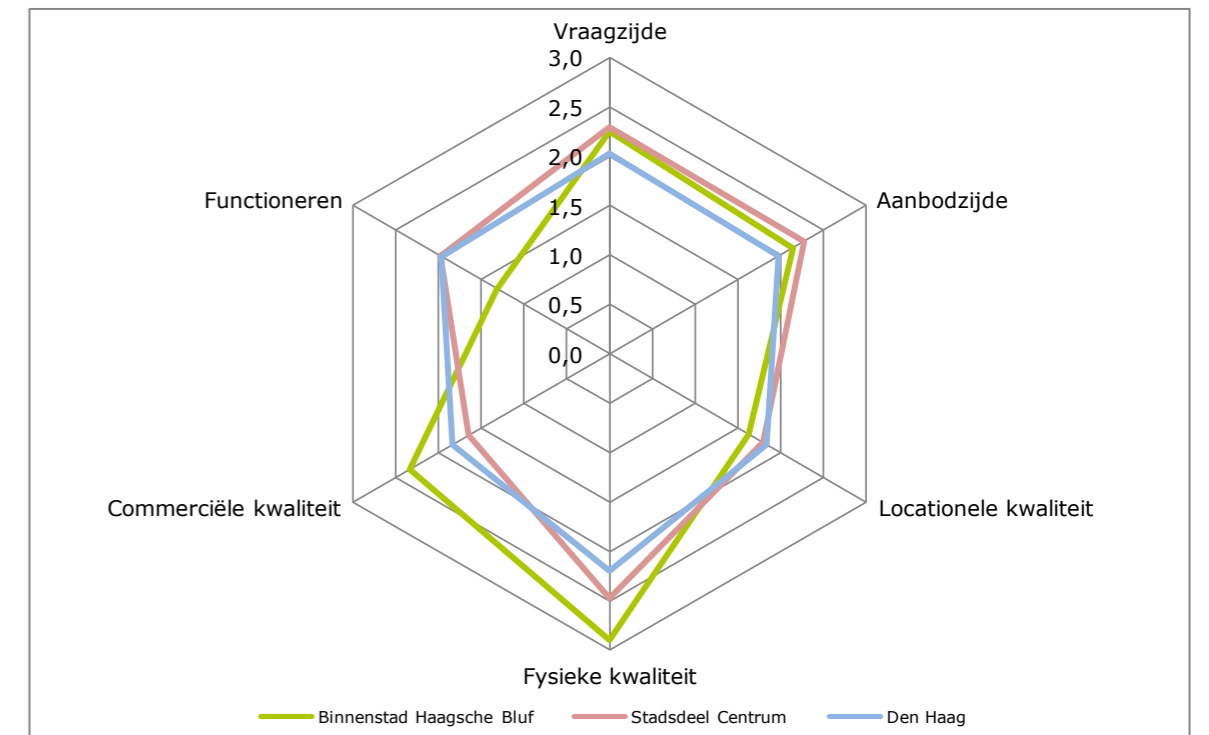
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

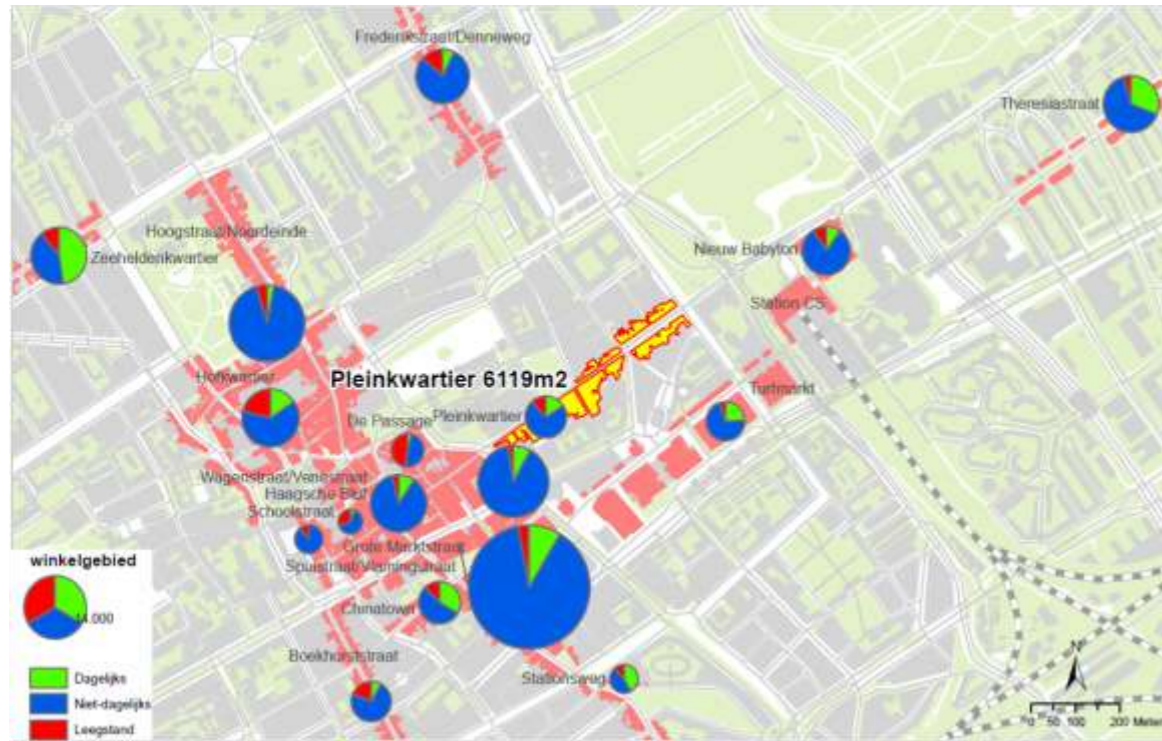


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Pleinkwartier neemt de 28e plek in op de ranglijst en schaart zich daarmee bij de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basisstructuur is ruim op orde, maar op het economisch functioneren scoort het gebied minder.

**Branchering:** Het Pleinkwartier kent een enigszins afwijkende branchesamenstelling. Het winkelaanbod is zeer divers, met een substantieel aanbod in Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/om het Huis. Daarnaast kenmerkt het Pleinkwartier zich door het ruime horeca-aanbod.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort gemiddeld op de deelaspecten Vraagzijde en Aanbodzijde. De Locationele (o.a. bereikbaarheid) en Fysieke (o.a. uitstraling winkels, openbare ruimte) kwaliteit is hoog. De Commerciële kwaliteit (o.a. eigendomssituatie, website) scoort minder.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het economisch functioneren staat iets onder druk. Dit uit zich in structureel te hoge leegstand. De huurprijzen liggen relatief hoog. Samen met de Turfmarkt vormt het Pleinkwartier één van de twee aanlooprotes naar de binnenstad. De nadruk in het gebied ligt meer op horeca dan detailhandel, maar het is wel wenselijk om de winkelfunctie zoveel mogelijk te behouden.

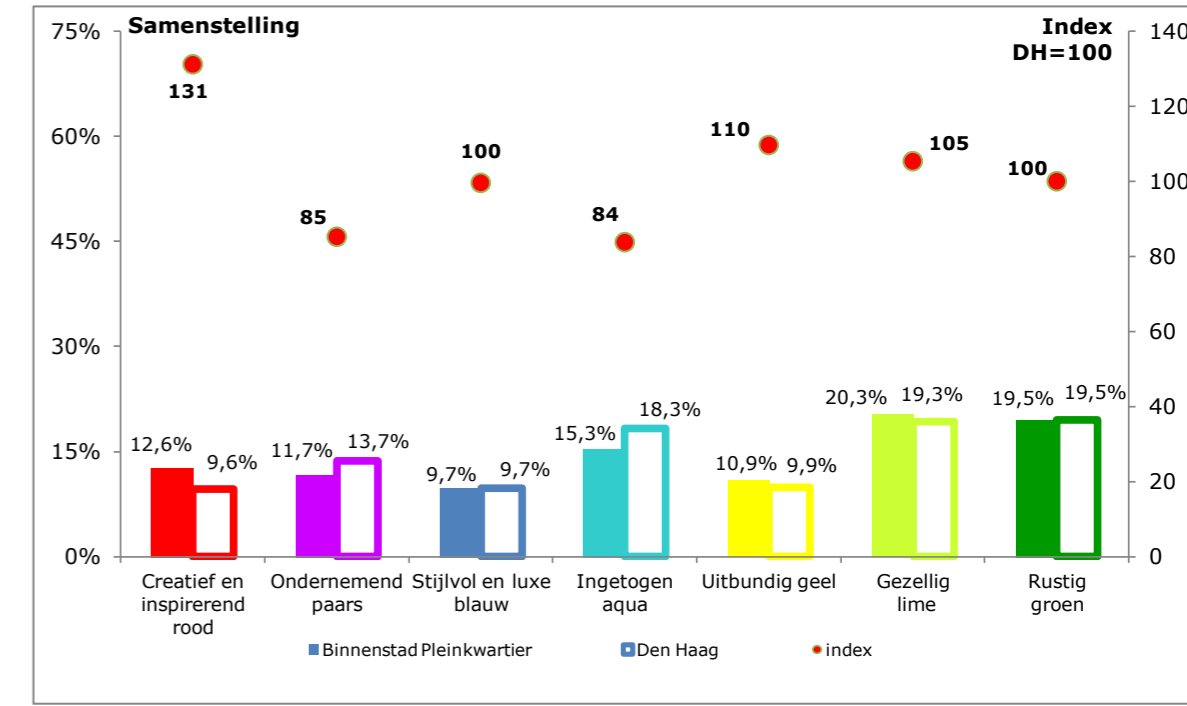
### 5.17 PLEINKWARTIER (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.119
Aantal winkels	55
Aantal overige verkooppunten	48
Trekkers	Lady Sting, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vvo)	12,7%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 700
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 700
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	110 (100, 99)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	93 (89)
Ranking 2013 ('09, '05)	28 (40, 27)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

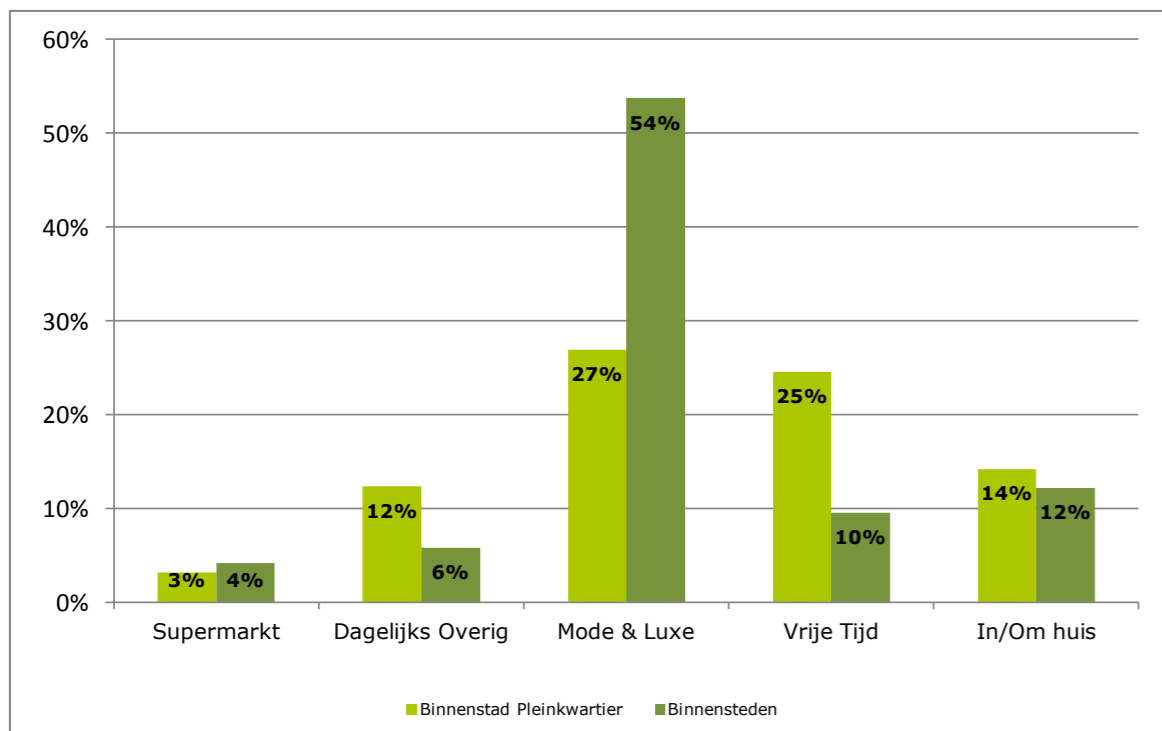
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



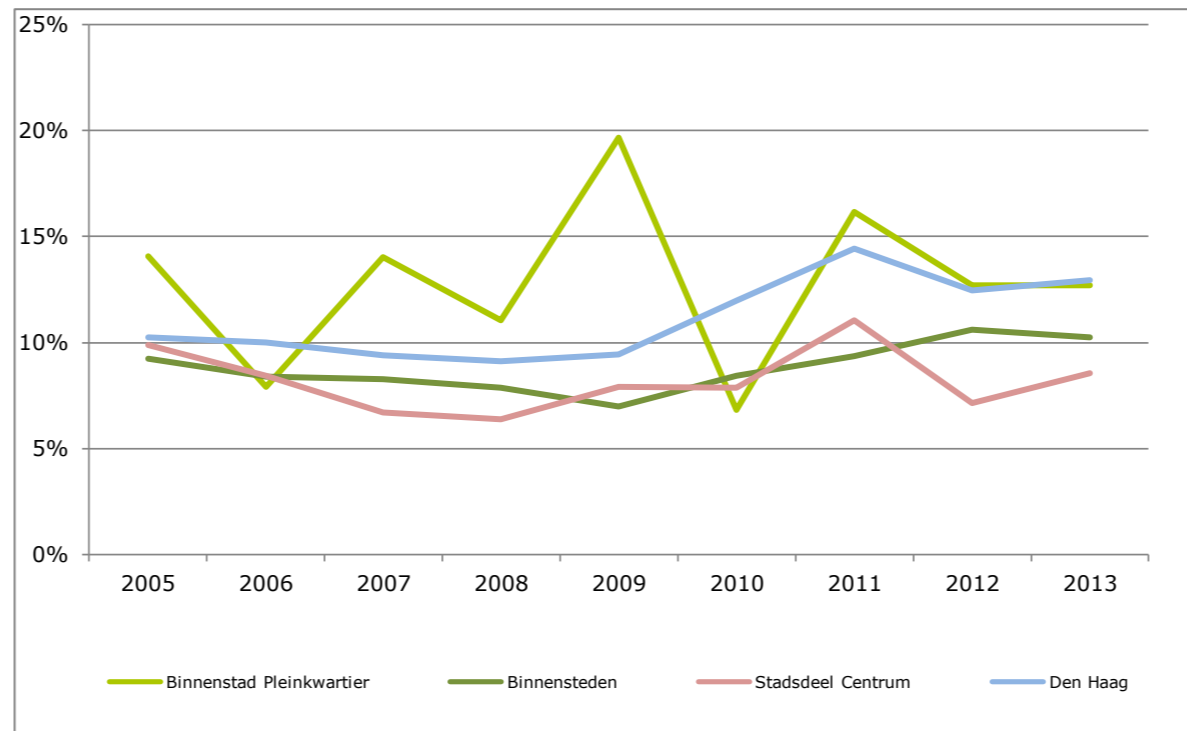
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

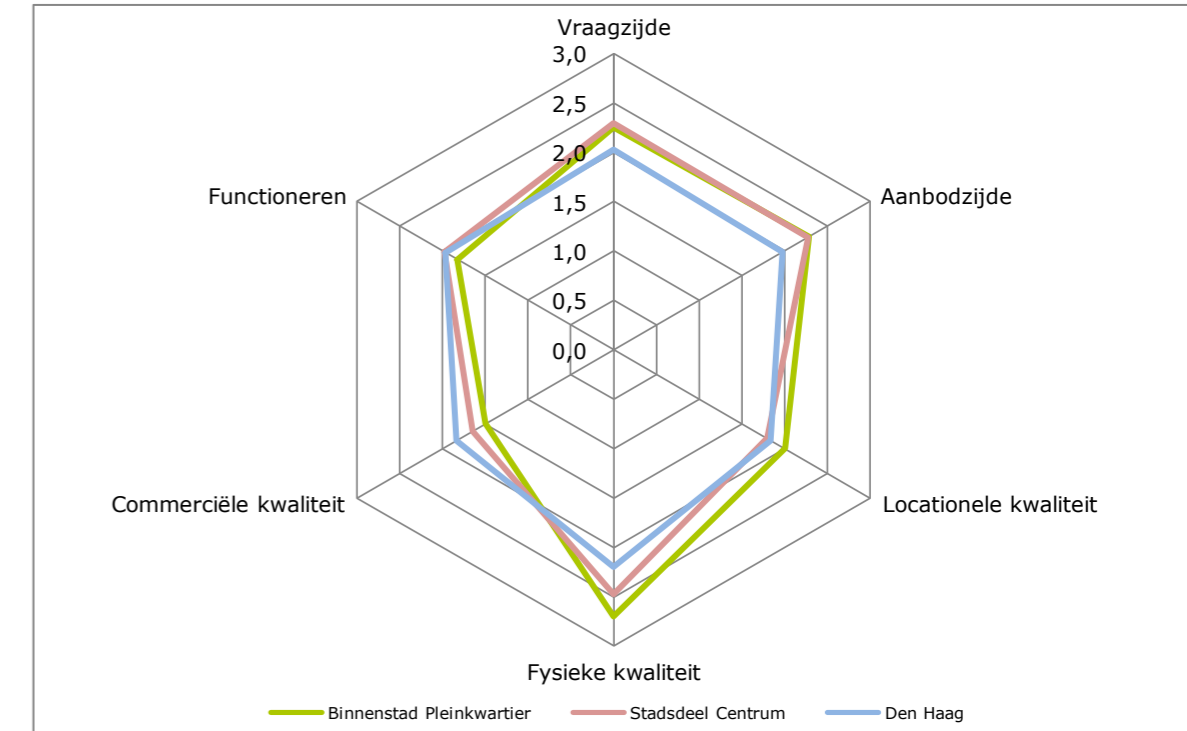
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

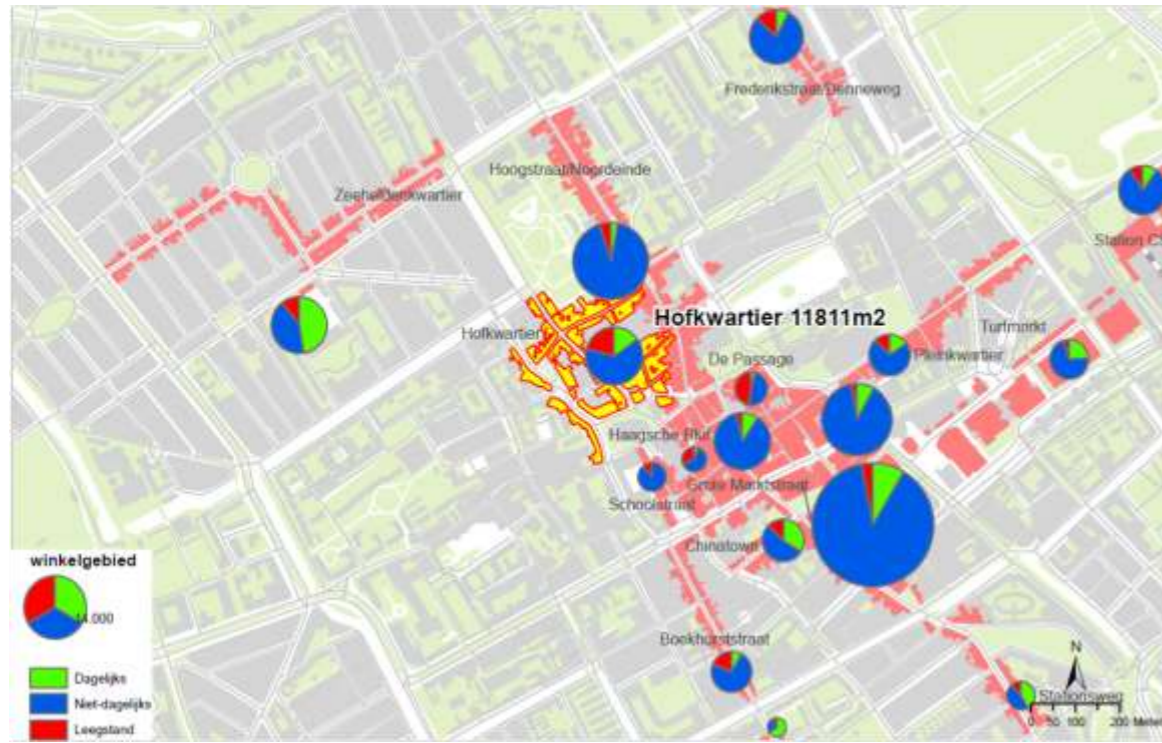


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Hofkwartier bezet een 36e plek op de ranglijst en behoort daarmee tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit ligt ruim boven het gemiddelde, terwijl het economisch functioneren flink ondergemiddeld is. Het Hofkwartier is samengevoegd met een deel van winkelgebied Torenstraat (zie hoofdrapport). Het Hofkwartier is een parel in de Hoofdwinkelstructuur, vanwege het kleinschalige, historische zwerfmilieu.

**Branchering:** In het Hofkwartier zijn twee branches duidelijk aanwezig: Mode & Luxe en In/om het Huis. Vrijwel alle winkels worden gerund door zelfstandigen en het aanbod richt zich op het hogere segment. Het aanbod kent een grote diversiteit en daarmee een geheel eigen karakter. Ook is er zeer veel horeca en tal van bijzondere, specialistische dienstverlening en ambachten in het Hofkwartier gevestigd. In de dagelijkse sector worden Albert Heijn en EkoPlaza ondersteund door enkele specialistische verswinkels.

**Basiskwaliteit:** Het Hofkwartier scoort op alle deelaspecten minimaal gemiddeld. Sterke punten zijn de omvang van het winkelaanbod, de openbare ruimte, uitstraling van de winkels, sfeer en de organisatiegraad.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het winkelgebied functioneert ondergemiddeld, wat zich uit in een hoge leegstand en huurprijzen die onder druk staan. Toch functioneert het Hofkwartier beter dan in 2009. Ondanks haar zeer diverse karakter voert het Hofkwartier een eenduidige promotie met een eigen website en een eigen Facebookpagina. Zo wil het haar bijzondere combinatie van winkels, wonen, horeca en cultuurhistorie bij een groter publiek bekend maken.

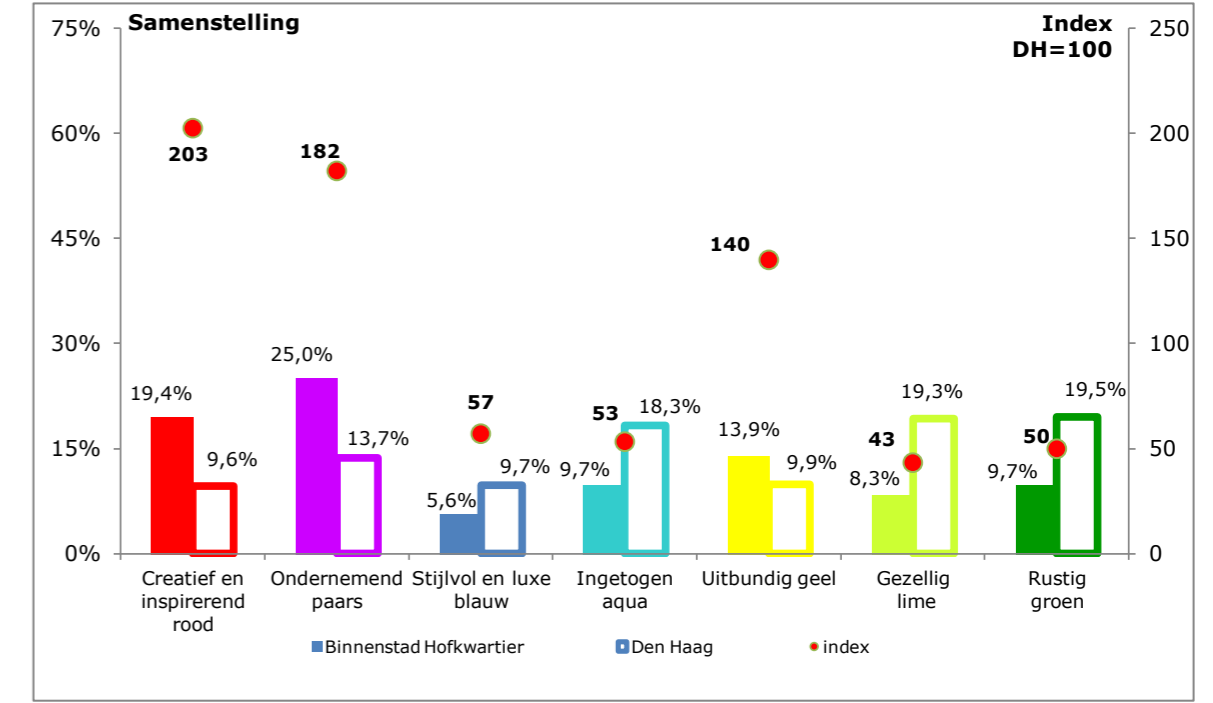
### 5.18 HOFKWARTIER (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	11.811
Aantal winkels	109
Aantal overige verkooppunten	116
Trekkers	Albert Heijn, Ekoplaza
Leegstand (% van totaal vvo)	25,6%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200 / 225
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 225 / 250
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	114 (96, 95)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	80 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	36 (58, 37)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

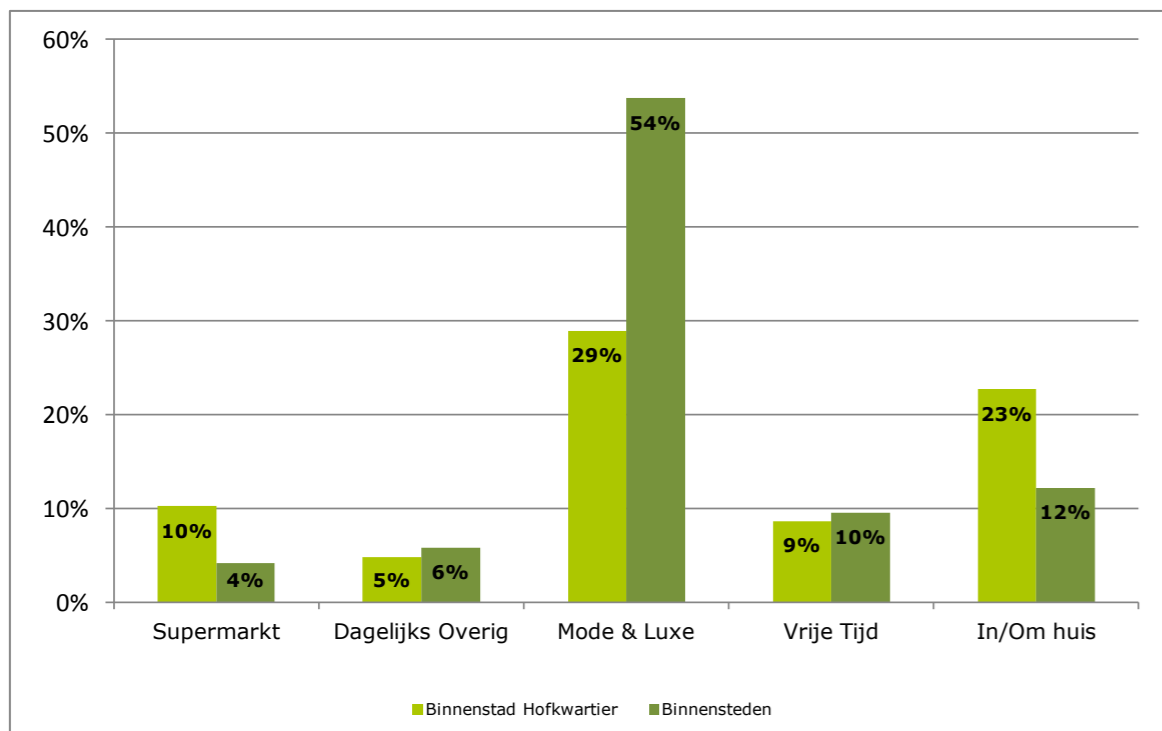
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



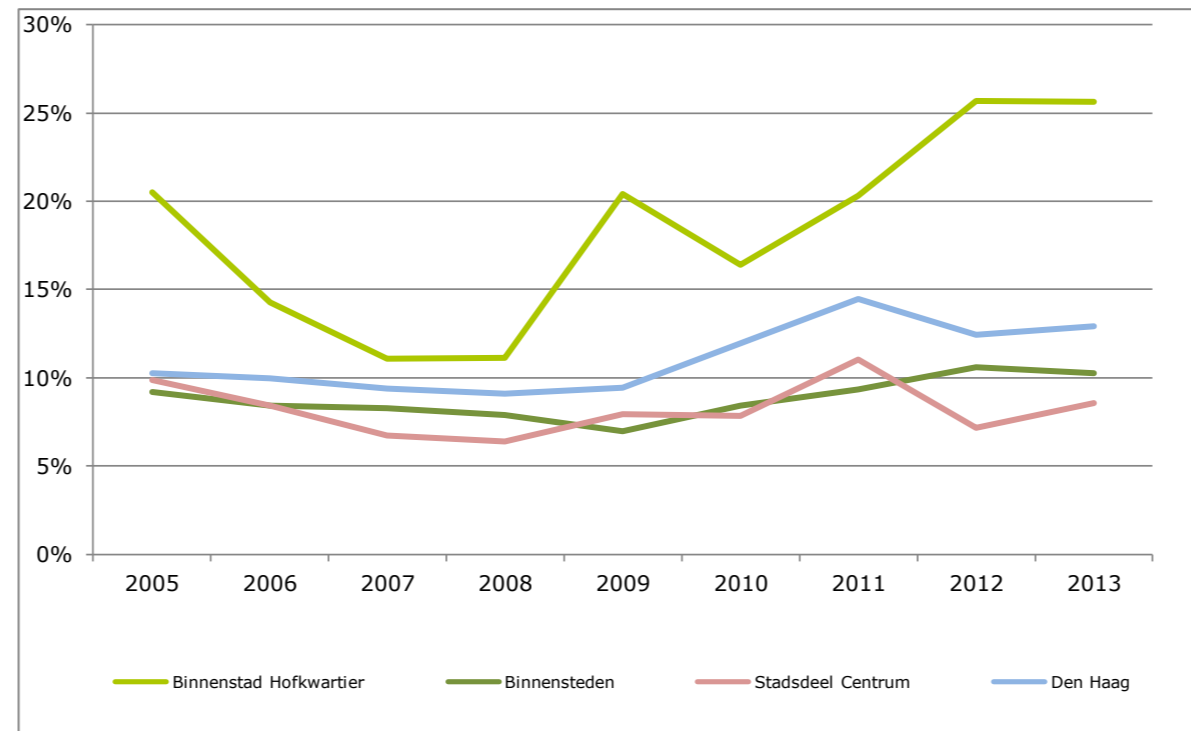
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

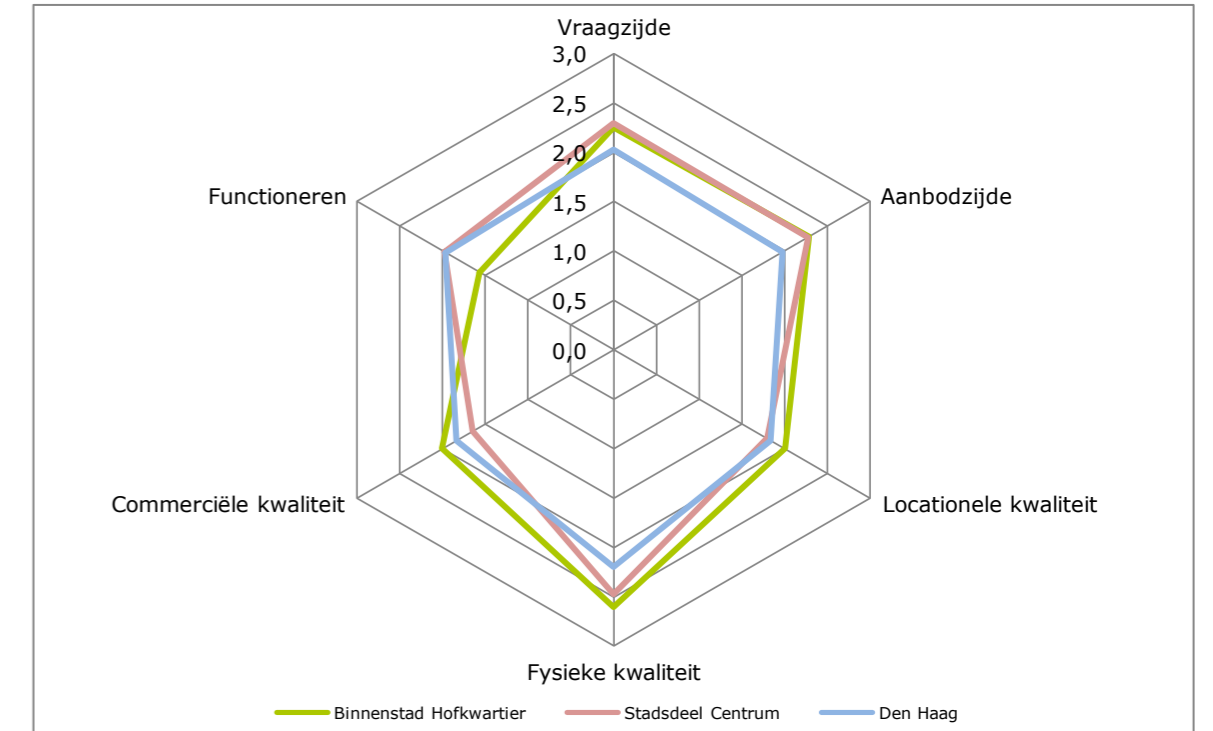
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

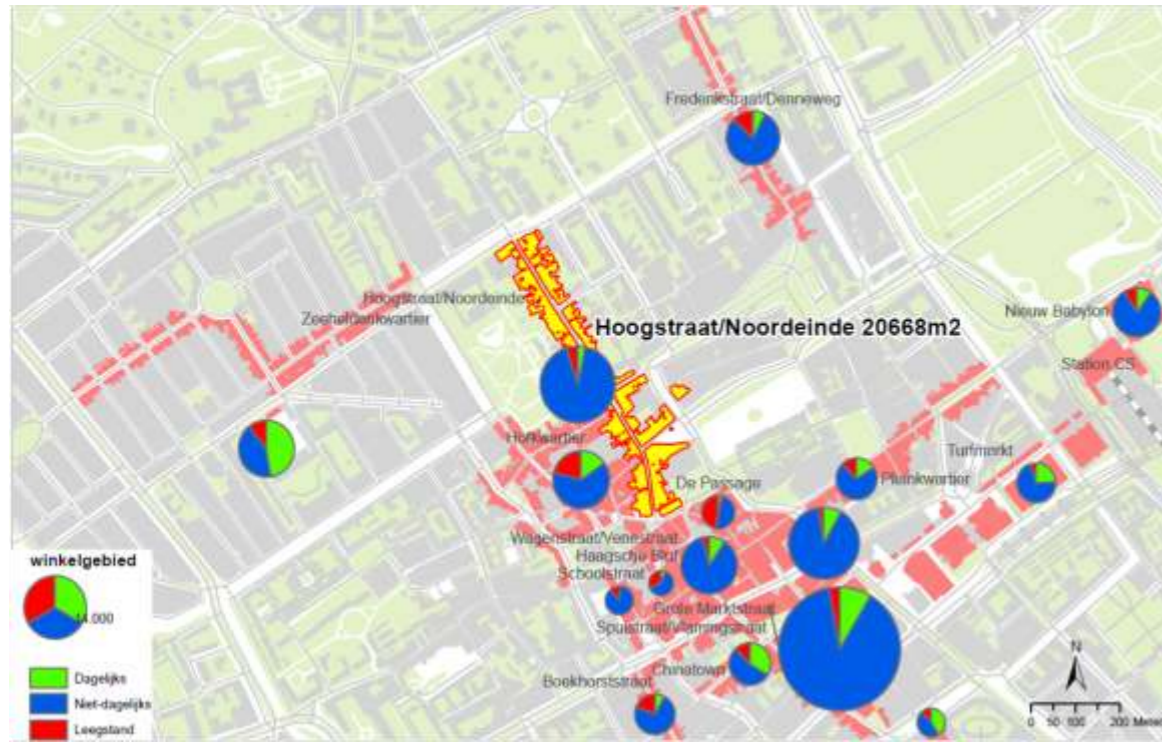


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Hoogstraat/Noordeinde staat op de 1e plaats in de ranglijst en voor de derde maal in de top-10. Daarmee behoort Hoogstraat/Noordeinde tot de sterkste winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn ruim bovengemiddeld. De Hoogstraat/Noordeinde is een parel in de Hoofdwinkelstructuur vanwege de hoogwaardige uitstraling en de sterke combinatie van Mode & Luxe, woonwinkels, galeries en horeca.

**Branchering:** Verreweg het grootste deel van het winkelaanbod bestaat uit winkels in de branche Mode & Luxe. Vrijwel alle winkels zijn gericht op het hoge segment. De aanbieders zijn veelal (inter)nationale ontwerpers van naam en faam, zoals Karen Millen, SuperTrash en Hugo Boss. Daarnaast zijn er veel zelfstandige modehuizen gevestigd. Verder zijn er relatief veel winkels in de woninginrichting. De detailhandel wordt ondersteund door onder andere horeca en galeries.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort op alle deelaspecten goed tot zeer goed. Vooral de Aanbodzijde en Fysieke kwaliteit springen eruit, waarbij de sfeer, uitstraling en openbare ruimte belangrijke componenten zijn. Lagere scores zijn er op de eigendomssituatie (versnipperd eigendom) en de toegankelijkheid voor fietsers.

**Economisch functioneren en perspectief:** Hoogstraat/Noordeinde functioneert zeer goed. Dit komt tot uiting in de zeer hoge (en gestegen) huurniveaus en de leegstand die structureel rond frictieniveau schommelt. Het winkelgebied kan verder versterkt worden door een nog sterkere hoogwaardige branchering, waarbij een mode- en een kunst/interieurcluster wordt gerealiseerd. Daarnaast mist dit deel van de binnenstad goede parkeergefaciliteiten.

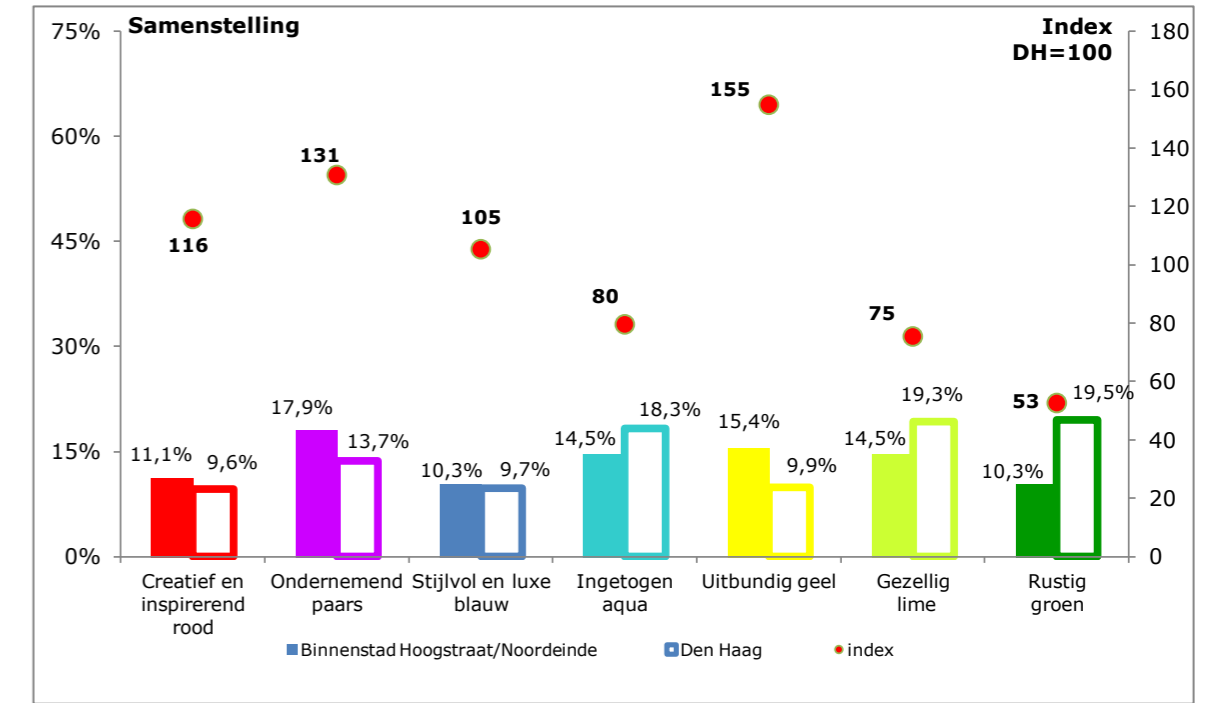
### 5.19 HOOGSTRAAT/ NOORDEINDE (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	20.668
Aantal winkels	137
Aantal overige verkooppunten	68
Trekkers	Maison de Bonneterie
Leegstand (% van totaal vvo)	4,9%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 1.000 / 800
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 900 / 600
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	119 (109, 117)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	131 (140)
Ranking 2013 ('09, '05)	1 (9, 7)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

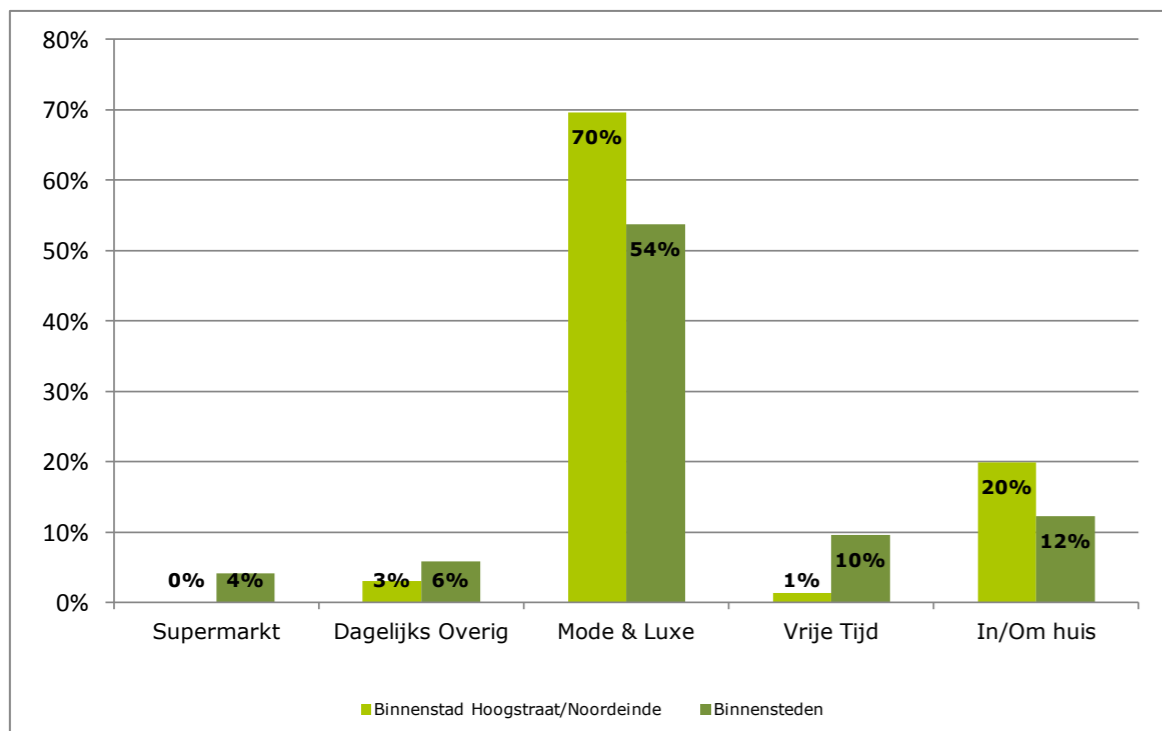
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



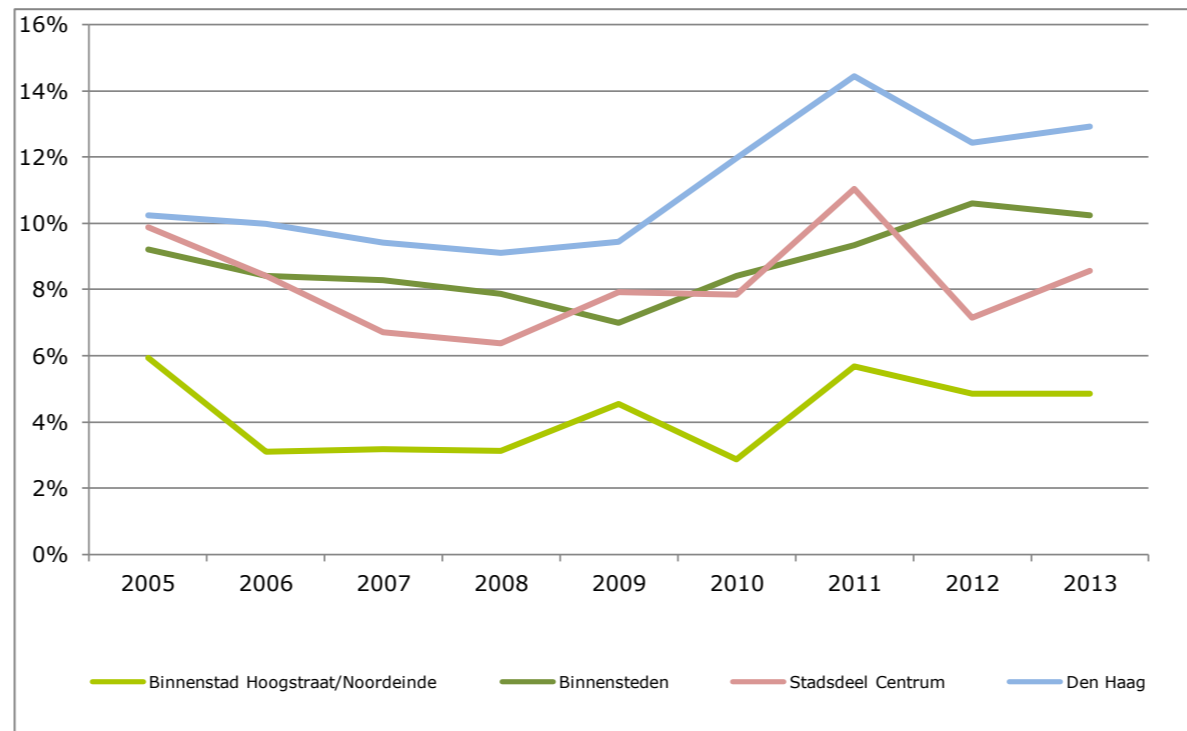
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

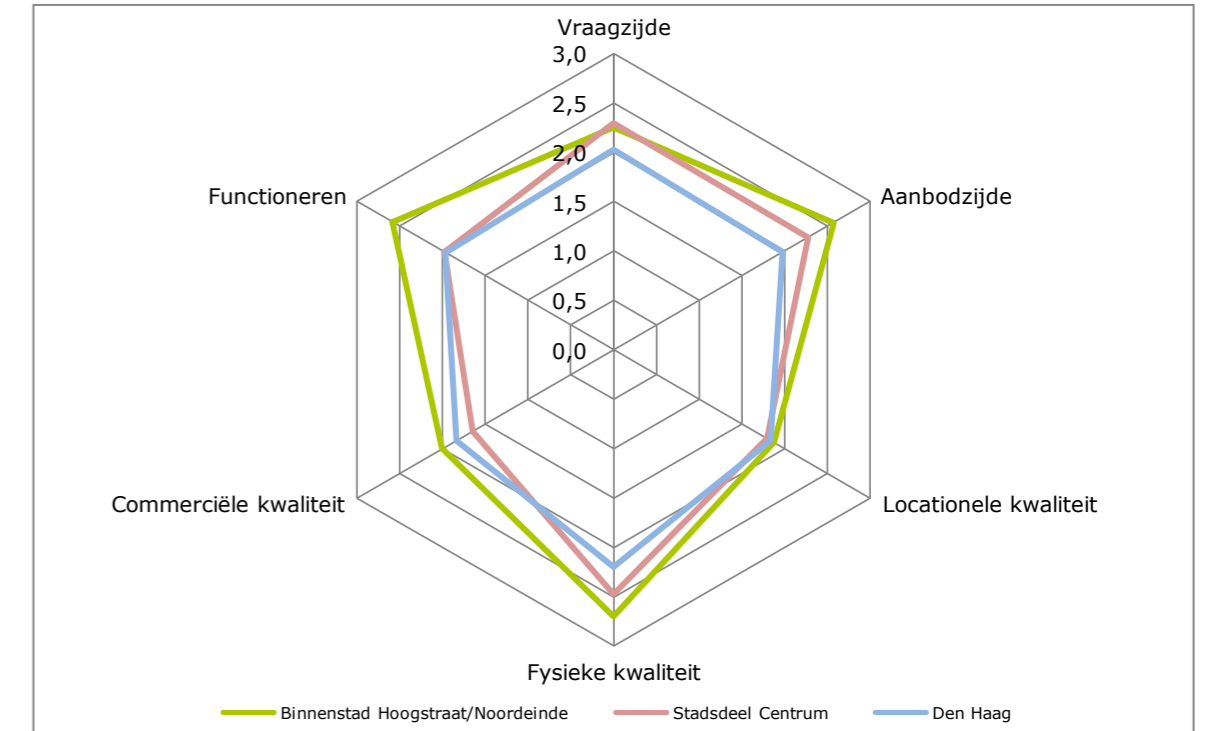
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

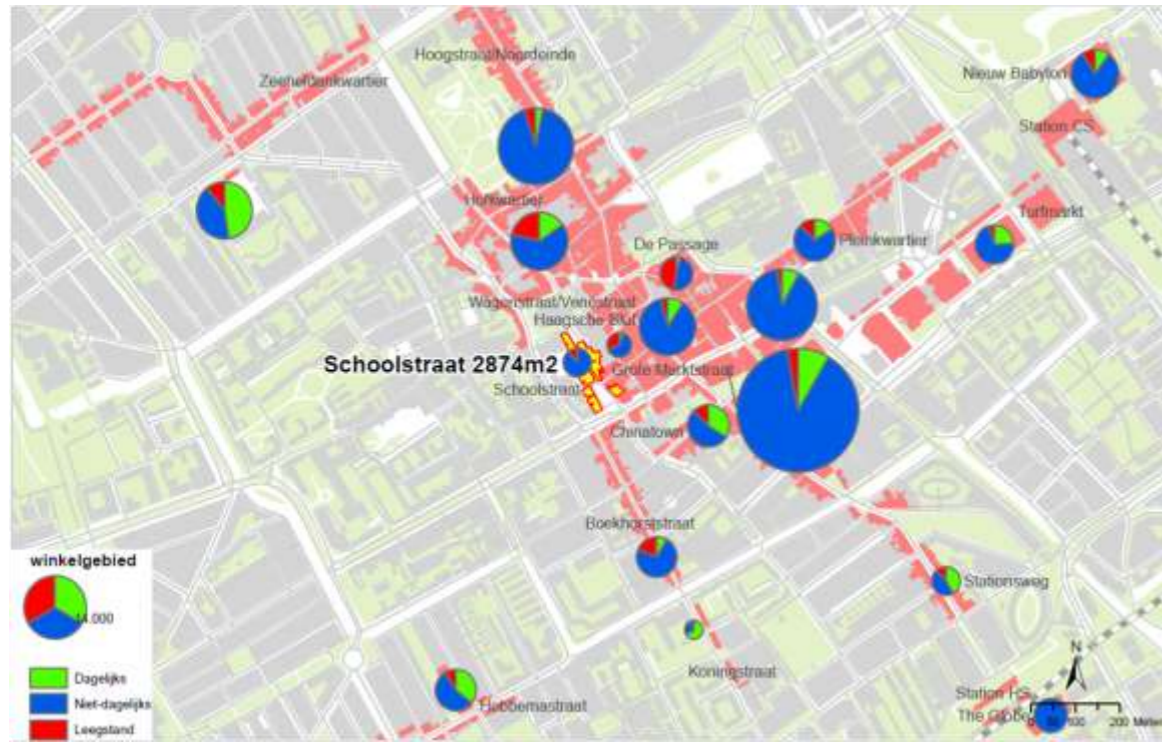


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 30e plek op de ranglijst behoort de Schoolstraat tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is ruimschoots op orde. Het economisch functioneren blijft iets achter.

**Branchering:** Het aanbod in de Schoolstraat bestaat volledig uit de branches Mode & Luxe en Vrije Tijd. Daarbinnen is sprake van een divers aanbod, variërend van Bart Smit en de Hardloopwinkel tot Wibra en een aantal specifieke modezaken. Ook is in het winkelgebied een kaarten- en reisboekenwinkel gevestigd.

**Basiskwaliteit:** De Schoolstraat scoort bovengemiddeld op Locatonele (o.a. bereikbaarheid) en Fysieke kwaliteit (o.a. sfeer, openbare ruimte). De Commerciële (o.a. KVO, website) kwaliteit blijft achter.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Schoolstraat functioneert niet optimaal. Dit uit zich in hoge leegstand (behalve in 2011) en de huurniveaus, die al laag zijn in vergelijking met de binnenstad, staan onder druk. De perspectieven voor het winkelgebied zijn desondanks gunstig. De meeste winkeliers zijn al sinds lange tijd in de Schoolstraat gevestigd.

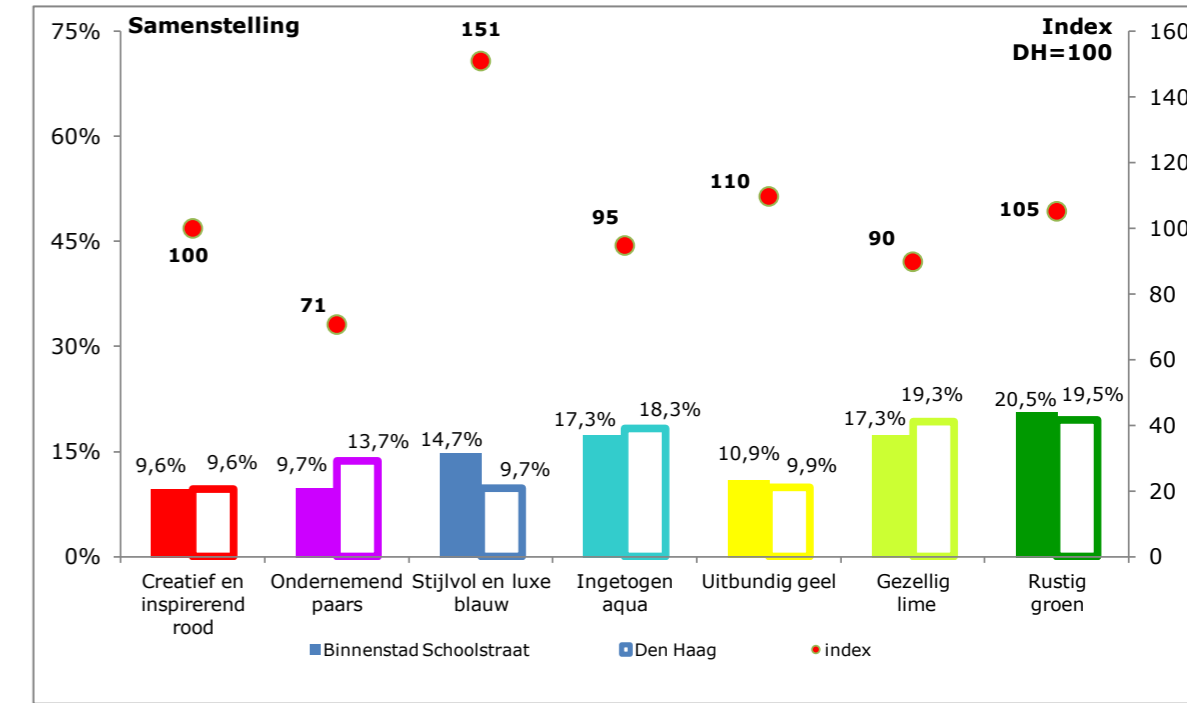
### 5.20 SCHOOLSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.874
Aantal winkels	24
Aantal overige verkooppunten	16
Trekkers	Wibra, Bart Smit
Leegstand (% van totaal vvo)	11,5%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 300
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 350
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	109 (116, 122)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	93 (102)
Ranking 2013 ('09, '05)	30 (19, 3)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

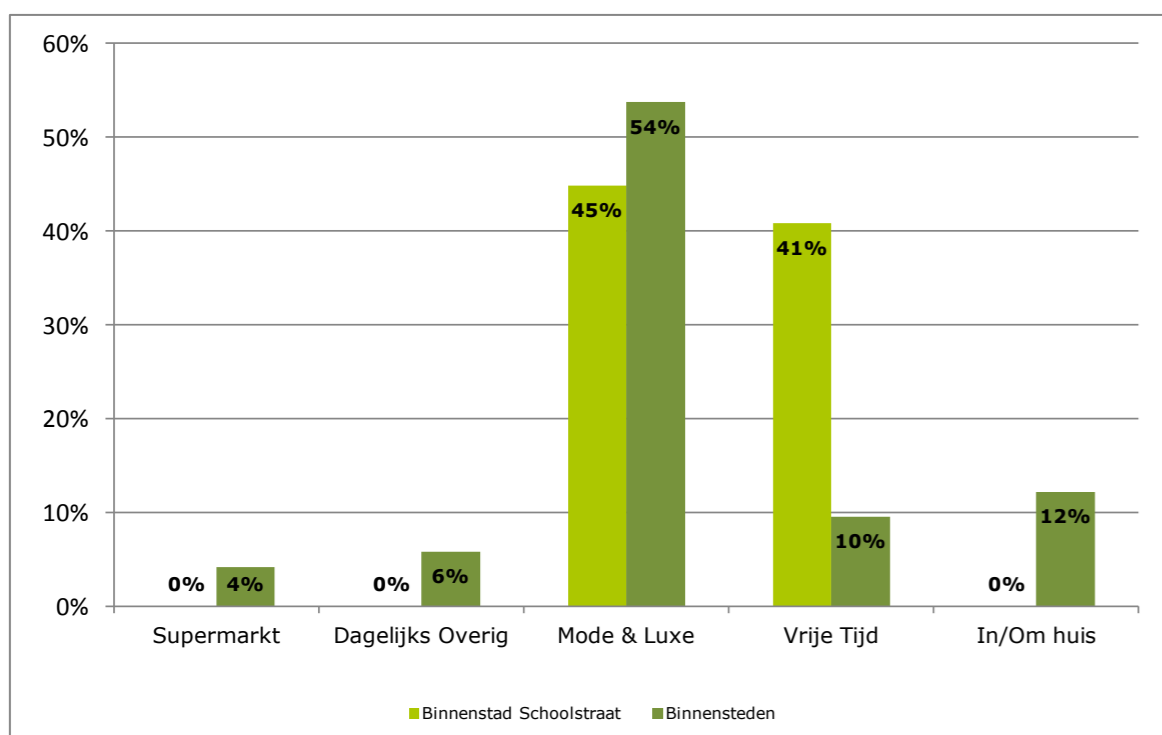
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

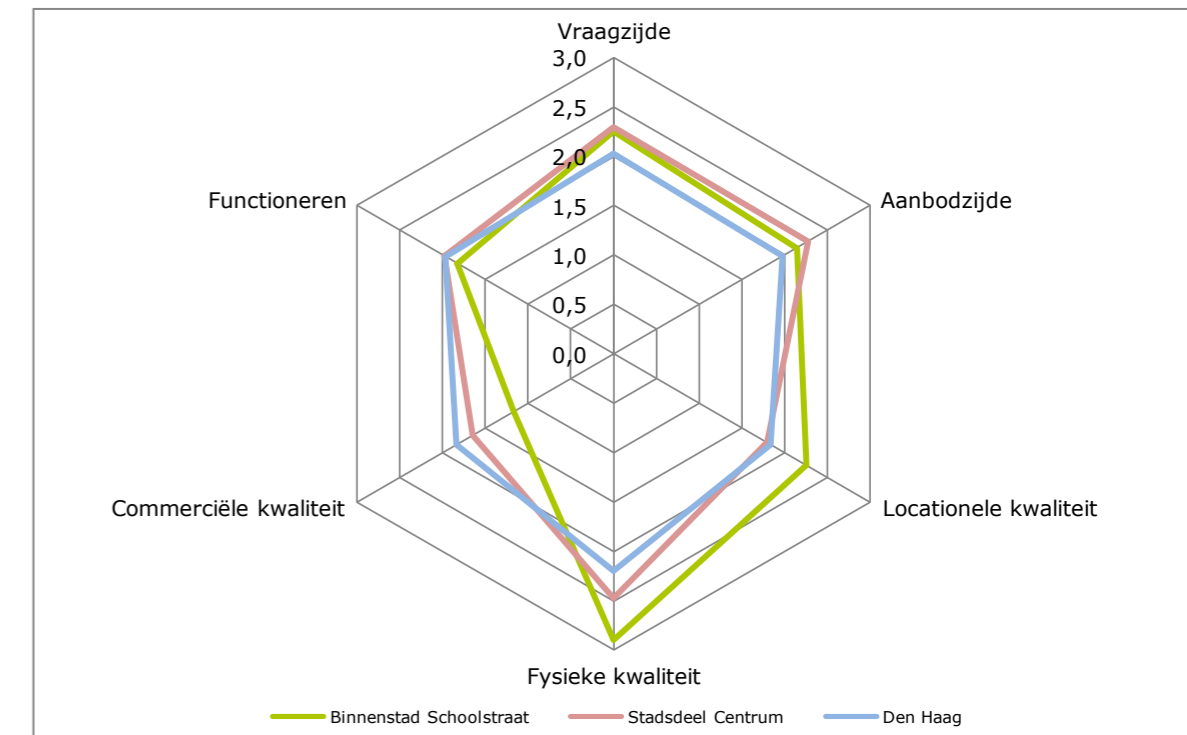
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

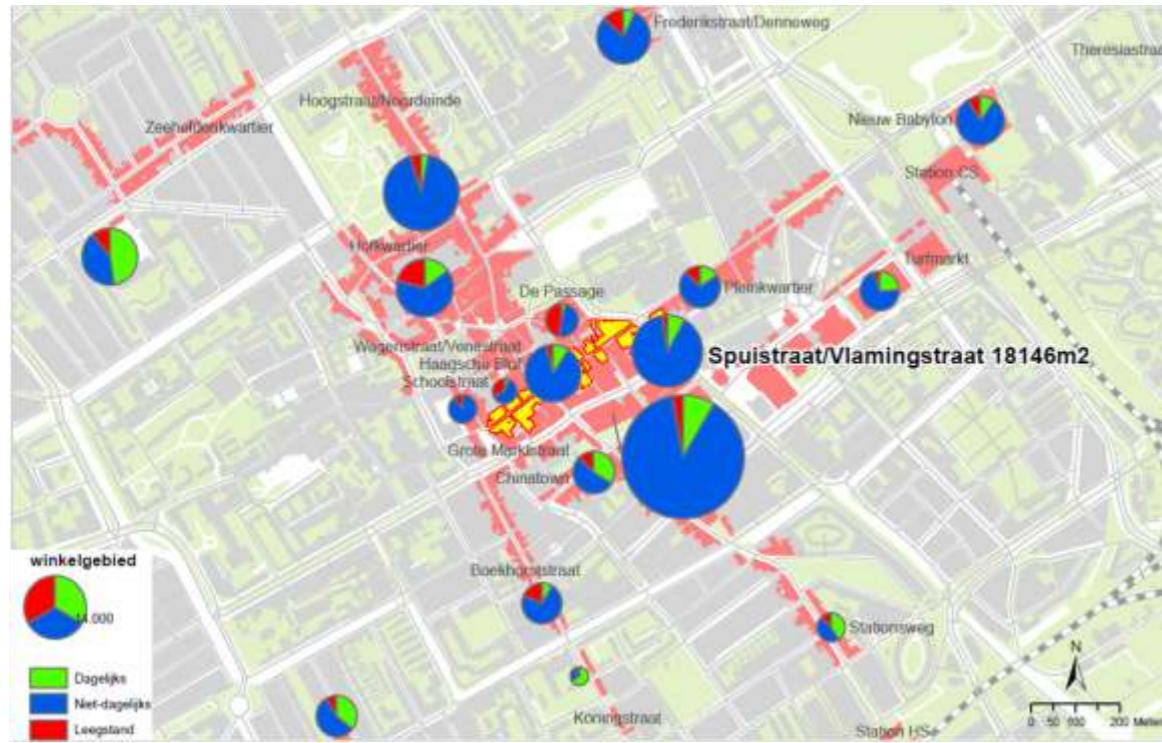


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Spuistraat/Vlamingstraat neemt de 6e plek op de ranglijst in en staat daarmee voor de derde keer in de top-20 of top-10?. Het winkelgebied behoort daarmee tot de sterkste winkelgebieden van de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn ruim bovengemiddeld.

**Branchering:** De branchering in de Spuistraat/Vlamingstraat komt overeen met het landelijke beeld in binnensteden: een sterke focus op Mode & Luxe. Het winkelaanbod bestaat hoofdzakelijk uit (inter)nationale ketens, waaronder H&M, WE, Pull&Bear, Levi's, etc.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit is over het algemeen op orde. Qua Commerciële kwaliteit (o.a. website, klantcontactkanalen, versnipperd eigendom) is winst te behalen. De openbare ruimte is op orde. De Aanbodzijde is ruim bovengemiddeld, als gevolg onder andere van het sterke trekkerbeeld en de schaalgrootte van de units.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Spuistraat vormt samen met de Grote Marktstraat de kern van de Haagse binnenstad. Dit uit zich onder andere in zeer hoge huurniveaus. De hoogste huurprijzen liggen rond € 1.250 per m2 vvo, waarmee het winkelgebied samen met de Wagenstraat/Venestraat de hoogste huurprijzen in Den Haag kent. De leegstand is beperkt en veelal van tijdelijke aard. Verbeterpunt is onder ander de uitstraling van winkelvoorzieningen. De ontwikkeling van de Nieuwe Haagse Passage en De Markies zal de aantakking op de Grote Marktstraat verbeteren, wat beide winkelgebieden een impuls kan geven.

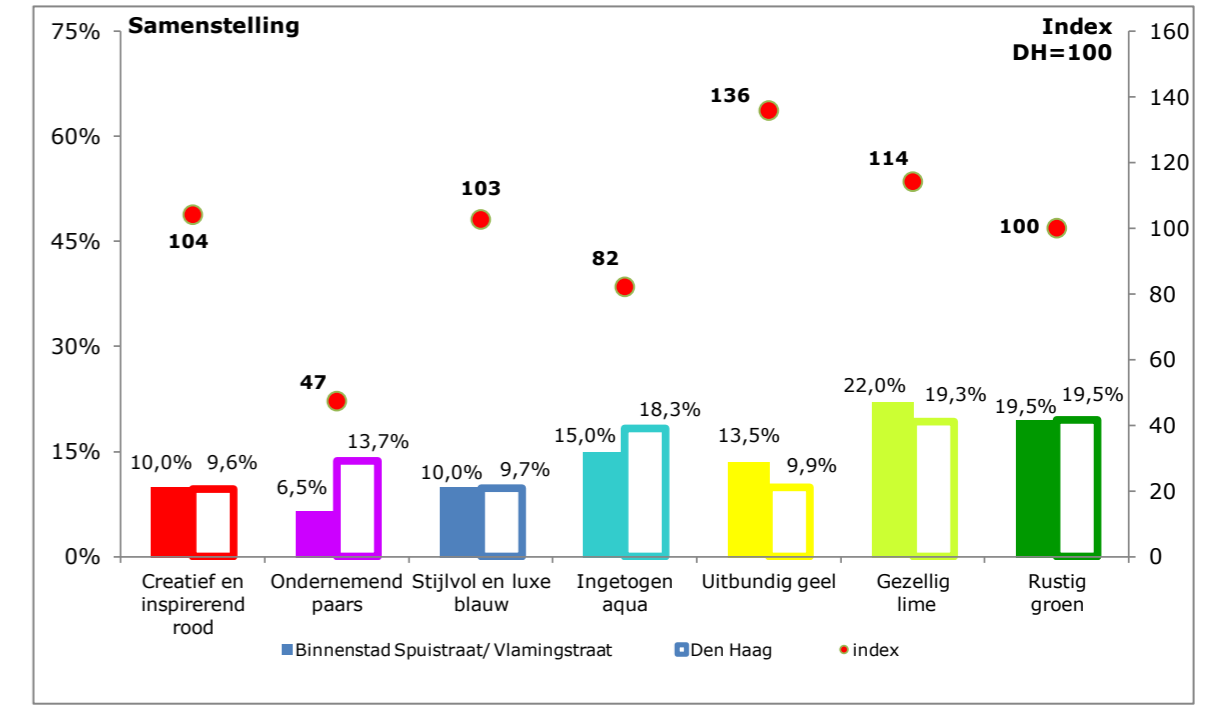
### 5.21 SPUISTRAAT/ VLAMINGSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	18.146
Aantal winkels	87
Aantal overige verkooppunten	15
Trekkers	H&M, WE, Bristol, Blokker
Leegstand (% van totaal vvo)	2,5%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 1.250 / 800
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 1.250 / 800
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	112 (108, 109)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	124 (140)
Ranking 2013 ('09, '05)	6 (11, 13)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

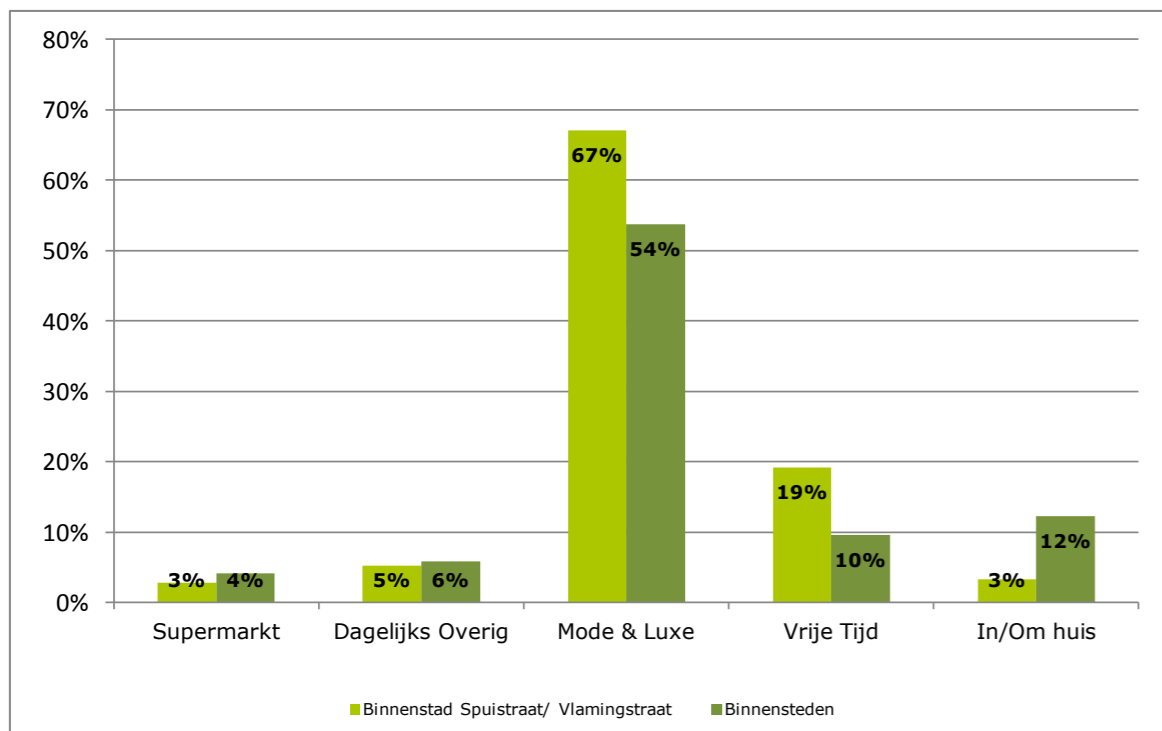
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



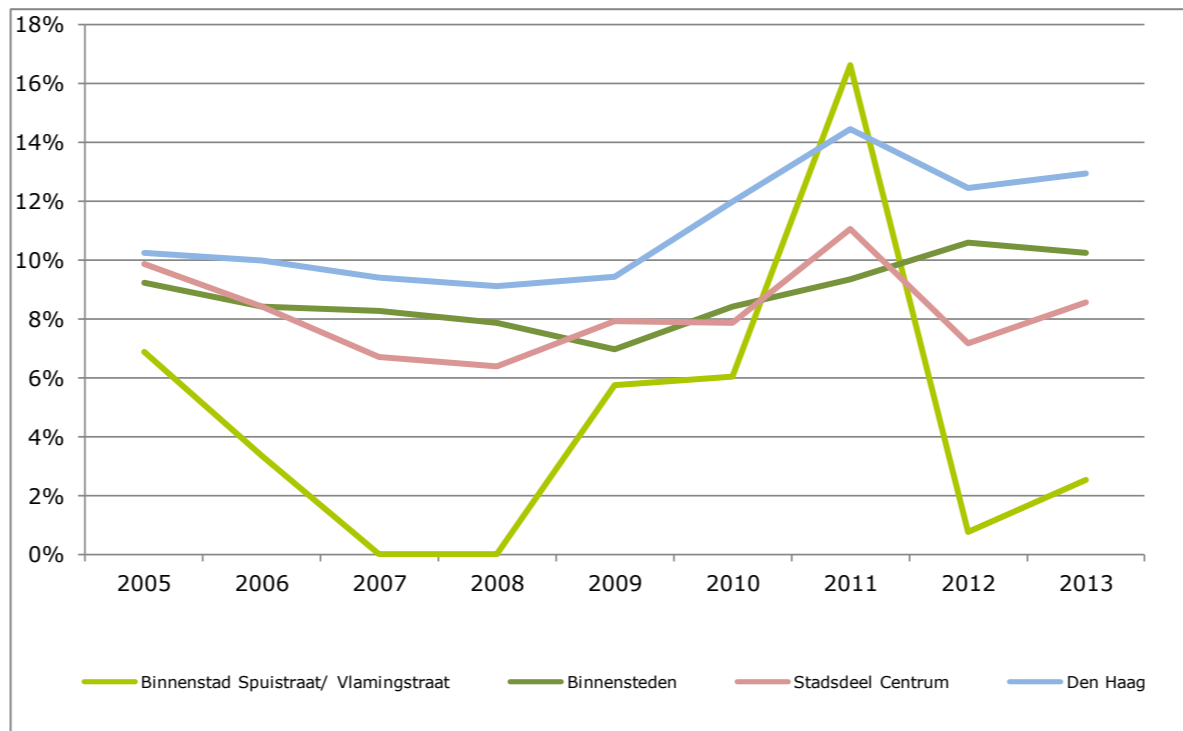
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

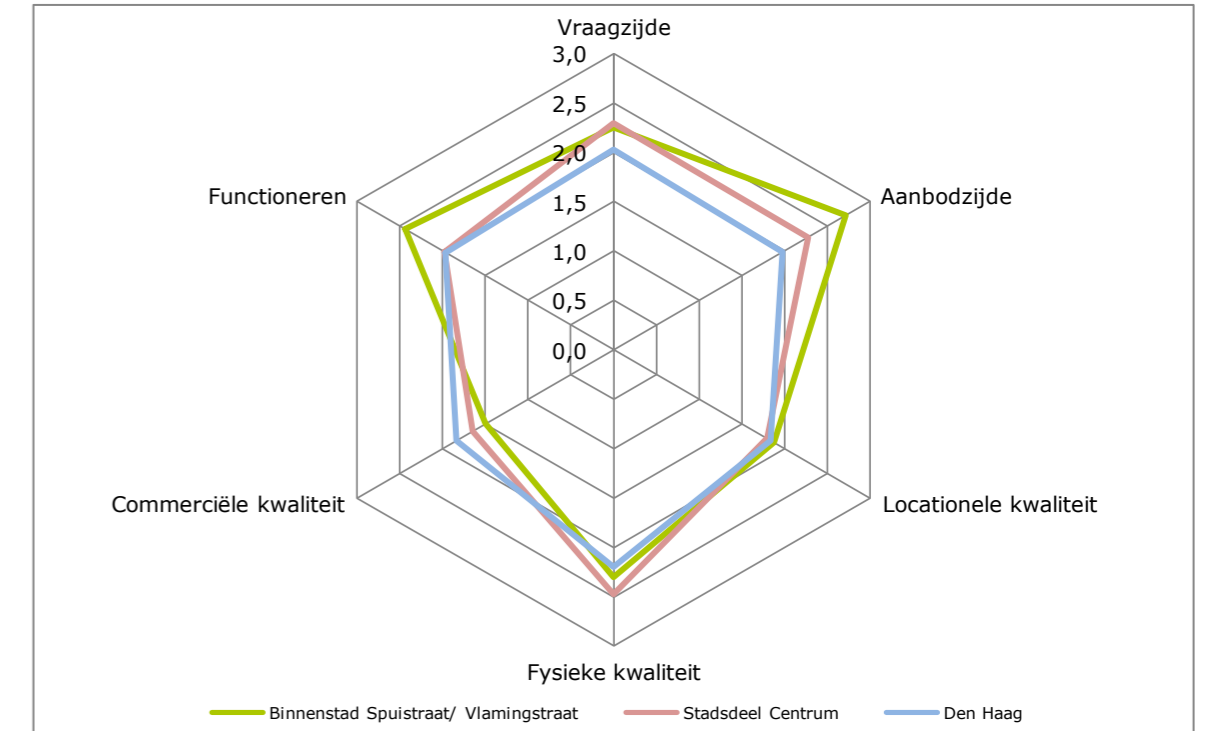
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

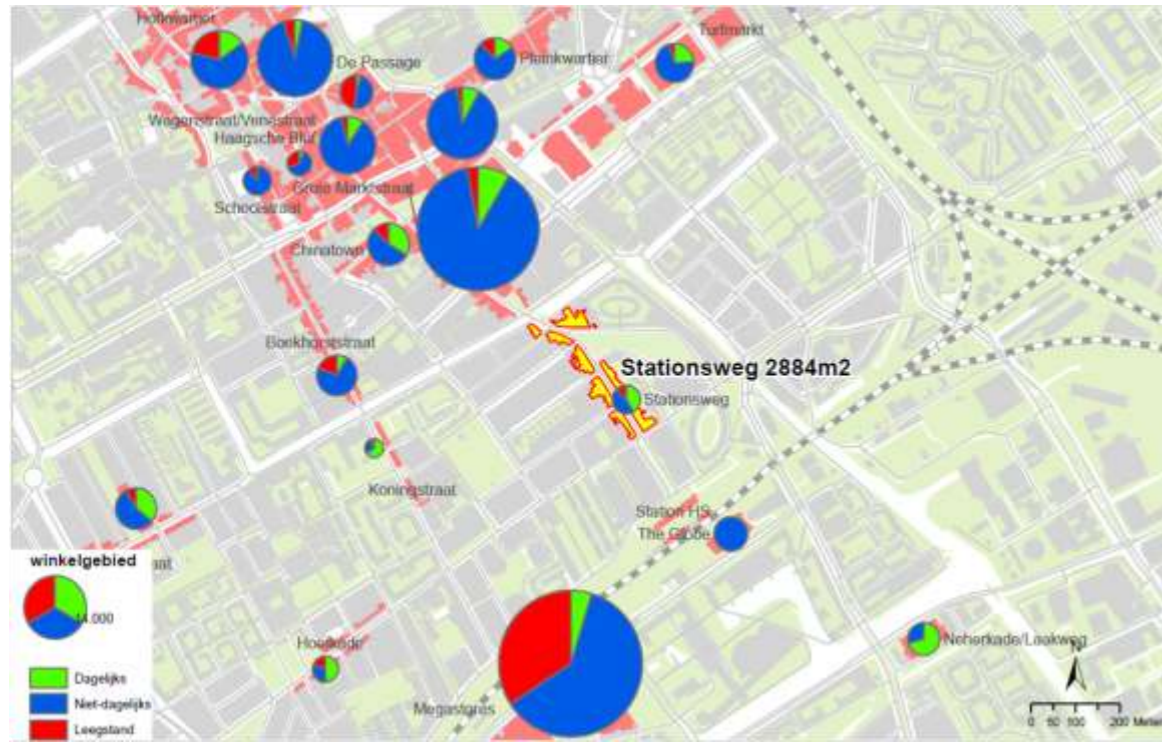


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Met een 34e plek op de ranglijst kan de Stationsweg worden beschouwd als een middenmoter in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn gemiddeld.

**Branchering:** De branchering in de Stationsweg wijkt af van andere grote wijkwinkelcentra in Nederland, maar is desondanks zeer divers. Er is een supermarkt aanwezig, ondersteund door aanvullende dagelijkse winkels. Het grote aandeel In/om het Huis komt voor rekening van slechts drie winkels, waaronder een grote fietswinkel (Mammoet Rijwielen).

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit is gemiddeld. De openbare ruimte is op orde. Aandachtspunten zijn onder andere de leegstand, organisatiegraad, versnipperd eigendom en parkeren.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Stationsweg functioneert redelijk. Ten opzichte van 2009 is wel een neerwaartse ontwikkeling waar te nemen: de huurniveaus staan onder druk en de leegstand is aan de hoge kant geweest. Het winkelgebied heeft vooral een buurtverzorgende functie. Het perspectief is over het algemeen gunstig. Met de herontwikkeling van het nabijgelegen Stationsplein wordt de functie als aanloopstraat naar de binnenstad versterkt, waardoor de passantenstroom zal toenemen.

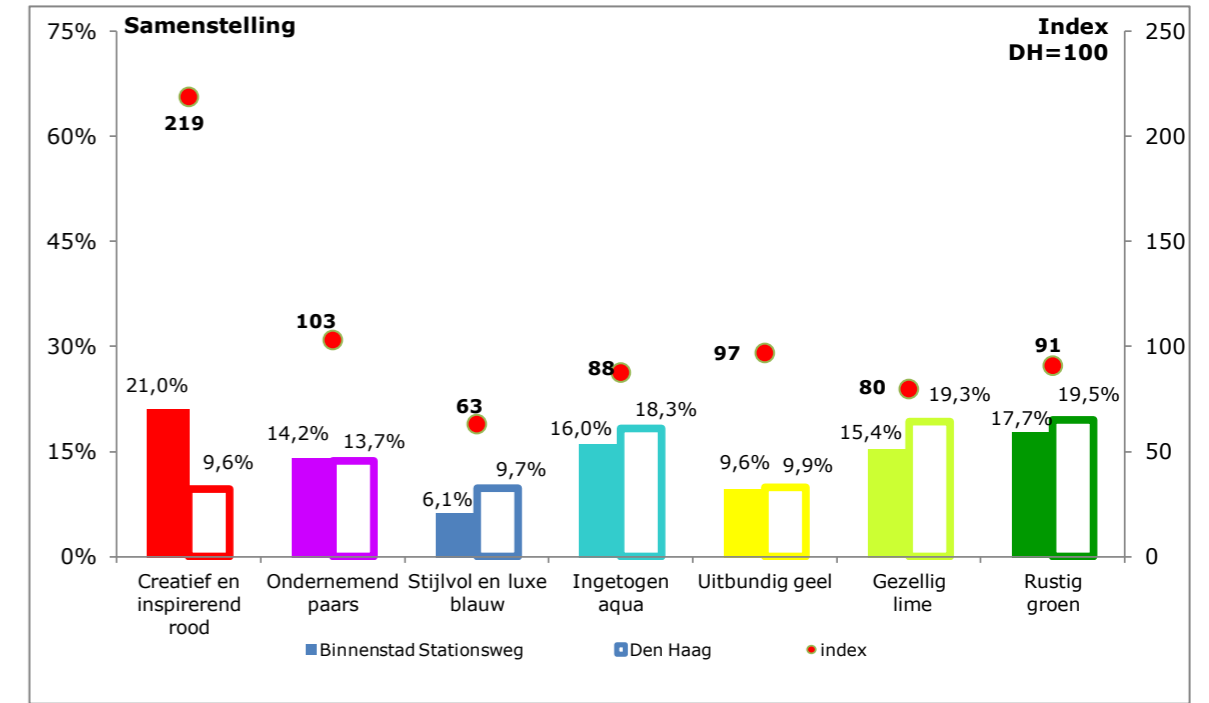
### 5.22 STATIONSWEG (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Stationsbuurt
Inwoners verzorgingsgebied	9.455
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	2.884
Aantal winkels	29
Aantal overige verkooppunten	17
Trekkers	F&S Supermarkt
Leegstand (% van totaal vvo)	4,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 150
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	99 (90, 97)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	99 (140)
Ranking 2013 ('09, '05)	34 (27, 33)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

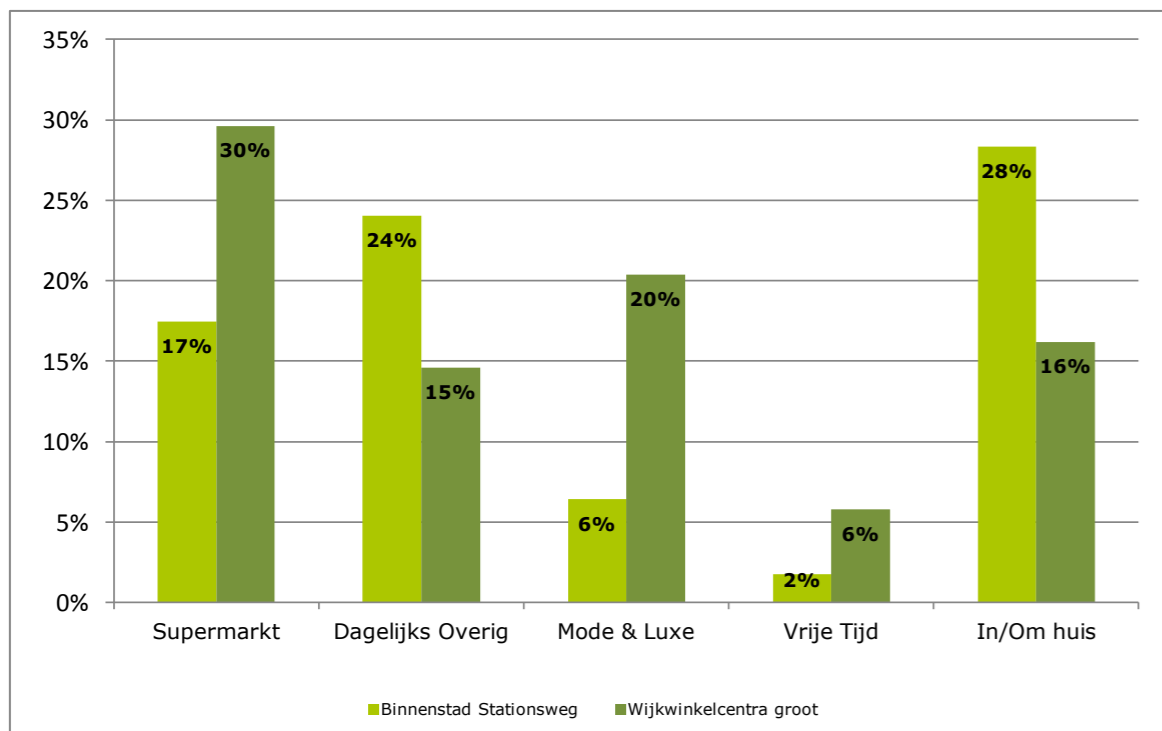
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



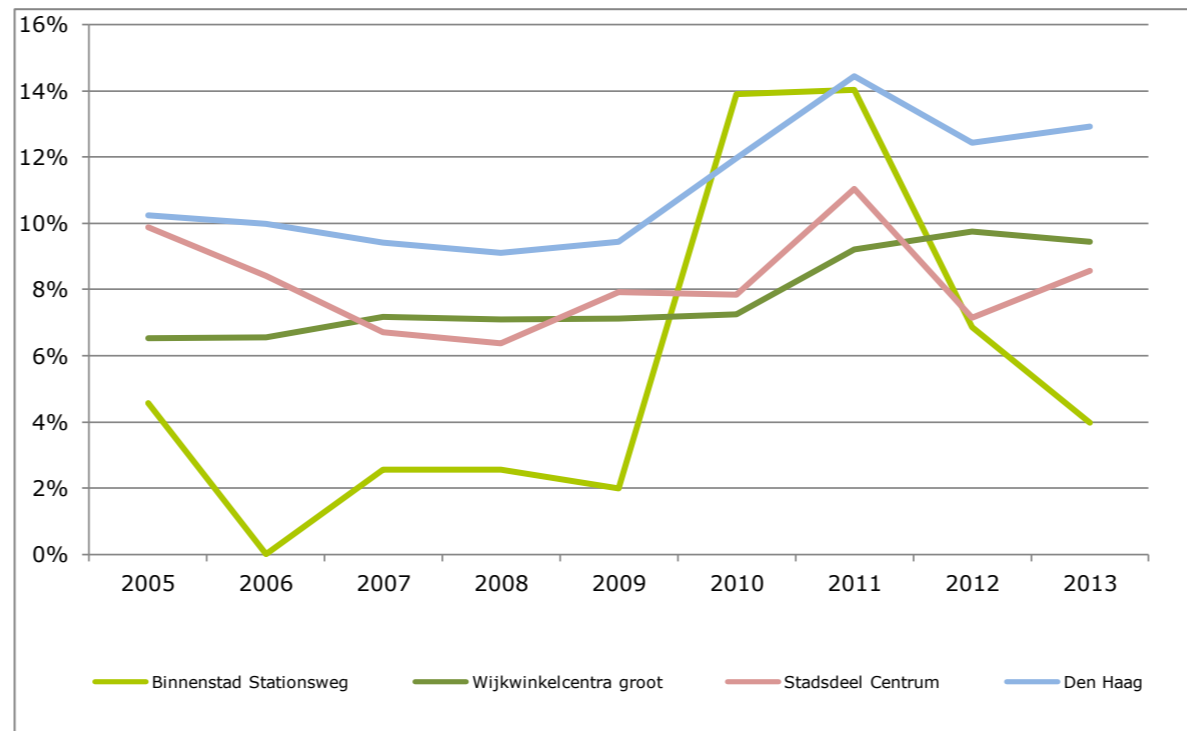
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

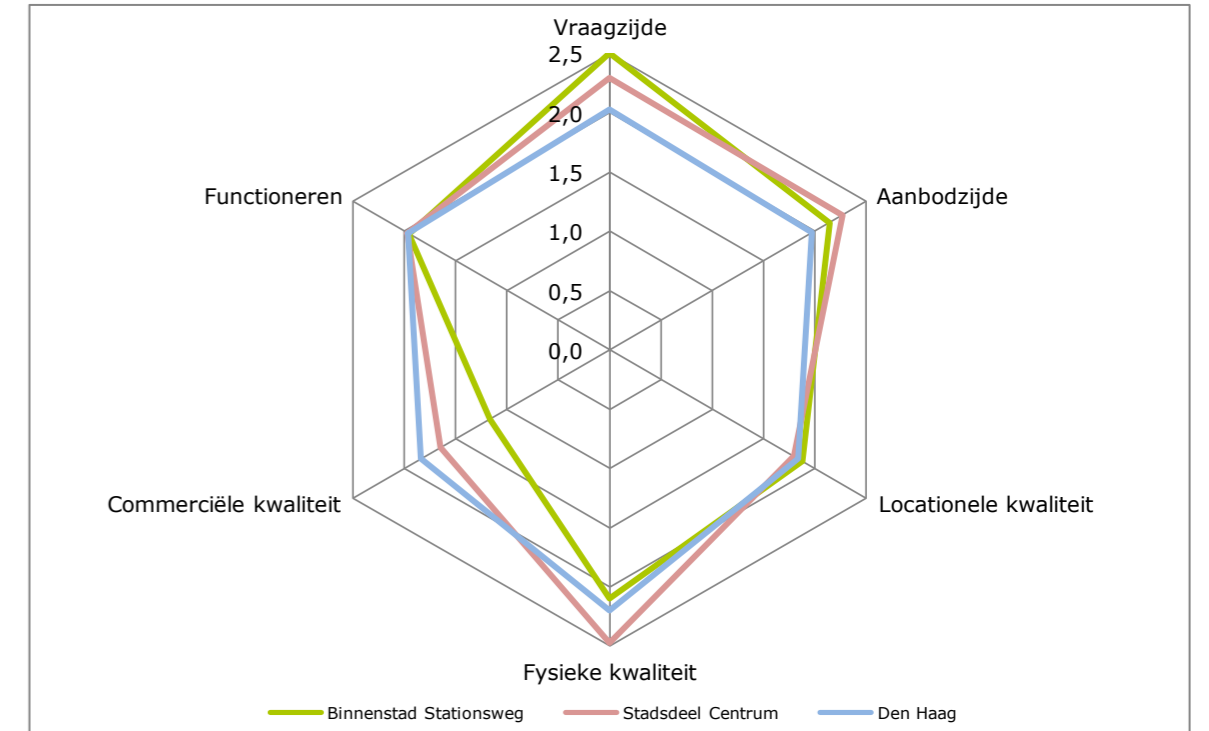
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

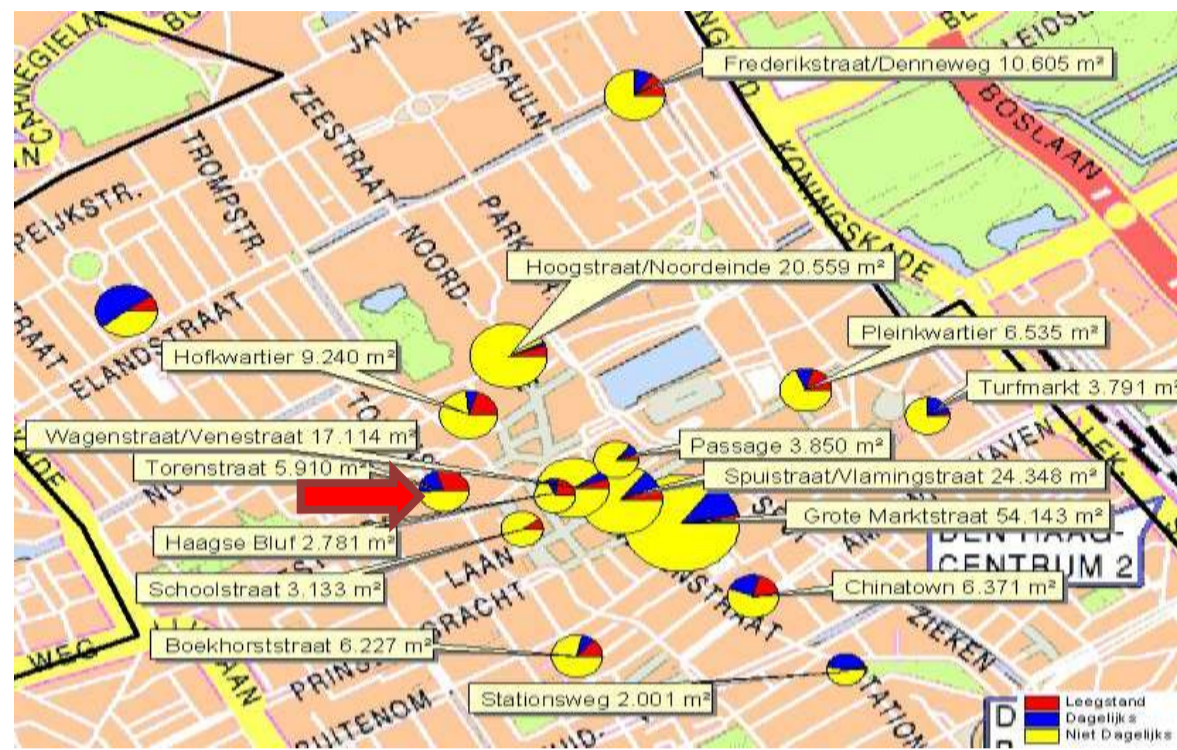


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Torenstraat maakt niet langer als individueel winkelgebied deel uit van de Haagse Hoofdwinkelstructuur (zie hoofdrapport). De Torenstraat zelf is ondergebracht in winkelgebied Hofkwartier. De Jan Hendrikstraat behoort niet meer tot de Hoofdwinkelstructuur.

### 5.23 TORENSTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

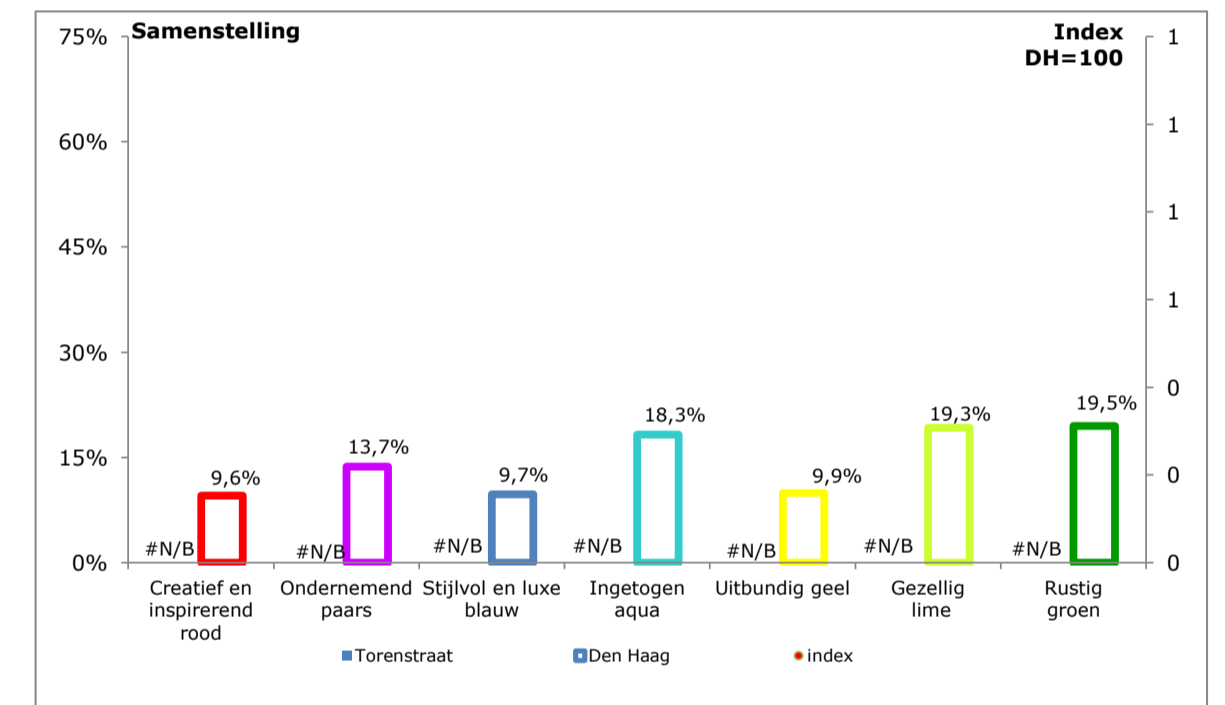
Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m² vvo)	nvt
Aantal winkels	nvt
Aantal overige verkooppunten	nvt
Trekkers	nvt
Leegstand (% van totaal vvo)	22,1%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Op orde
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 175
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	100 (93, 89)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	68 (65)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (64, 54)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

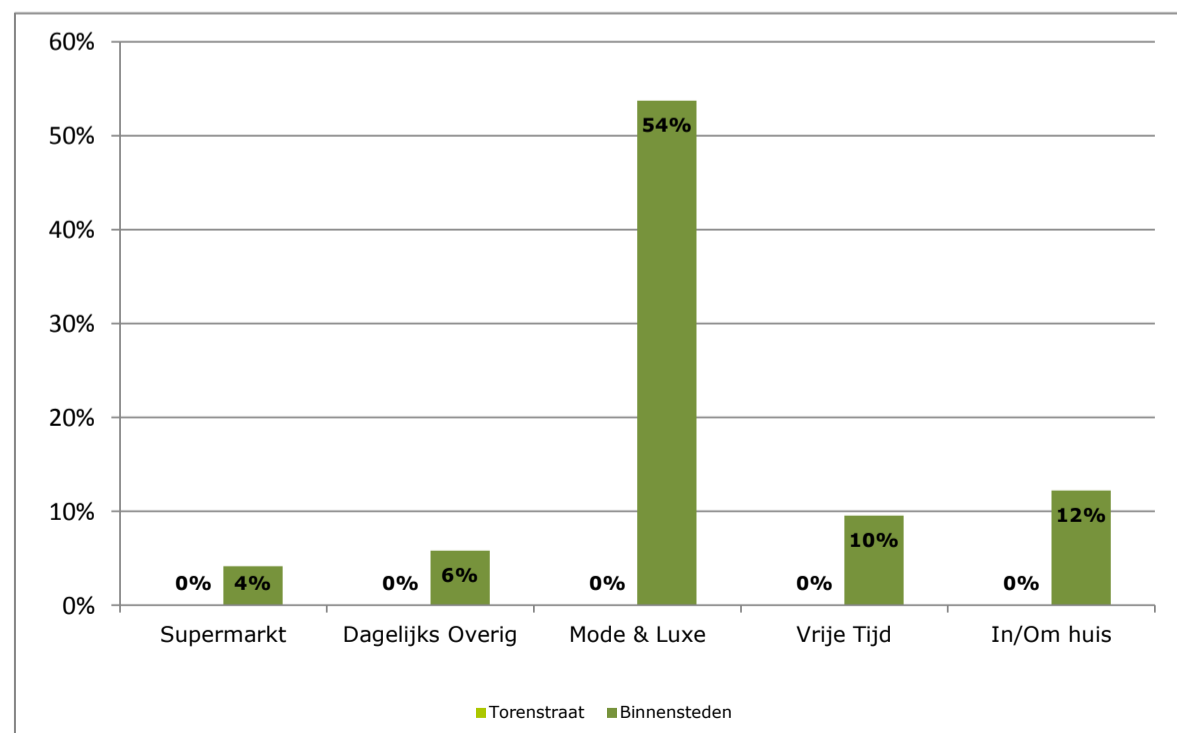


Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

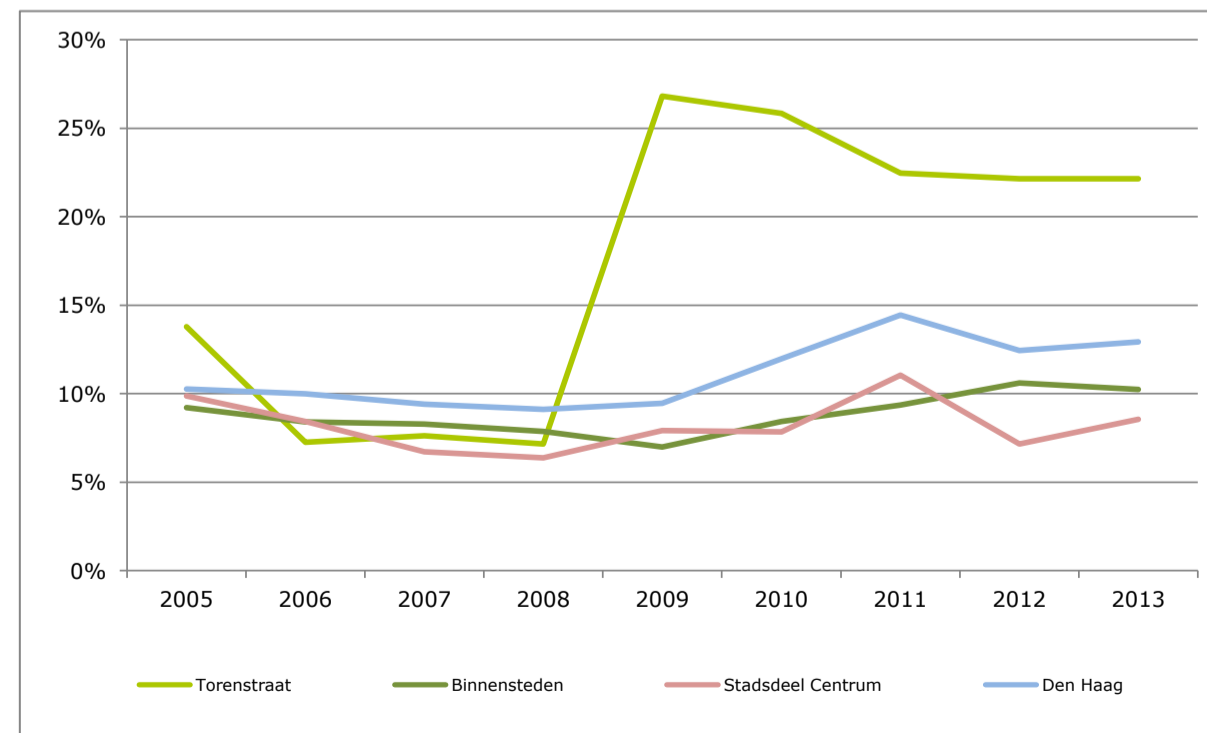
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

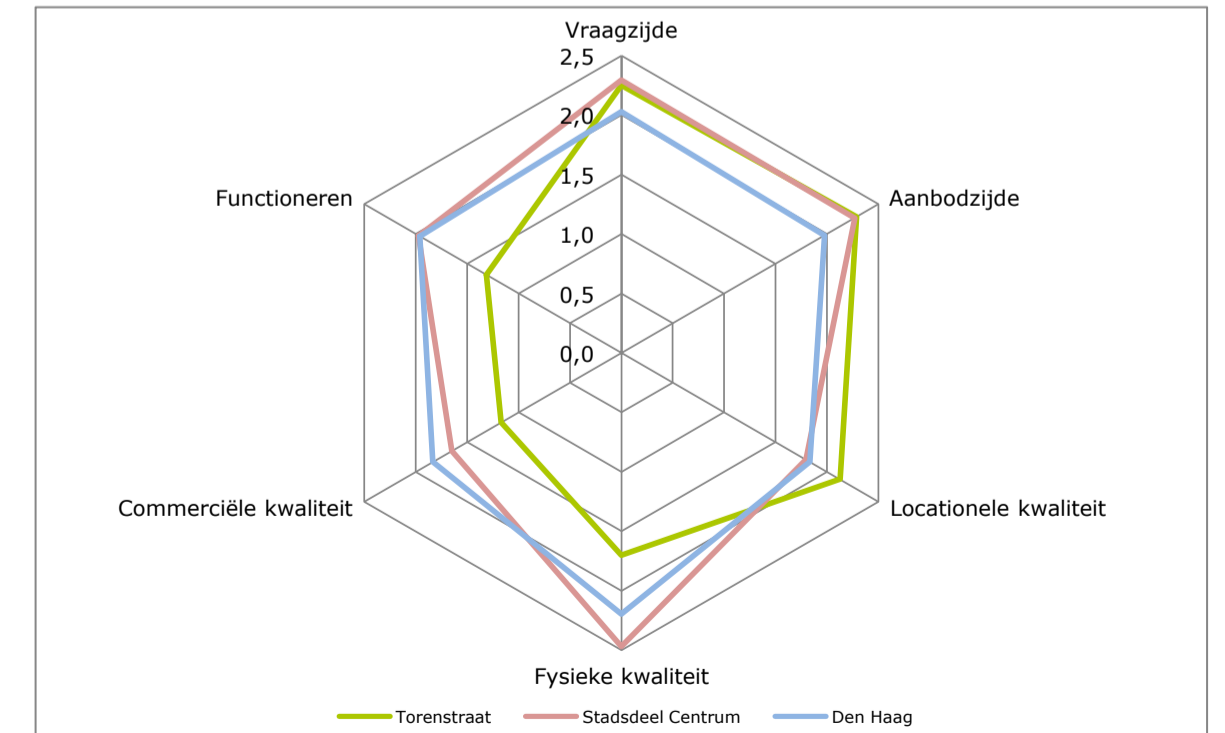
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Wagenstraat/Venestraat staat met een 9e plek op de ranglijst voor het eerst in de top-10 en behoort daarmee tot de sterkste winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel basiskwaliteit als economisch functioneren zijn ruim op orde.

**Branchering:** Kenmerkend voor een winkelgebied in de binnenstad bestaat het winkelaanbod hoofdzakelijk uit Mode & Luxe. Net als de Spuistraat/Vlaminstraat en de Grote Marktstraat is dit winkelgebied vooral het domein van (inter)nationale winkelketens, zoals The Sting, Mexx en Esprit. Toch onderscheidt de Wagenstraat/Venestraat zich door winkels in het 'midden-plus' segment (zoals Mango, COS) vanwege de aanloopfunctie naar de exclusieve Hoogstraat/Noordeinde.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied scoort ruim bovengemiddeld op Aanbodzijde en Fysieke kwaliteit. Troeven zijn onder andere de omvang van het winkelgebied en de units, de uitstraling van de winkels, de openbare ruimte, de sfeer en de organisatiegraad. Het winkelgebied scoort wat lager op Commerciële kwaliteit, vanwege versnipperd eigendom en het ontbreken van een website of andere vormen van digitaal klantcontact.

**Economisch functioneren en perspectief:** De twee winkelstraten functioneren goed. De leegstand is structureel laag en de huurprijzen liggen op het hoogste niveau in Den Haag. De vooruitzichten voor de Wagenstraat/Venestraat zijn gunstig; de aantakking op de Grote Marktstraat wordt aanzienlijk versterkt met de ontwikkeling van de projecten Sijthoff en De Markies.

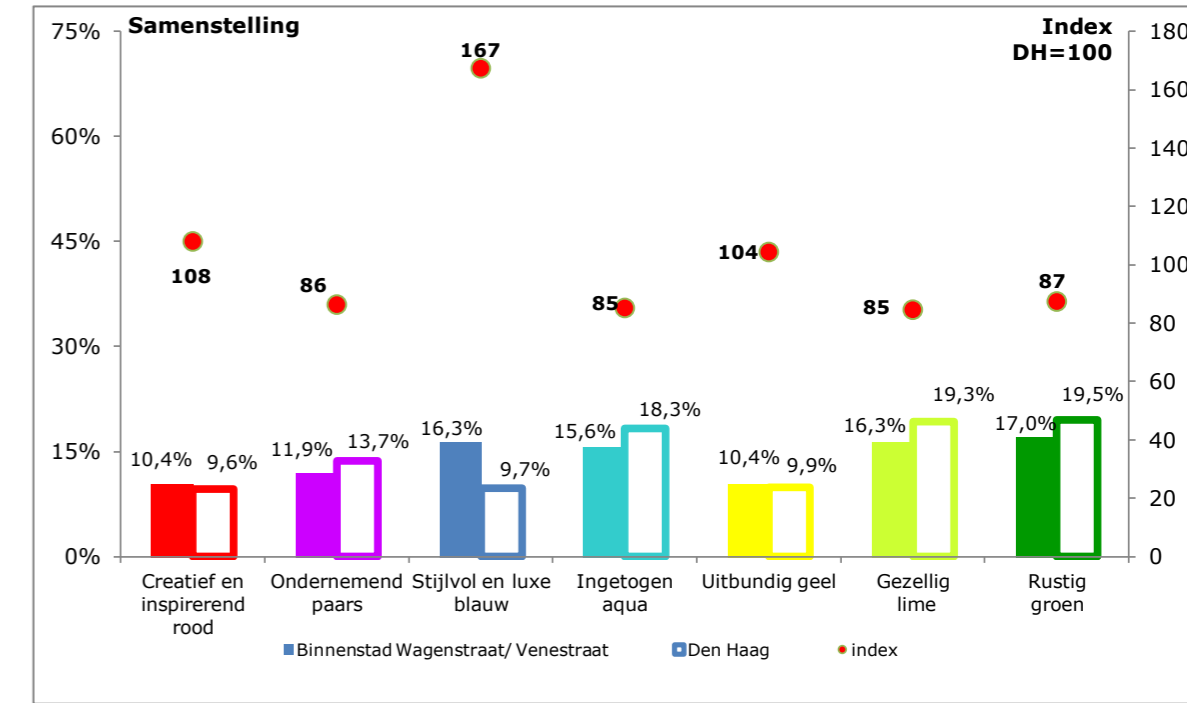
### 5.24 WAGENSTRAAT/ VENESTRAAT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	11.498
Aantal winkels	46
Aantal overige verkooppunten	21
Trekkers	H&M, Esprit, The Sting, Mango
Leegstand (% van totaal vvo)	3,1%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 1.400
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 1.480
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	117 (114, 109)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	117 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	9 (14, 14)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

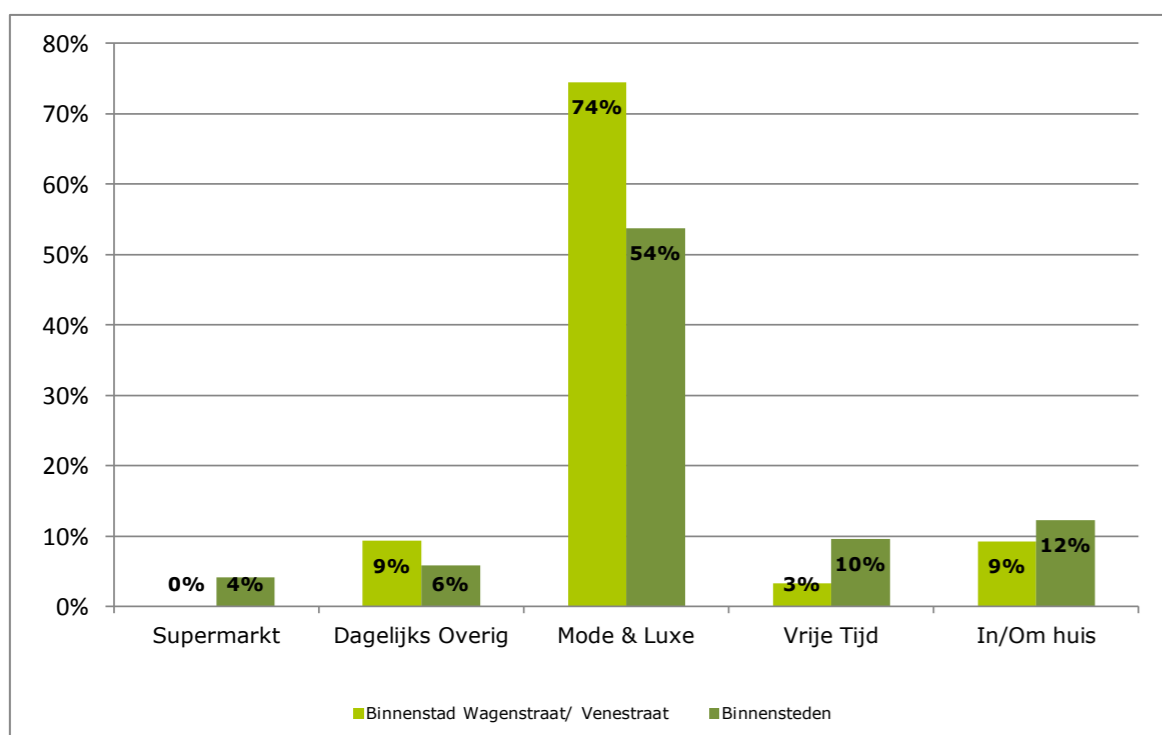
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



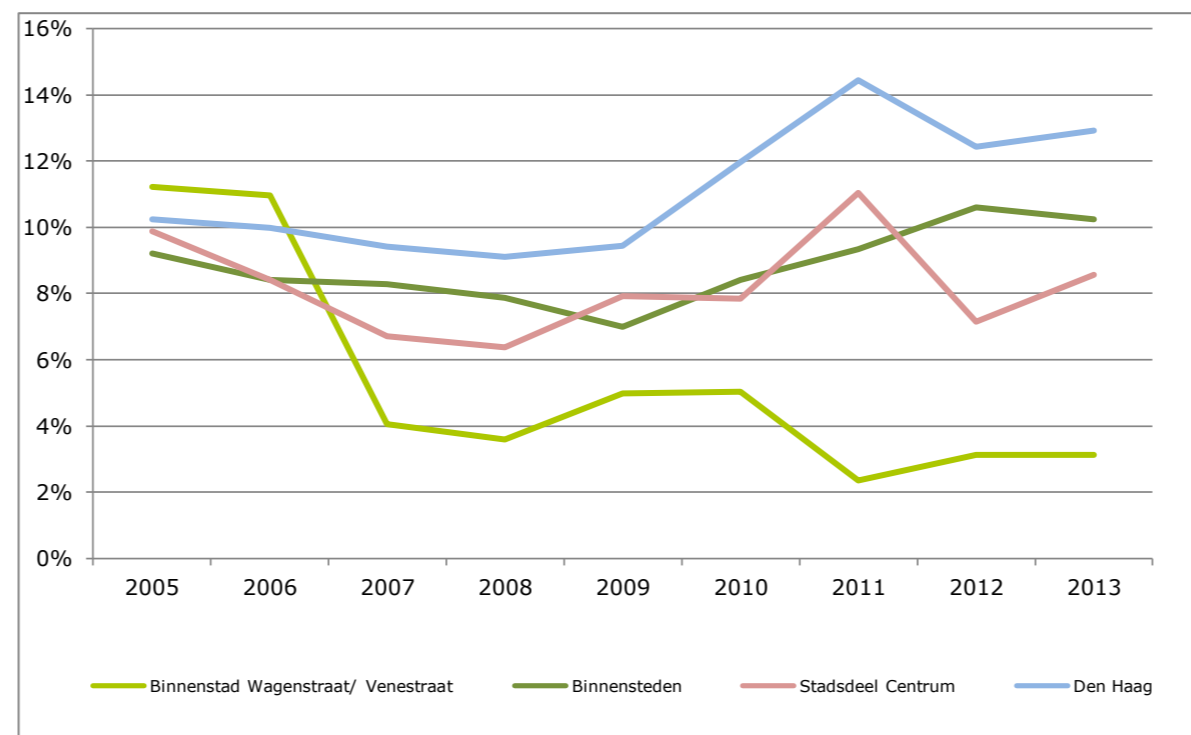
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

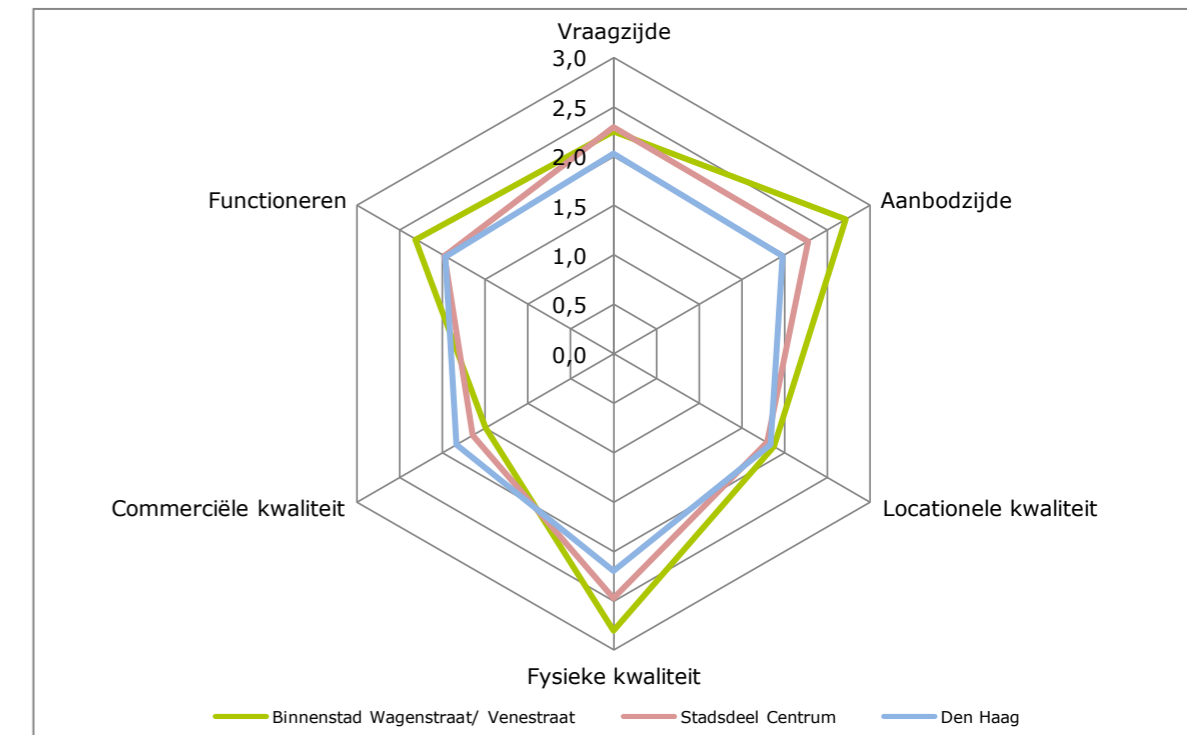
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

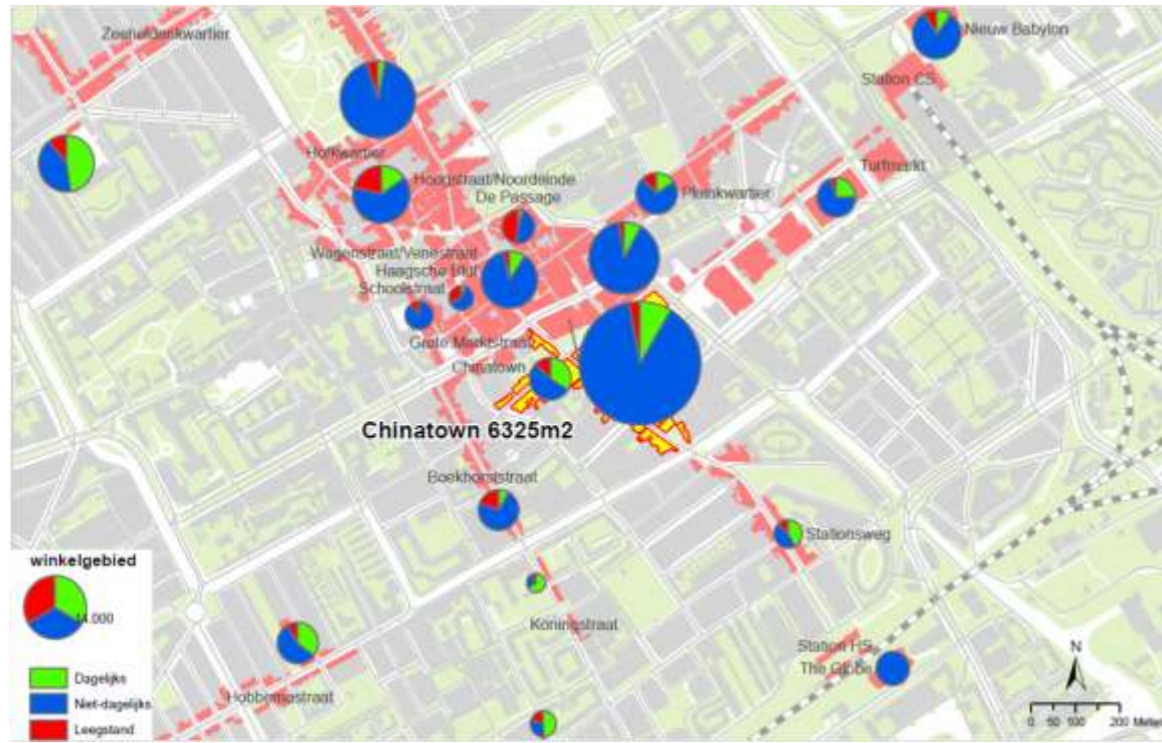


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Chinatown neemt de 49e plek in op de ranglijst en behoort daarmee tot de middenmoters in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit scoort bovengemiddeld. Dat geldt echter niet voor het economisch functioneren. Ten opzichte van 2009 is de begrenzing van het winkelgebied gewijzigd (zie hoofdrapport). Chinatown is een potentiële parel in de Hoofdwinkelstructuur, vanwege het unieke aanbod van Chinese (vers)specialzaken en typische Chinese dienstverlening.

**Branchering:** Chinatown kent een afwisselende branchering met voornamelijk winkelaanbod in de dagelijkse sector en de branche In/om het Huis. Het dagelijkse aanbod bestaat vooral uit Chinese winkels. Daarnaast zijn in het winkelgebied veel horecagelegenheden, diensten en ambachten gevestigd.

**Basiskwaliteit:** Chinatown kent een bovengemiddelde basiskwaliteit en scoort met name goed op de Aanbodzijde (omvang, schaalgrootte) en de Fysieke kwaliteit (openbare ruimte, sfeer). In de Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, versnipperd eigendom) is winst te behalen.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het economisch functioneren is net als in 2009 ruim ondergemiddeld. Dit zit in een structurele (te) hoge leegstand en huurprijzen die onder druk staan. Ook is de winkelfunctie niet dominant; aanzienlijk meer panden zijn gevuld met een niet-winkelfunctie. Kansen voor het winkelgebied liggen in het verder versterken van de branchering (meer toeristisch aanbod) en de herkenbaarheid als Chinatown, zodat het gebied ook aantrekkelijk wordt voor niet-Chinezen.

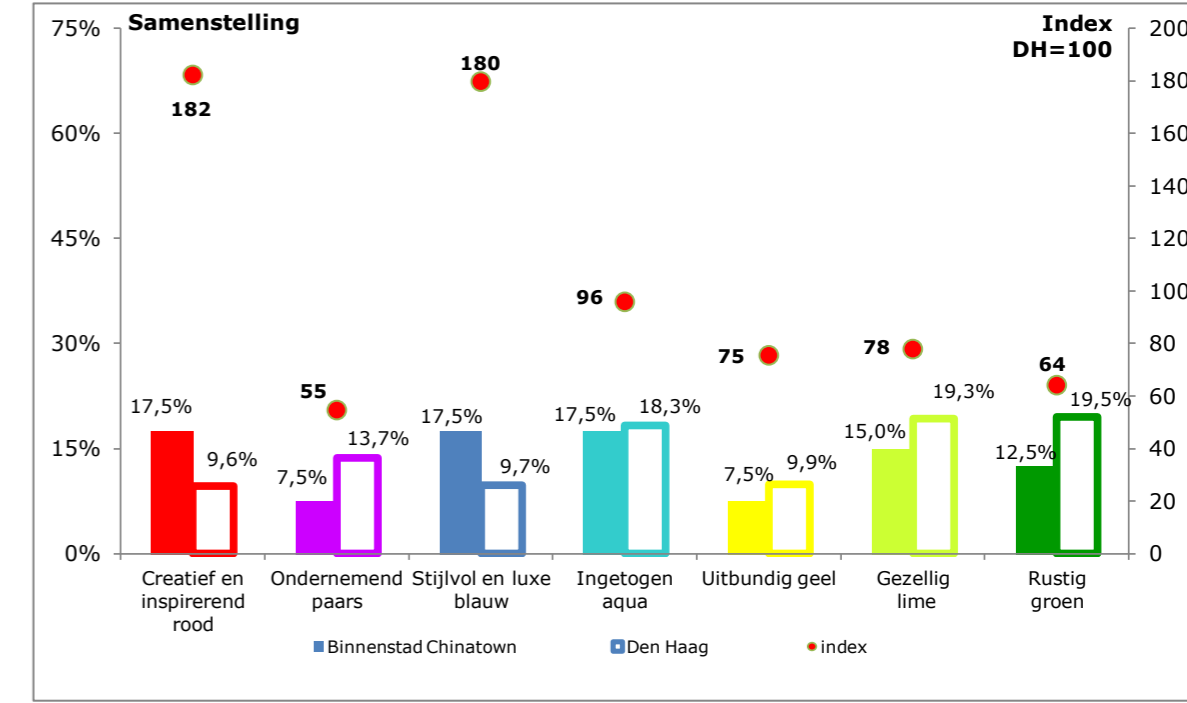
### 5.25 CHINATOWN (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.325
Aantal winkels	56
Aantal overige verkooppunten	85
Trekkers	Geen
Leegstand (% van totaal vvo)	12,8%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200 / 250
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200 / 300
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	109 (95, 93)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	73 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	49 (54, 46)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

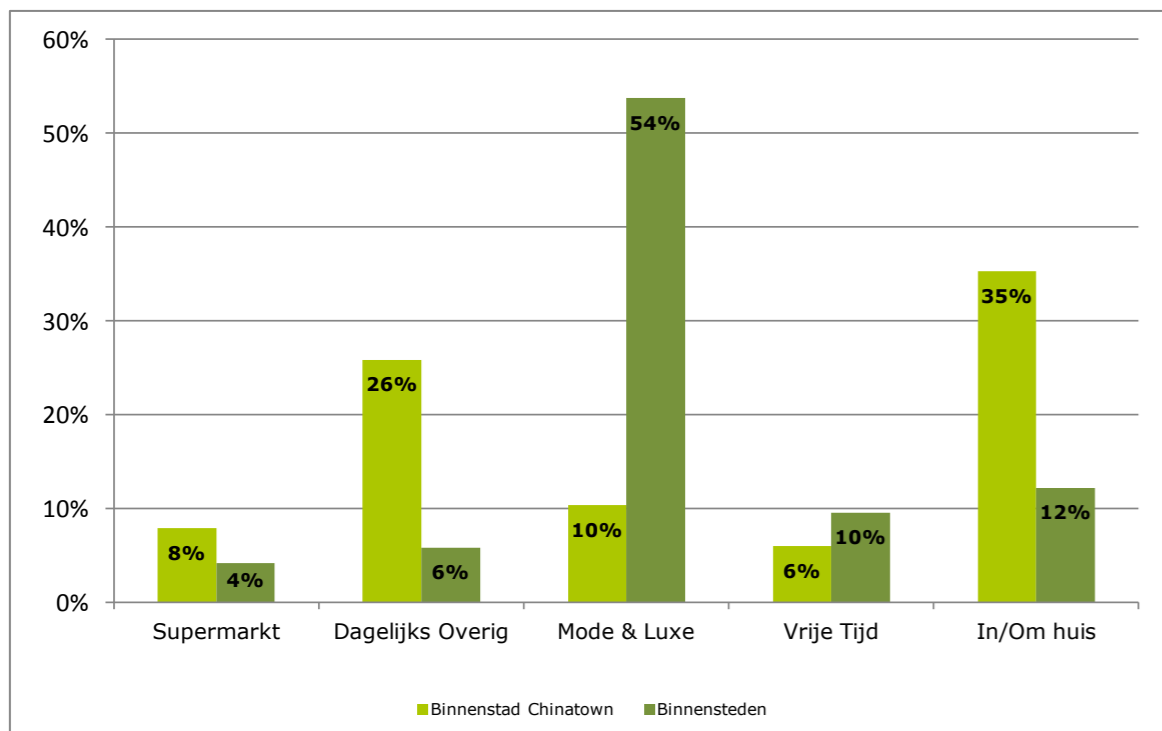
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



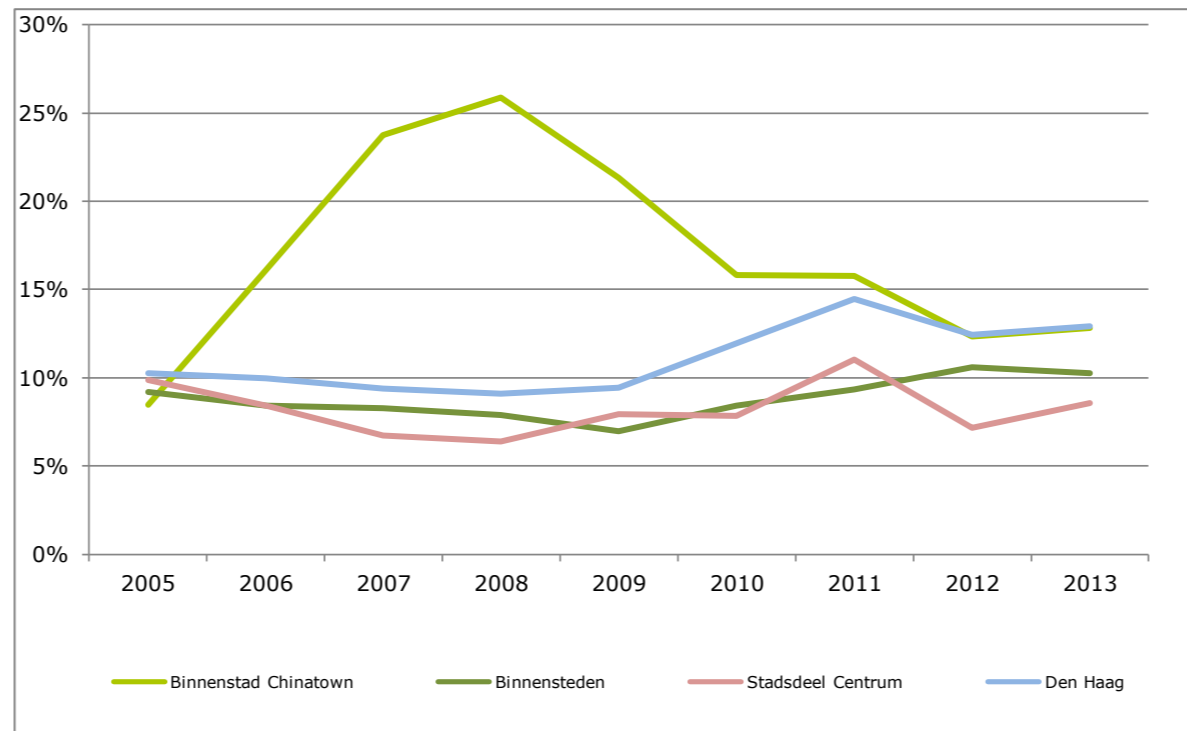
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

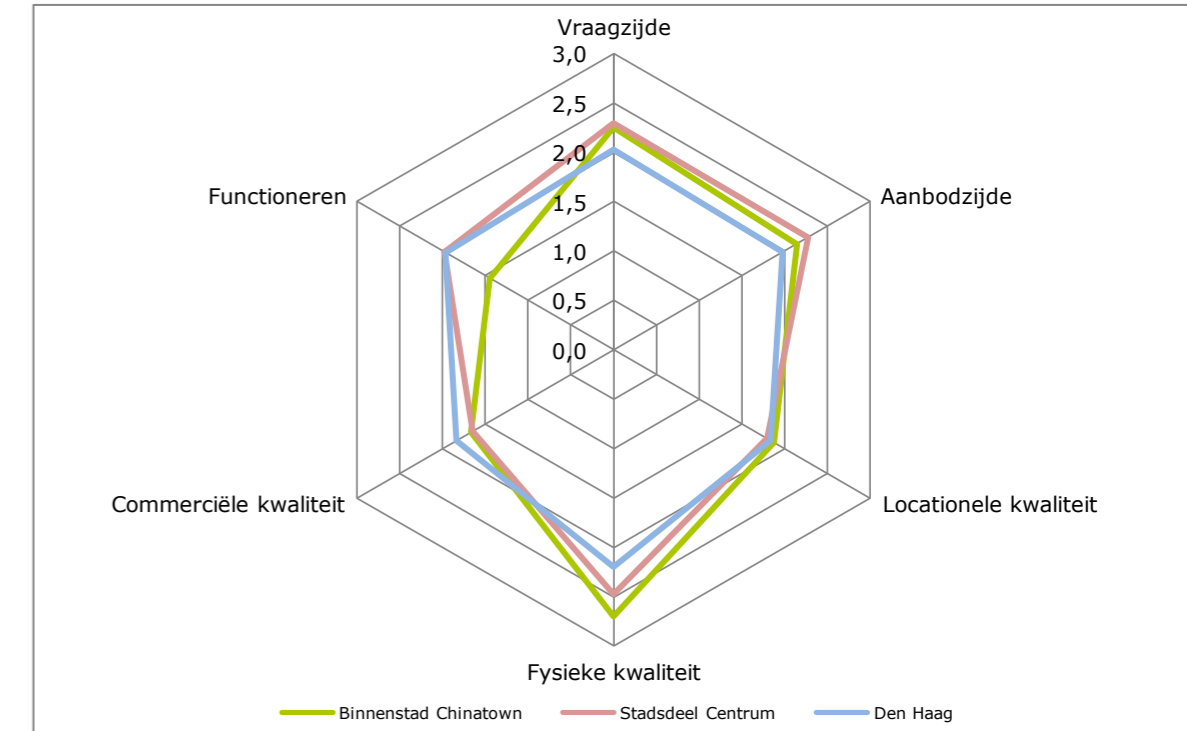
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

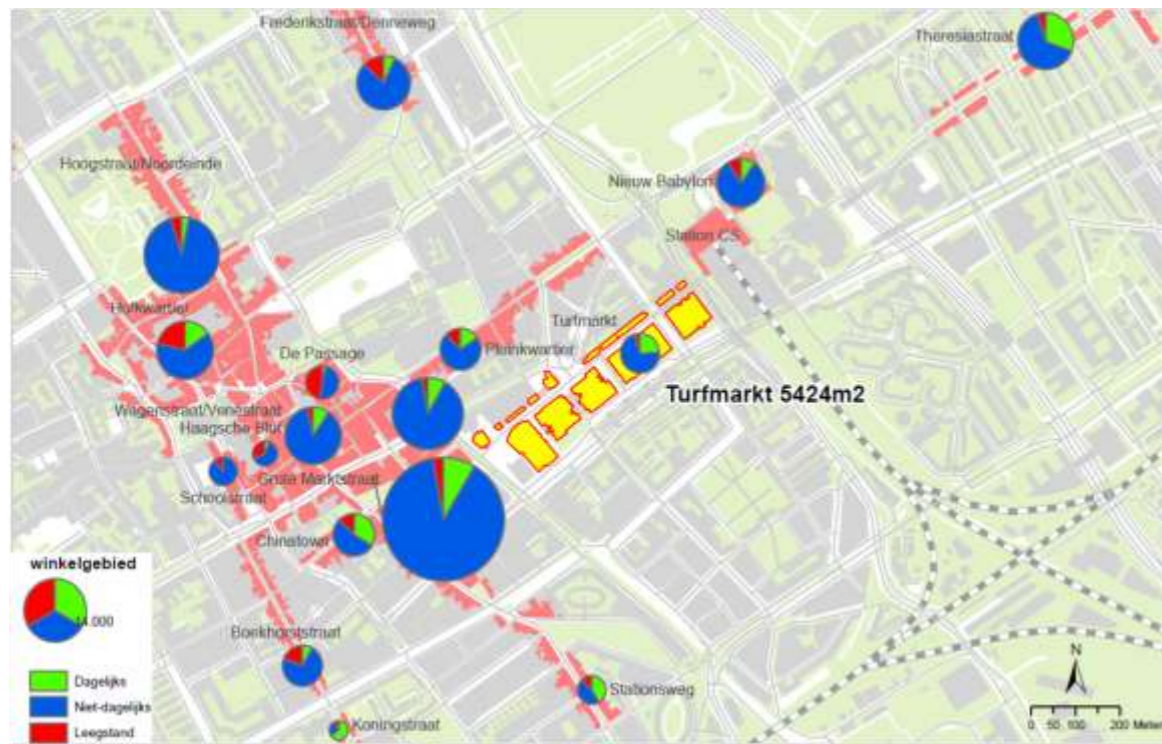


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelgebied Turfmarkt bezet de 26e plek op de ranglijst en behoort daarmee tot de middenmoters in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren liggen iets bovengemiddeld.

**Branchering:** Het winkelgebied beschikt slechts over een handvol winkels, maar met Albert Heijn en Action heeft het twee spelers met een behoorlijk autonome trekkracht binnen de gelederen. Het grote aanbod in de branche In/om het Huis wordt veroorzaakt door de grote meubelwinkel Hulshoff. De detailhandel wordt aangevuld door winkelondersteunende horeca en dienstverlening, waaronder uitzendbureaus.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit van de Turfmarkt is op orde. Vooral de Aanbodzijde (o.a. schaalgrootte units) scoort hoog. De uitstraling van winkelvoorzieningen en de openbare ruimte zijn op orde.

**Economisch functioneren en perspectief:** Van een aaneengesloten winkelgebied is eigenlijk geen sprake. De Turfmarkt heeft vooral een belangrijke functie als aanlooplegebied naar de Haagse binnenstad. Over het algemeen is de leegstand beperkt. De huurniveaus zijn de afgelopen jaren gelijk gebleven. De perspectieven voor de Turfmarkt als winkelgebied zijn gunstig. De nieuwbouw van de ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en appartementencomplex De Kroon zorgen voor een aanzienlijk toename van het druktebeeld op de Turfmarkt.

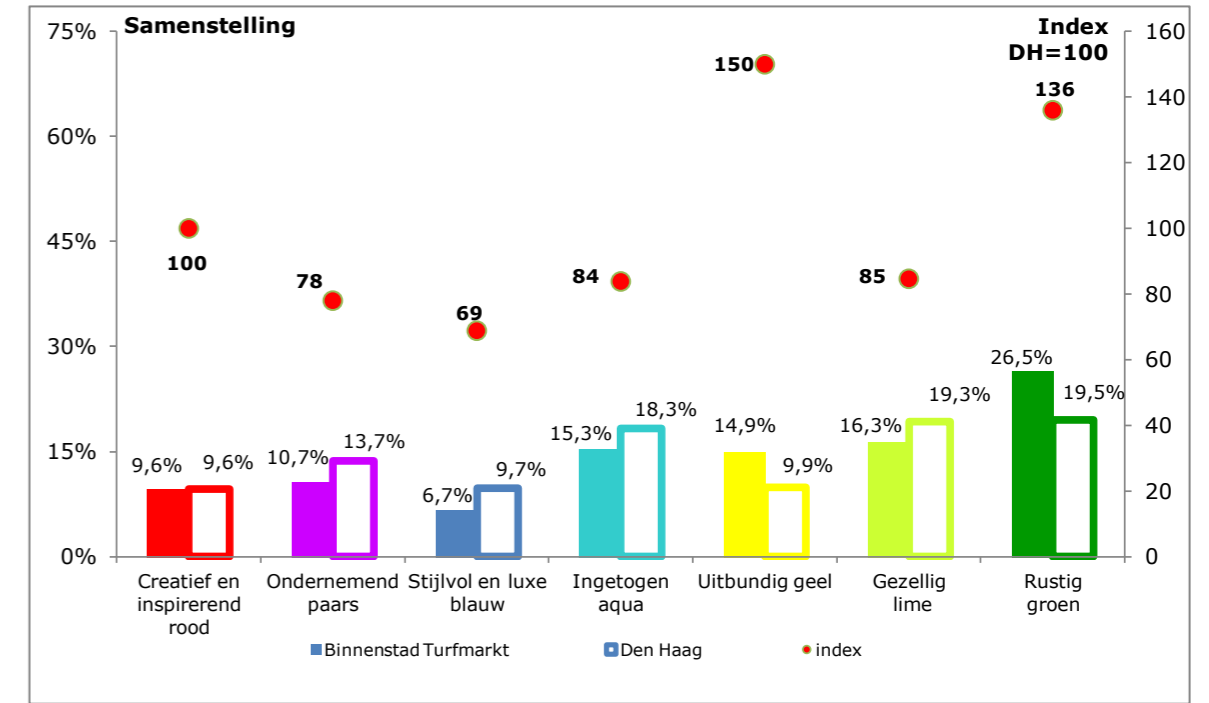
### 5.26 TURFMARKT (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	5.424
Aantal winkels	16
Aantal overige verkooppunten	21
Trekkers	Albert Heijn, Action, Hulshoff, Etos
Leegstand (% van totaal vvo)	5,0%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 275
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 275
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	101 (95, 89)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	105 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	26 (28, 52)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

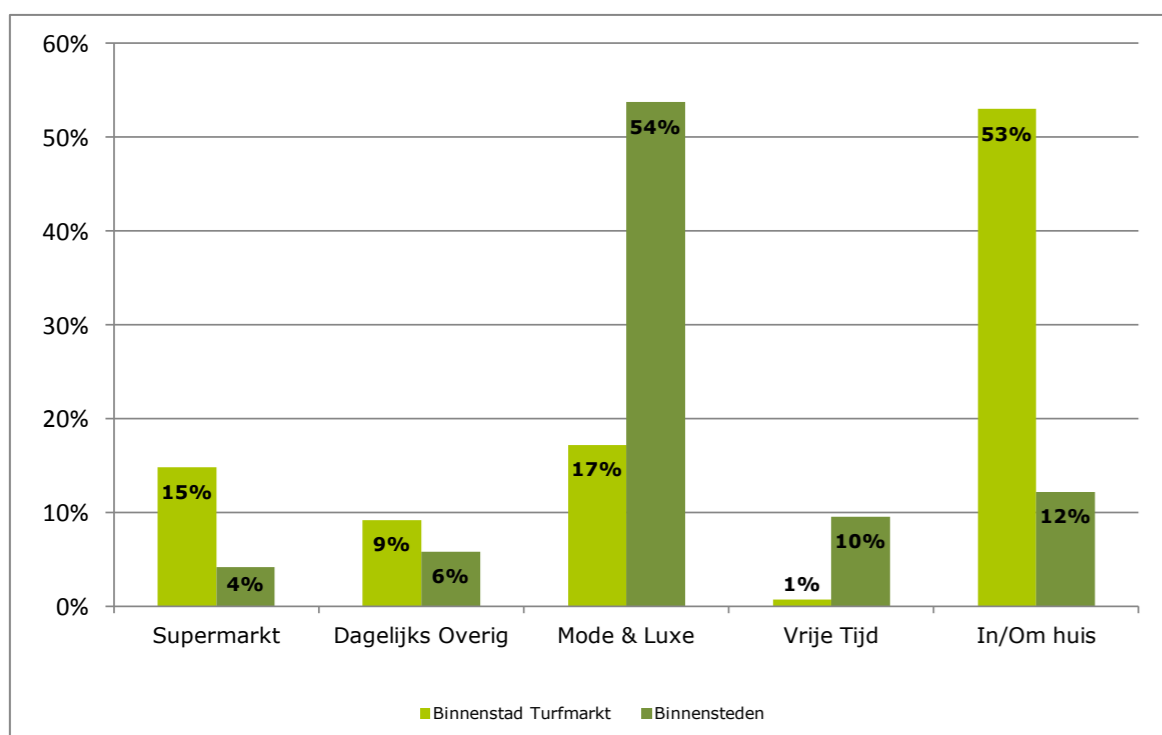
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



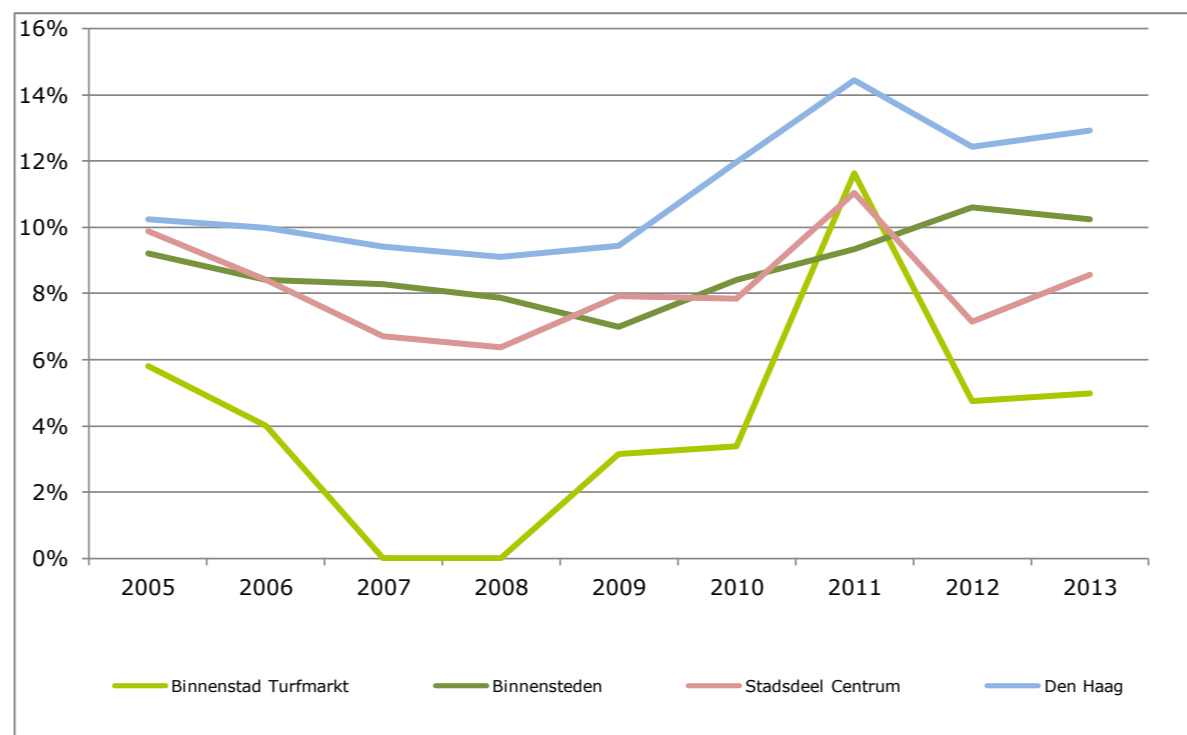
Klantenprofiel gebaseerd op: Consumenten onderzoek Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

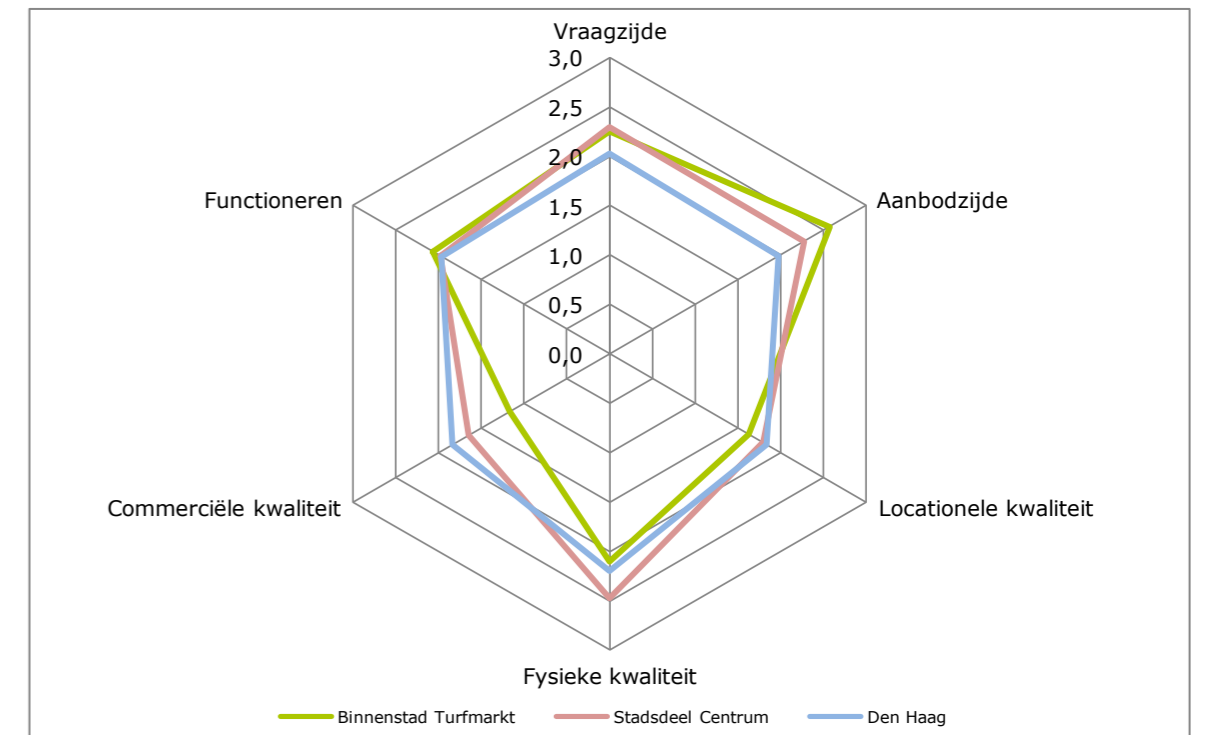
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

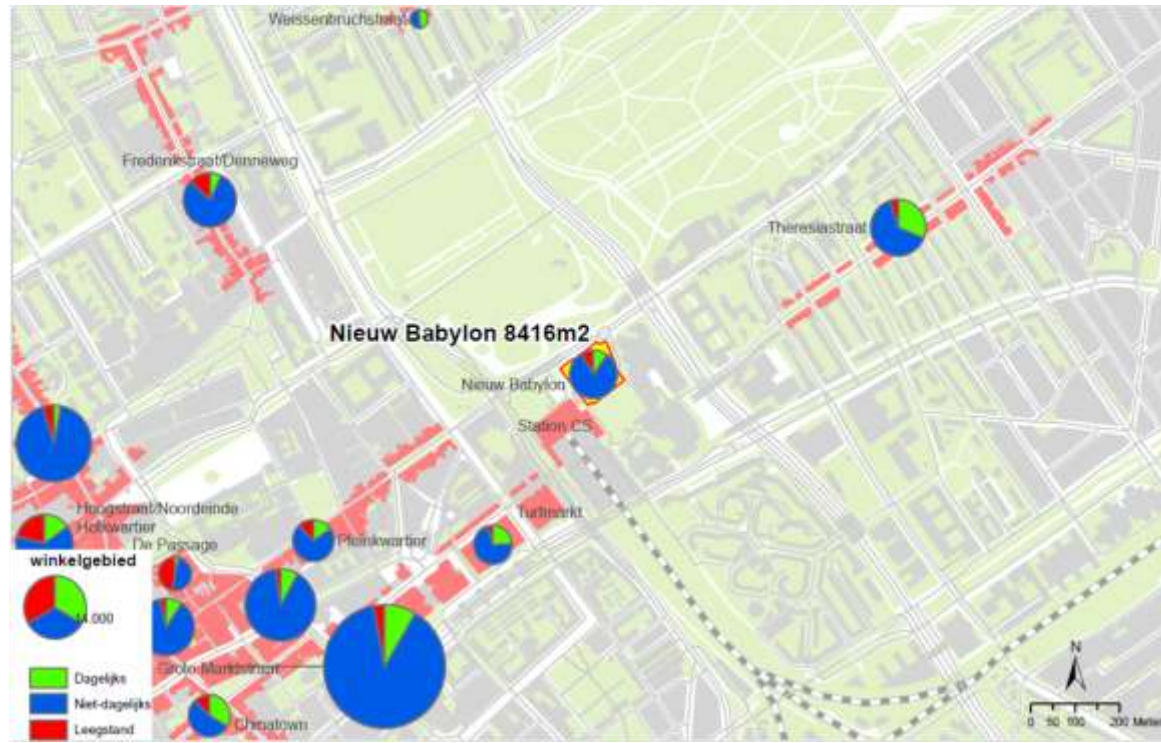


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum (binnenstad)



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum New Babylon, aan het Koningin Julianaplein direct naast station Den Haag CS, is in het najaar van 2013 geopend en toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Vanwege de recente opening is nog geen factsheet opgesteld.

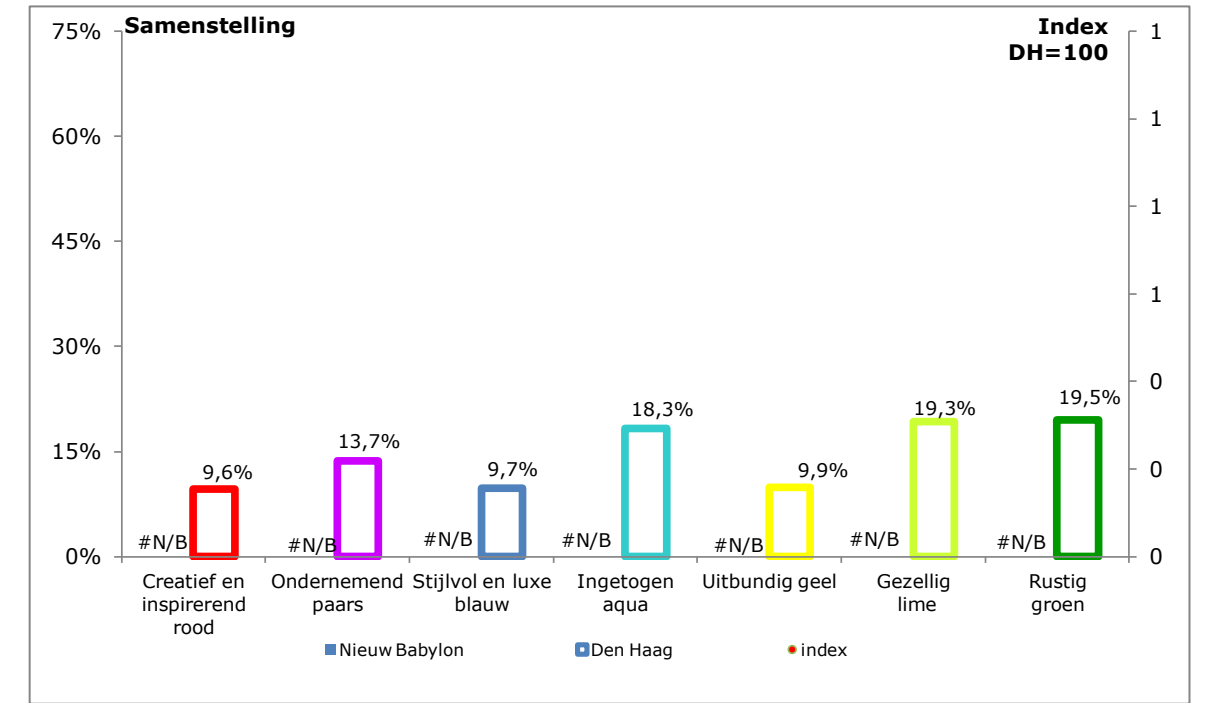
### 5.27 NIEUW BABYLON (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m² vvo)	-
Aantal winkels	-
Aantal overige verkooppunten	-
Trekkers	-
Leegstand (% van totaal vvo)	-
Parkeren	-
Parkeren gratis/betaald	-
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	-
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	-
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	-
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	-
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	-
Ranking 2013 ('09, '05)	-

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

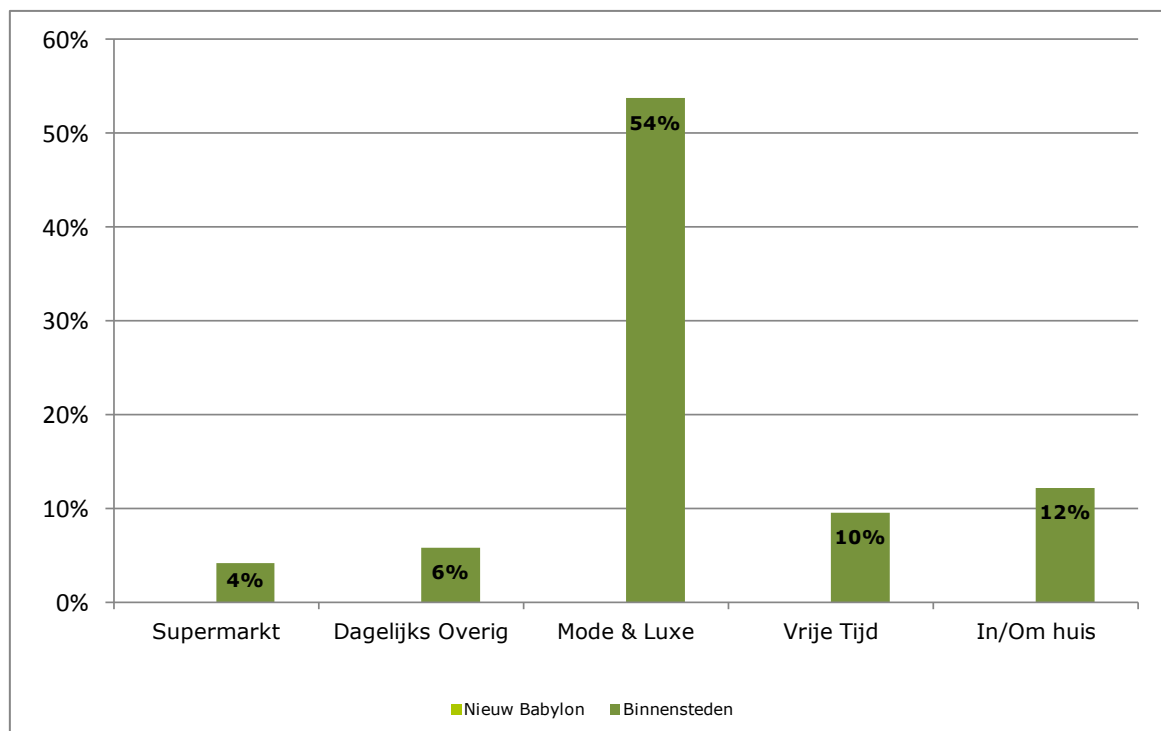
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



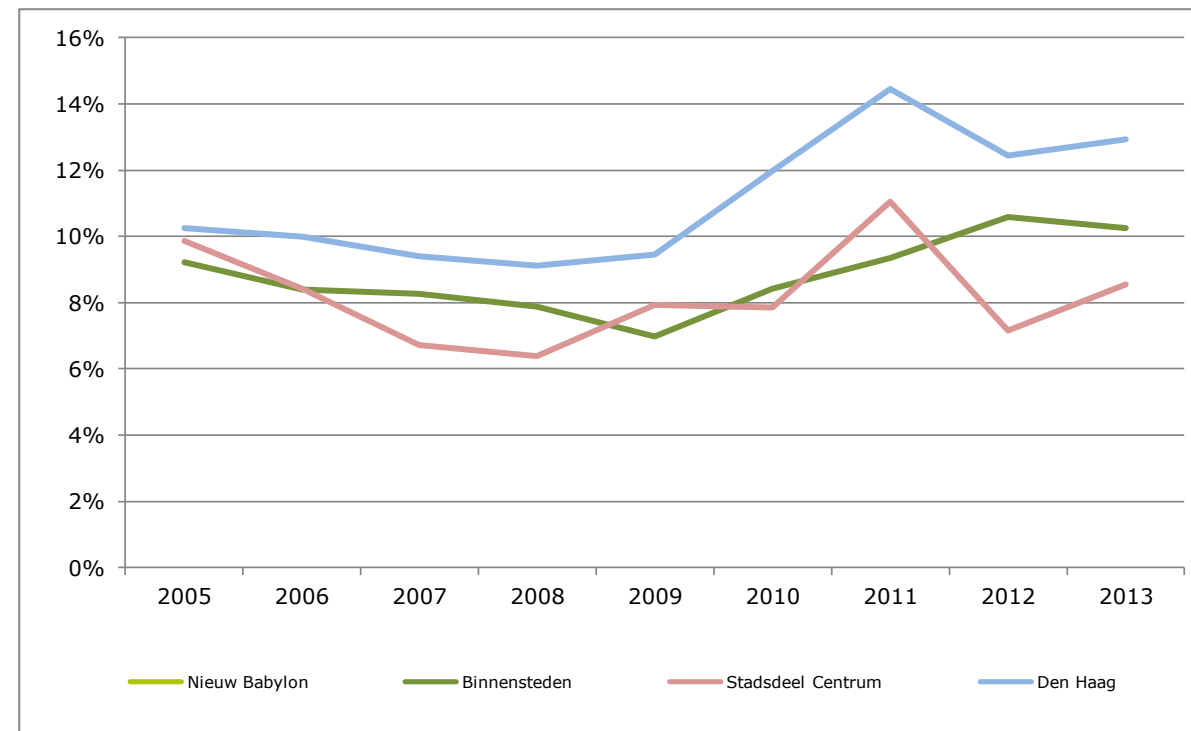
Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

Bron: Smartagent  
 Zie bijlage voor toelichting

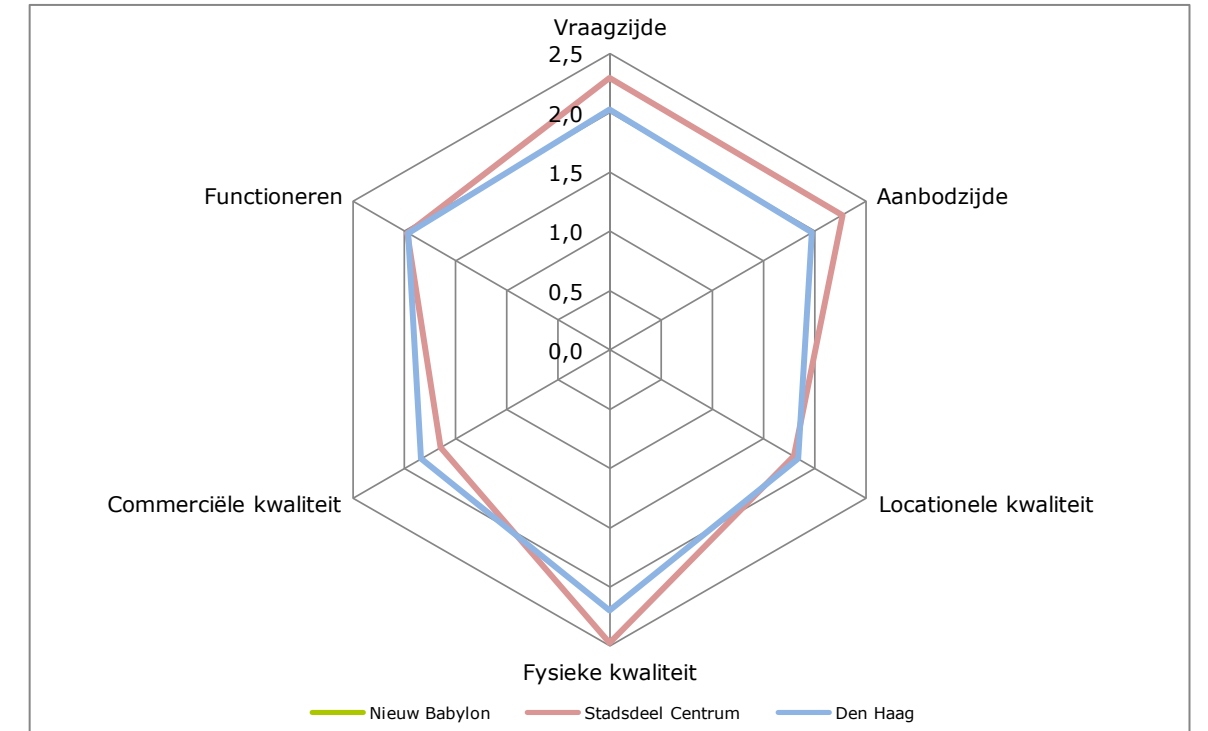
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

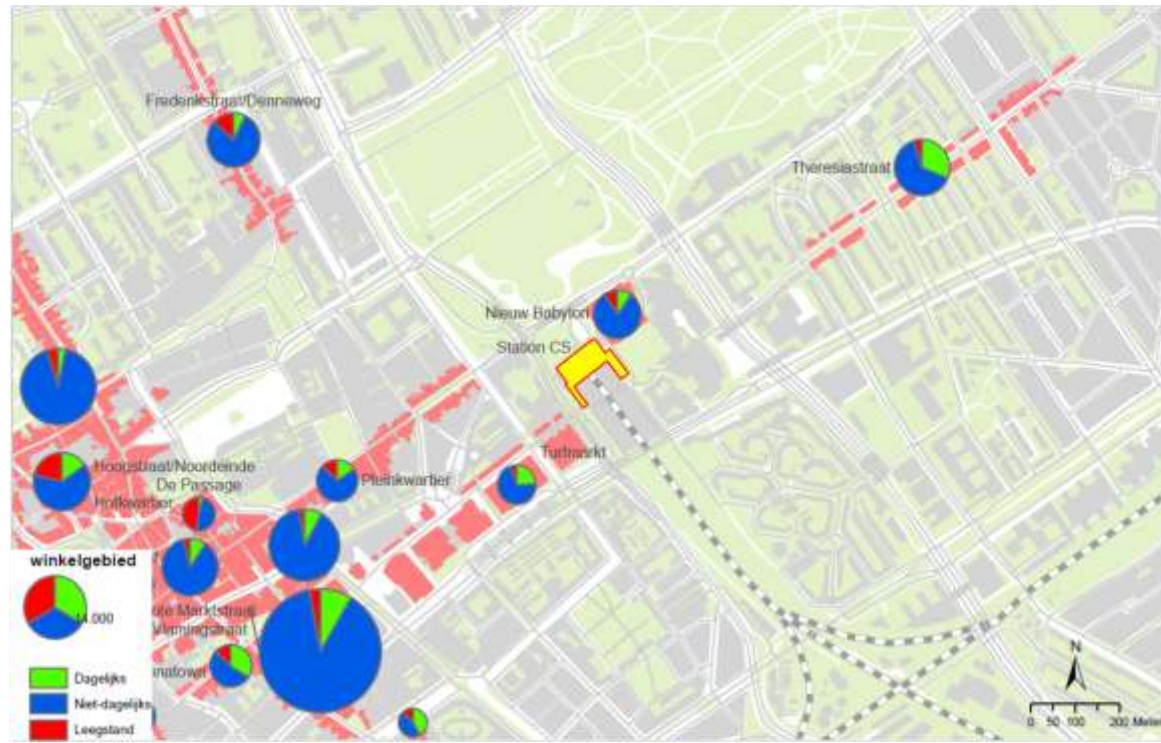


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De vernieuwing van het stationsgebied moet de binnenstad van Den Haag een extra impuls geven. Met de herontwikkeling moet het station fysiek deel gaan uitmaken van de binnenstad. Niet langer alleen een doorgangsgebied voor reizigers, maar een bestemming op zich door de aanwezigheid van kantoren en winkels. Daarom is Den Haag Centraal Station toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Vanwege lopende werkzaamheden is nog geen factsheet opgesteld.

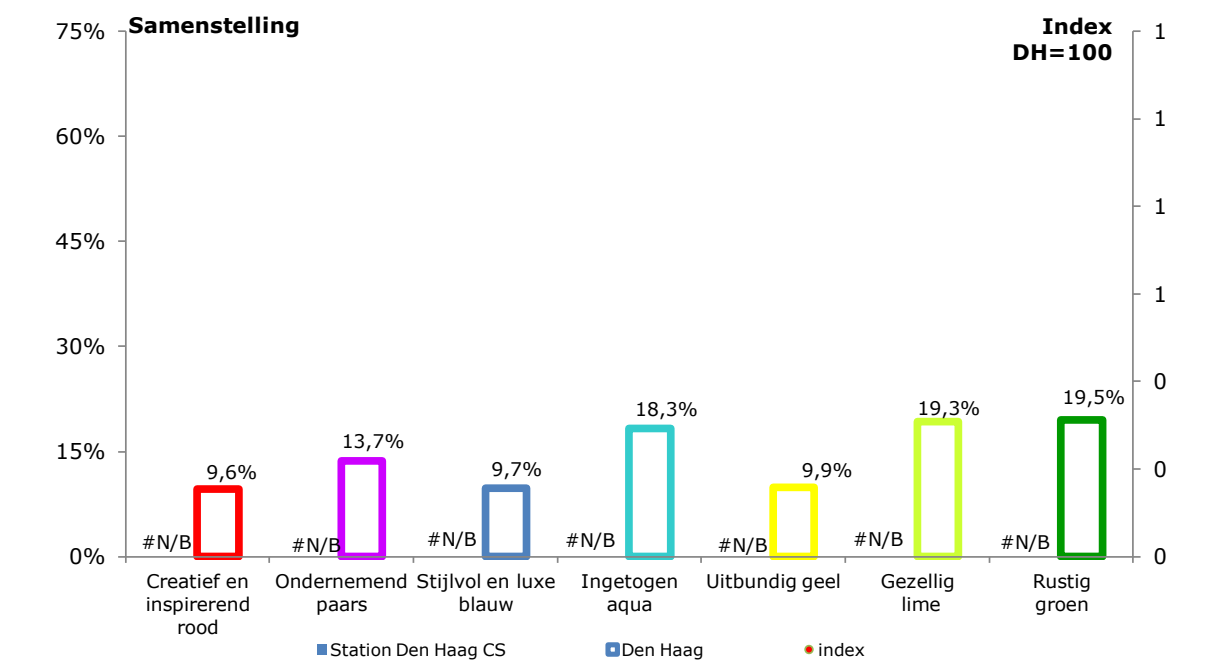
### 5.28 STATION DEN HAAG CS (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	-
Verzorgingsgebied	-
Inwoners verzorgingsgebied	-
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	-
Aantal winkels	-
Aantal overige verkooppunten	-
Trekkers	-
Leegstand (% van totaal vvo)	-
Parkeren	-
Parkeren gratis/betaald	-
Inrichting	-
Kwaliteit openbare ruimte	-
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	-
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	-
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	-
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	-
Ranking 2013 ('09, '05)	-

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

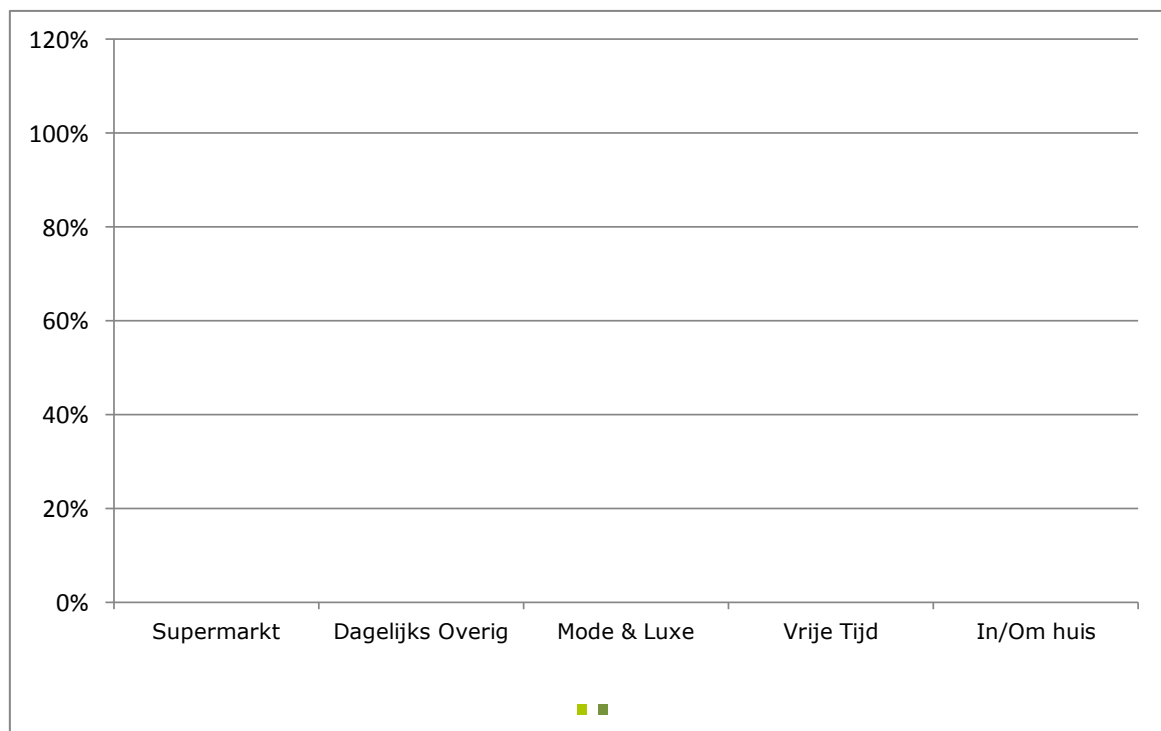
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



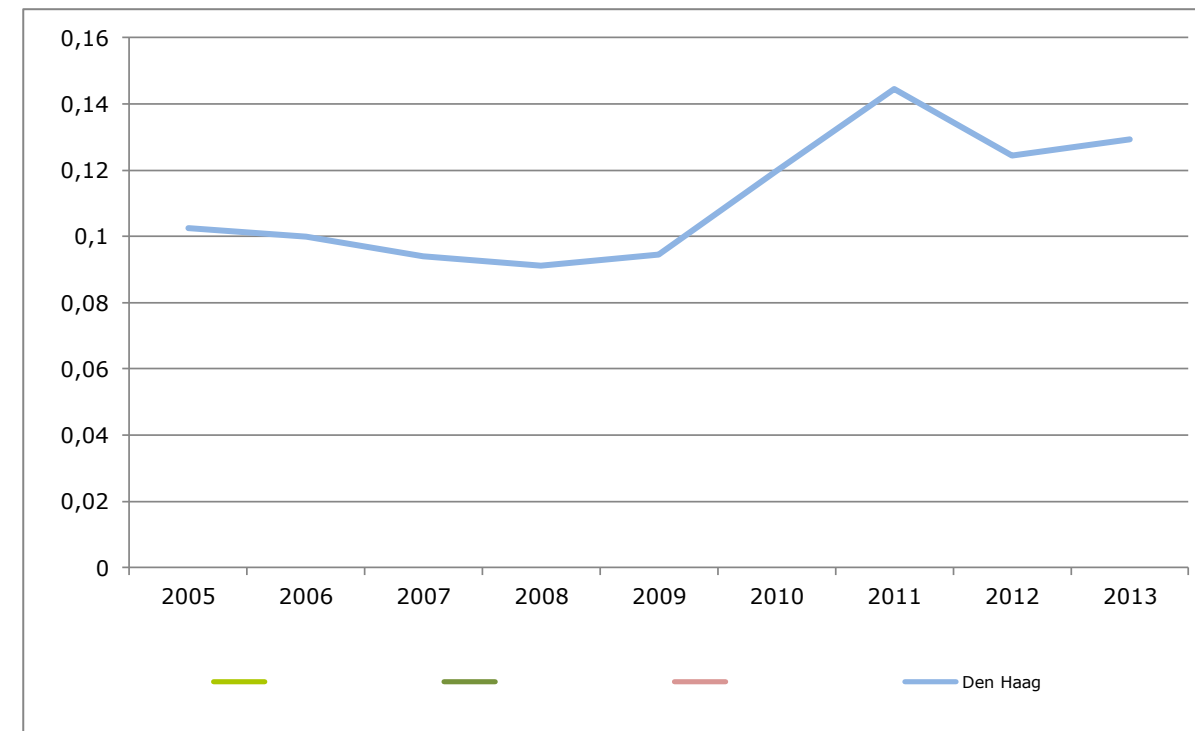
Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

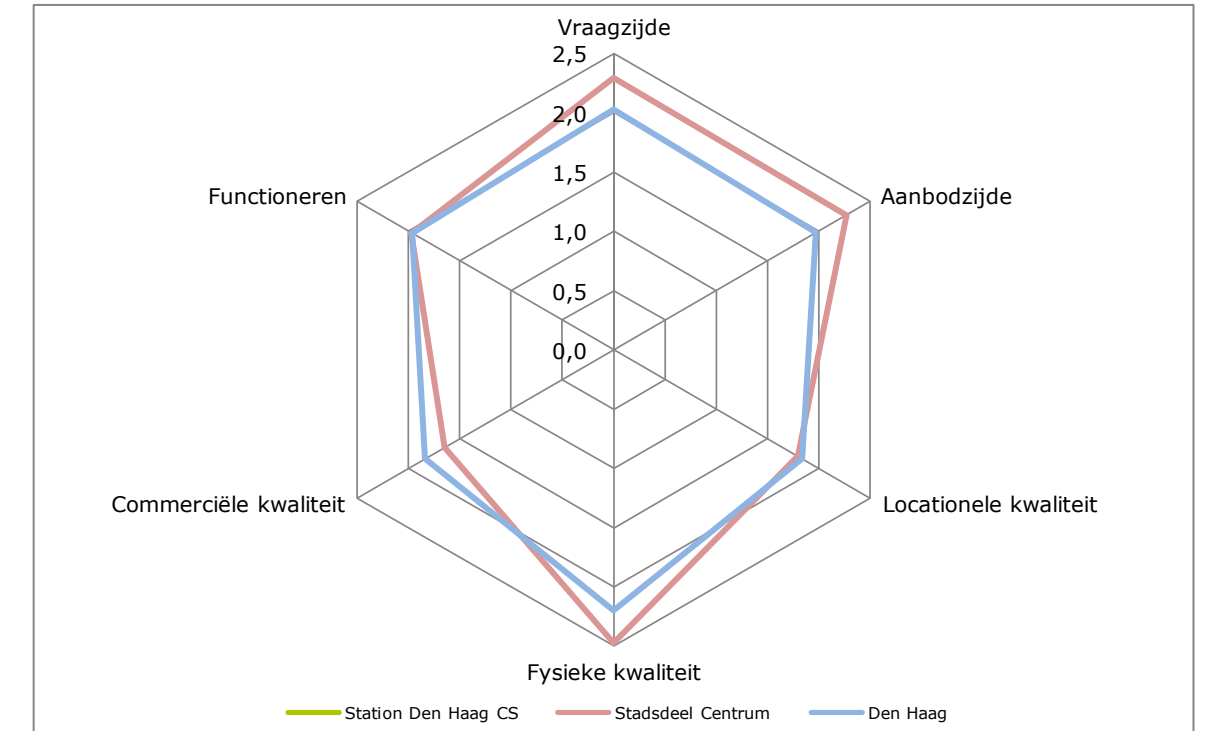
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013

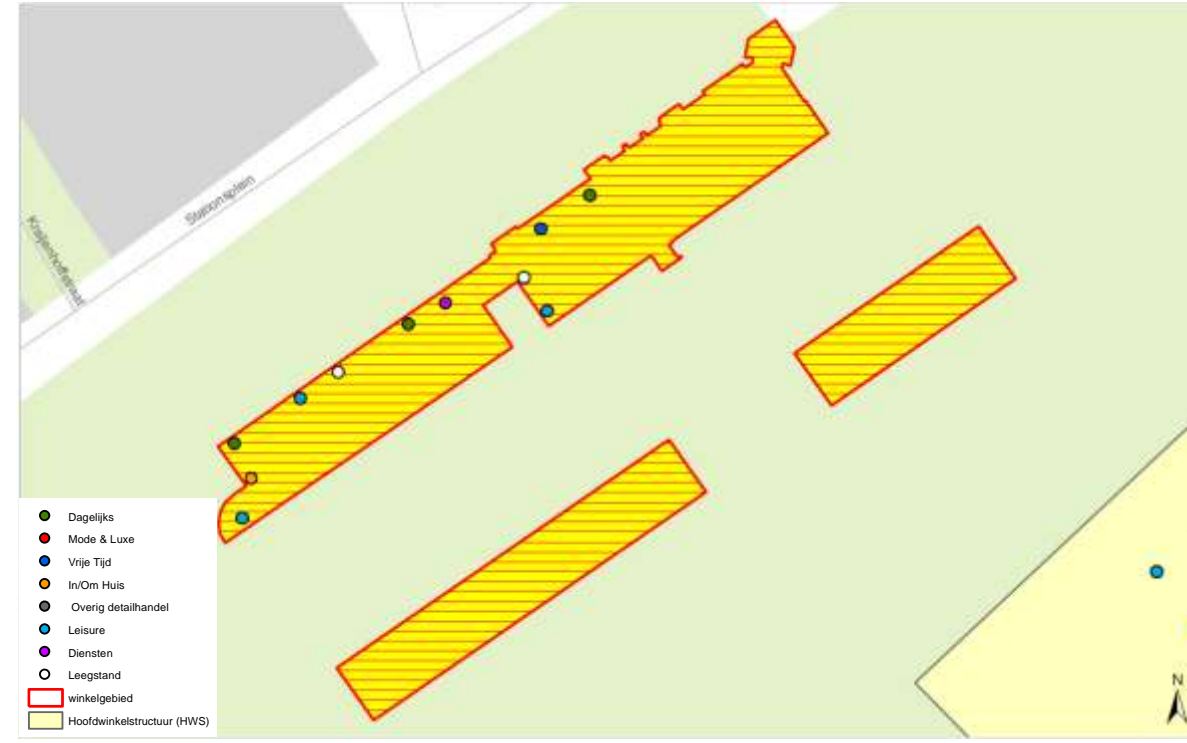




### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Centrum



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Station Den Haag Hollands Spoor krijgt de komende jaren een impuls, waardoor de verbinding tussen de stadsdelen Centrum en Laak versterkt wordt. Tevens ontstaat aan de Laakzijde een volwaardige stationsentree. Hierdoor komt het begin van de belangrijke aanlooproute naar de binnenstad (Stationsweg-Wagenstraat) nadrukkelijk bij Station Hollands Spoor en is dit gebied toegevoegd aan de Hoofdwinkelstructuur. Vanwege aanstaande werkzaamheden is nog geen factsheet opgesteld.

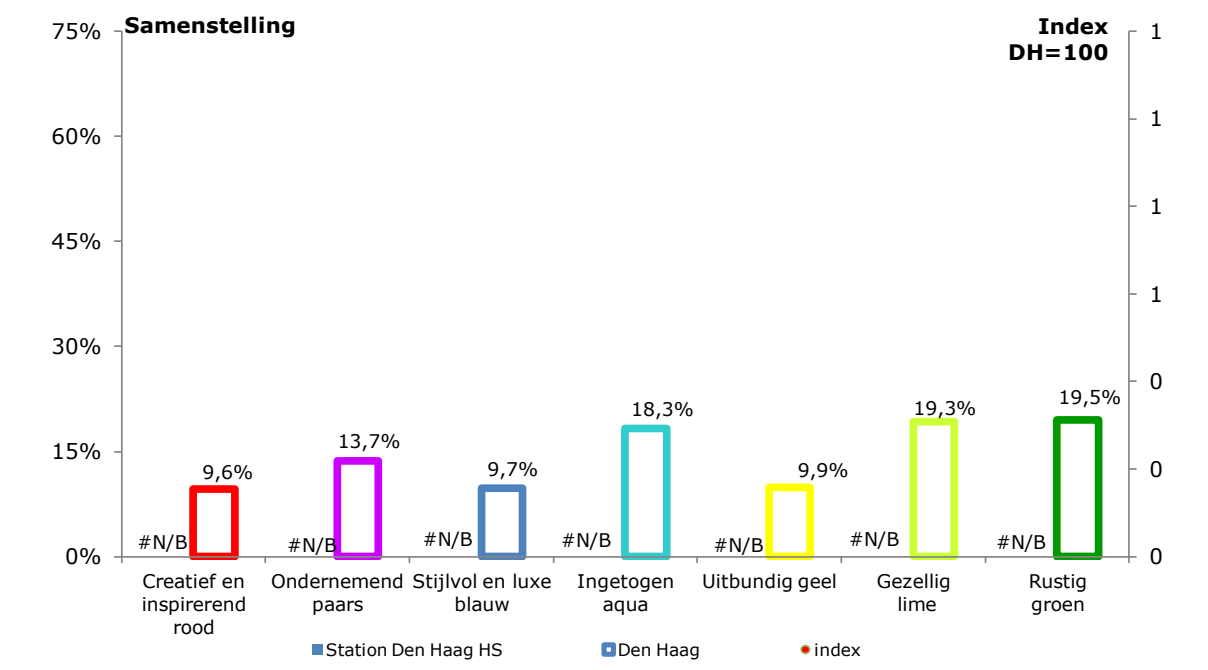
### 5.29 STATION DEN HAAG HS (CENTRUM)

#### Facts

Type winkelcentrum	-
Verzorgingsgebied	-
Inwoners verzorgingsgebied	-
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	-
Aantal winkels	-
Aantal overige verkooppunten	-
Trekkers	-
Leegstand (% van totaal vvo)	-
Parkeren	-
Parkeren gratis/betaald	-
Inrichting	-
Kwaliteit openbare ruimte	-
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	-
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	-
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	-
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	-
Ranking 2013 ('09, '05)	-

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

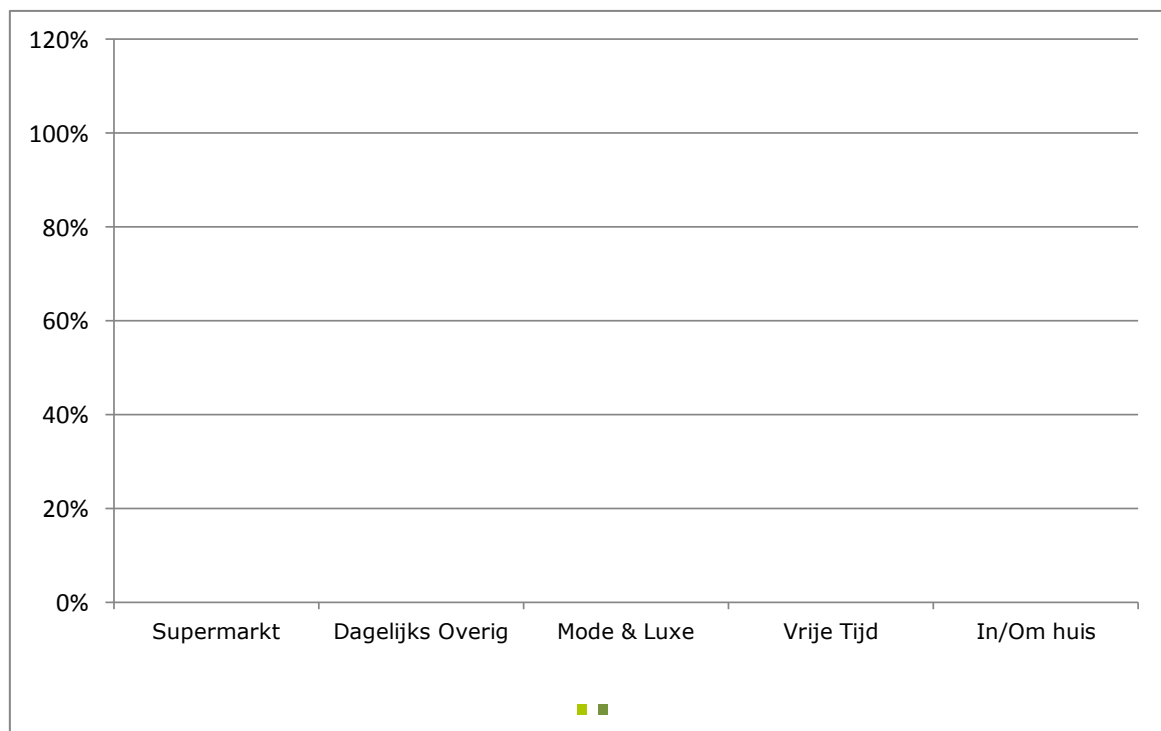
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



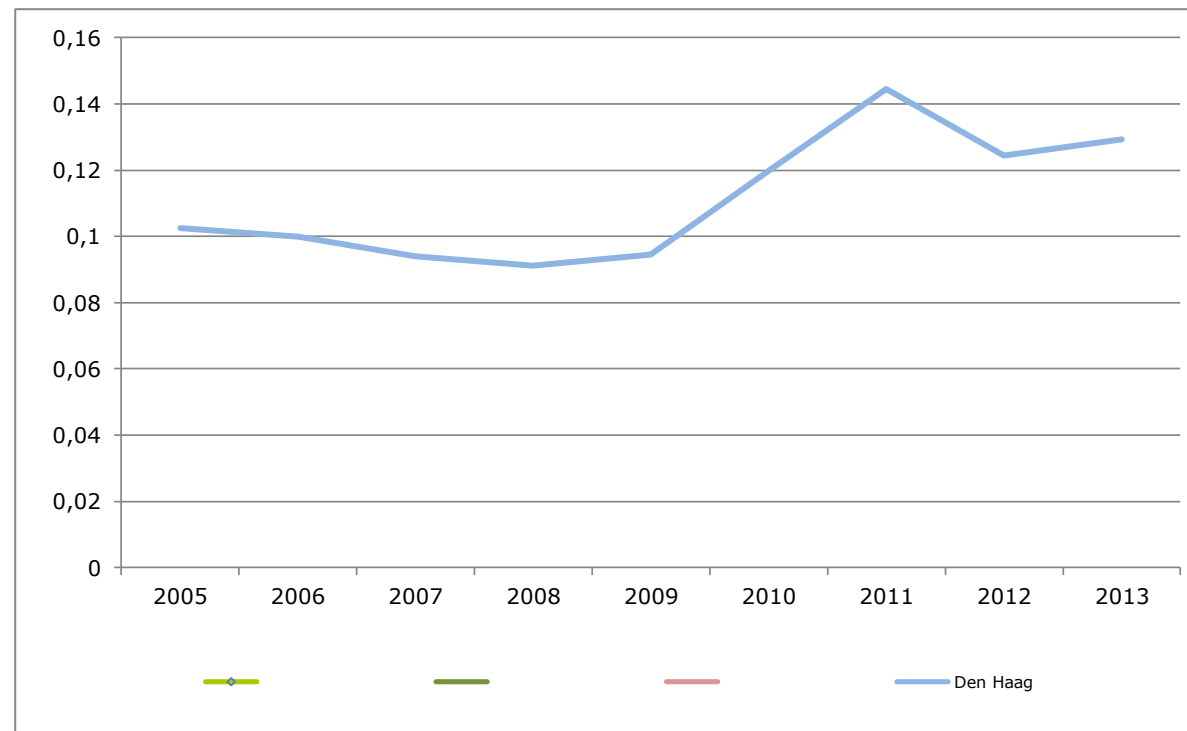
Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

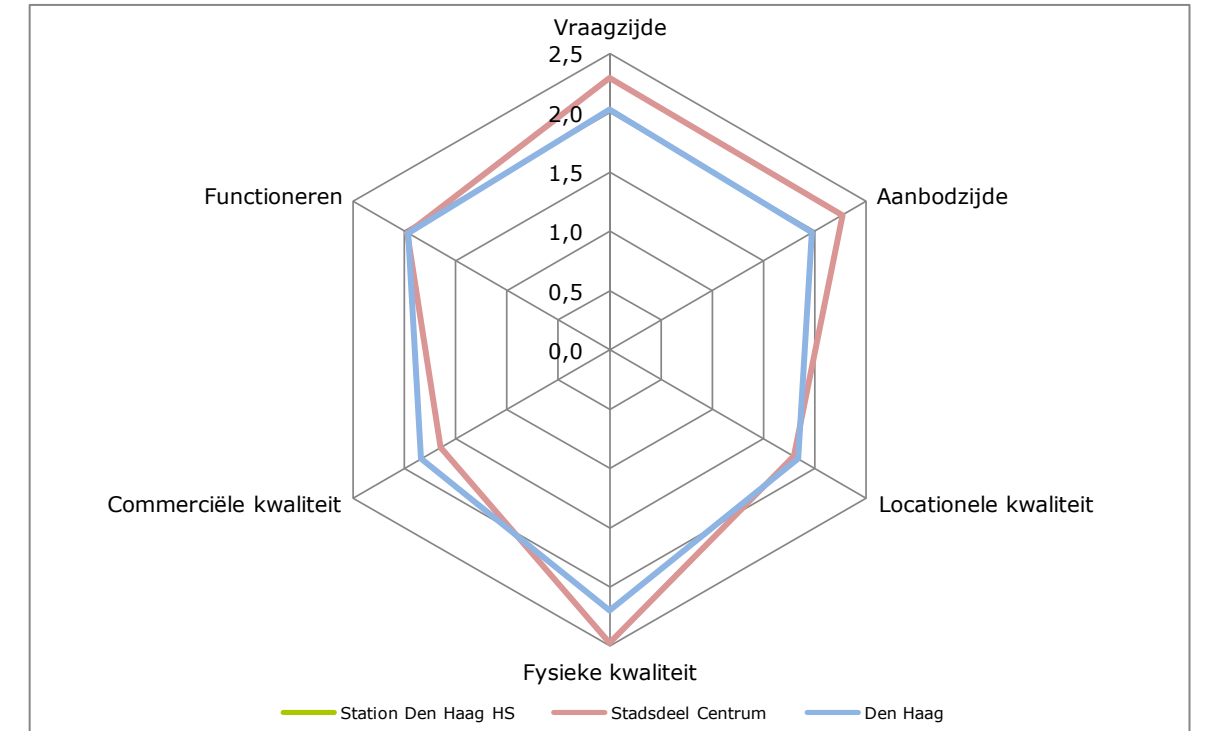
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Laak



Plattegrond



Foto



Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Goeverneurplein is met een 62e plek op de ranglijst één van de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel op basiskwaliteit als het economische functioneren scoort het Goeverneurplein ondergemiddeld.

**Branchering:** Het Goeverneurplein kent een relatief groot aanbod in de dagelijkse branches, waar de omvangrijke Albert Heijn (1.390 m2 vvo) wordt ondersteund door enkele versspecialzaken. Daarnaast zijn er enkele winkels in Mode & Luxe en In/om het Huis.

**Basiskwaliteit:** De Locationale kwaliteit (o.a. bereikbaarheid) is op orde. De deelaspecten Aanbodzijde, Fysieke en Commerciële kwaliteit zijn daarentegen ondergemiddeld. Daarin scoort het winkelgebied laag op onder andere de organisatiegraad en versnipperd eigendom. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het Goeverneurplein functioneert ondergemiddeld. De huurniveaus zijn zeer laag en het winkelgebied kampte de laatste jaren met leegstand, al ligt deze momenteel niet heel hoog. Het winkelgebied vormt geen eenheid; het aanbod is versnipperd over beide kanten van de Van Zeggelenlaan en 'om de hoek' in de Hildebrandstraat. De aantrekkingskracht van de supermarkt geeft het winkelgebied als geheel perspectief, al heeft Stadsdeel Laak er met de komst van Neherkade/Laakweg een zeer aantrekkelijk boodschappencentrum bij gekregen, wat het functioneren extra onder druk zet.

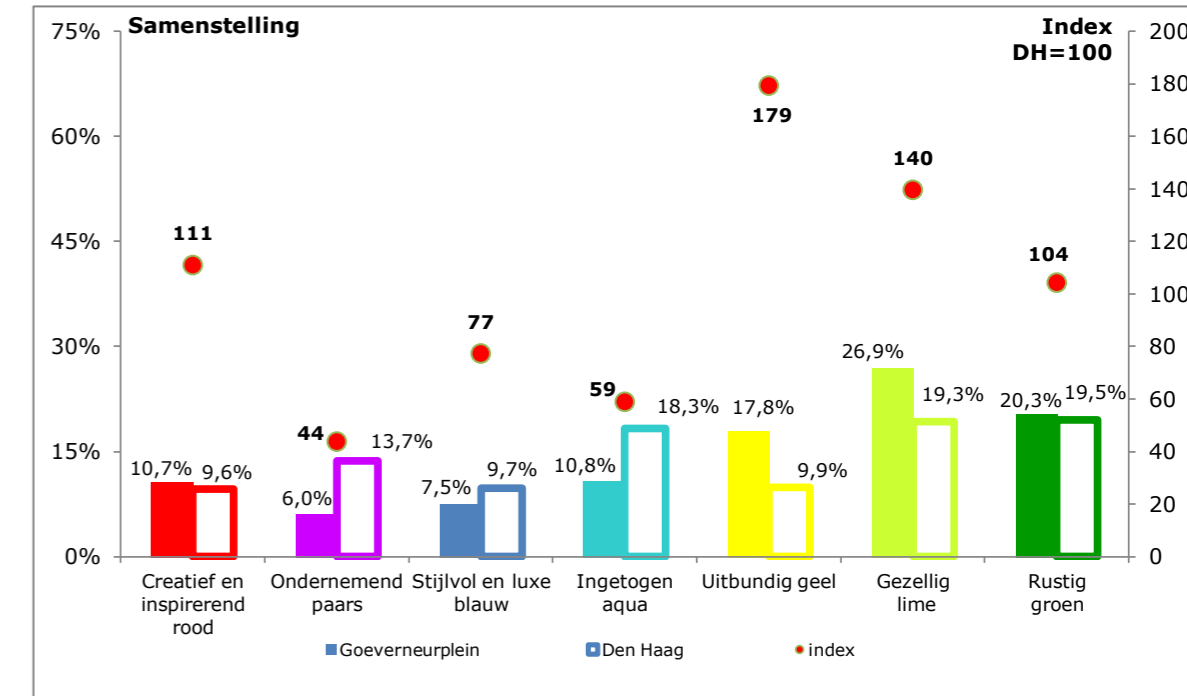
6.1 GOEVERNEURPLEIN (LAAK)

Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Laakkwartier en Spoorwijk
Inwoners verzorgingsgebied	39.537
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.612
Aantal winkels	26
Aantal overige verkooppunten	16
Trekkers	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal vvo)	8,4%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 100
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 100
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	80 (84, 87)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	84 (51)
Ranking 2013 ('09, '05)	62 (68, 56)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

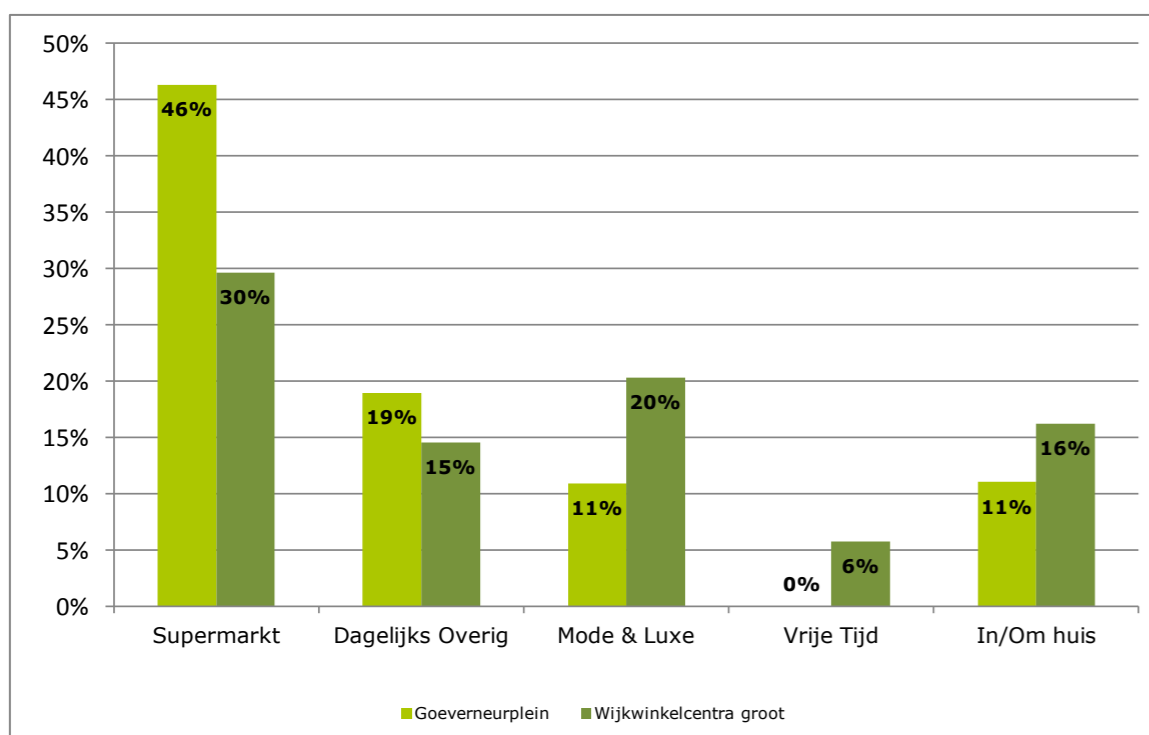
Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



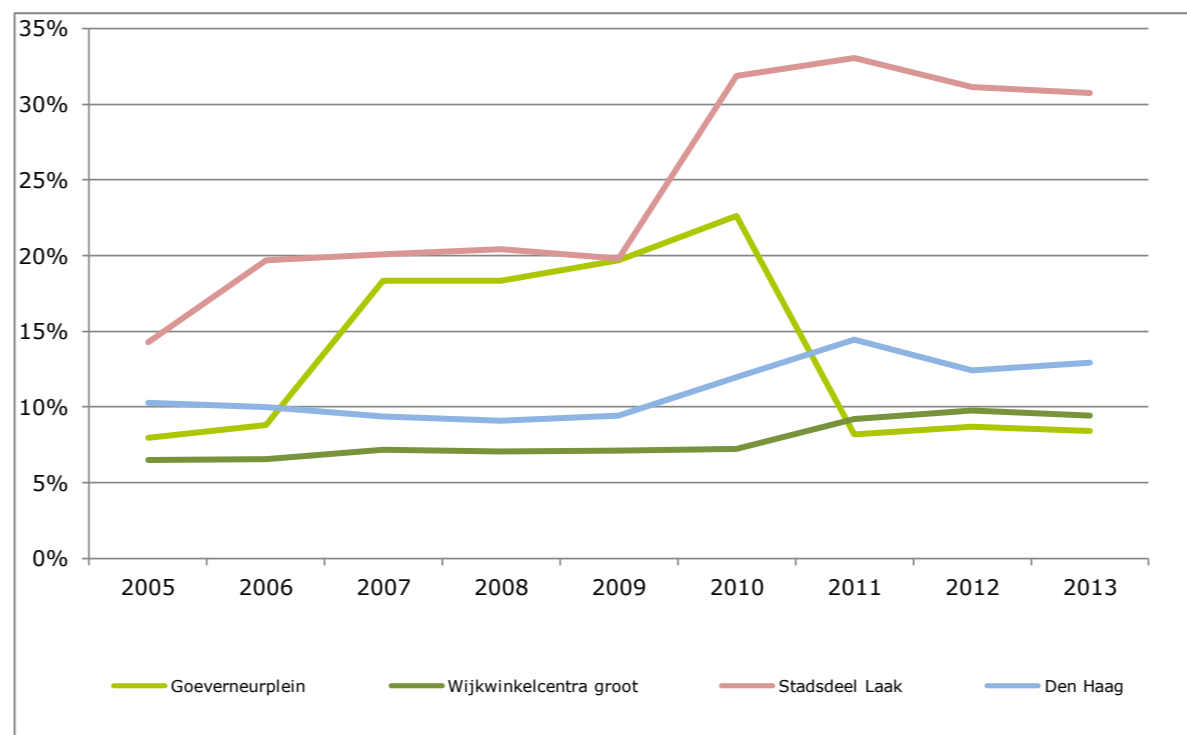
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

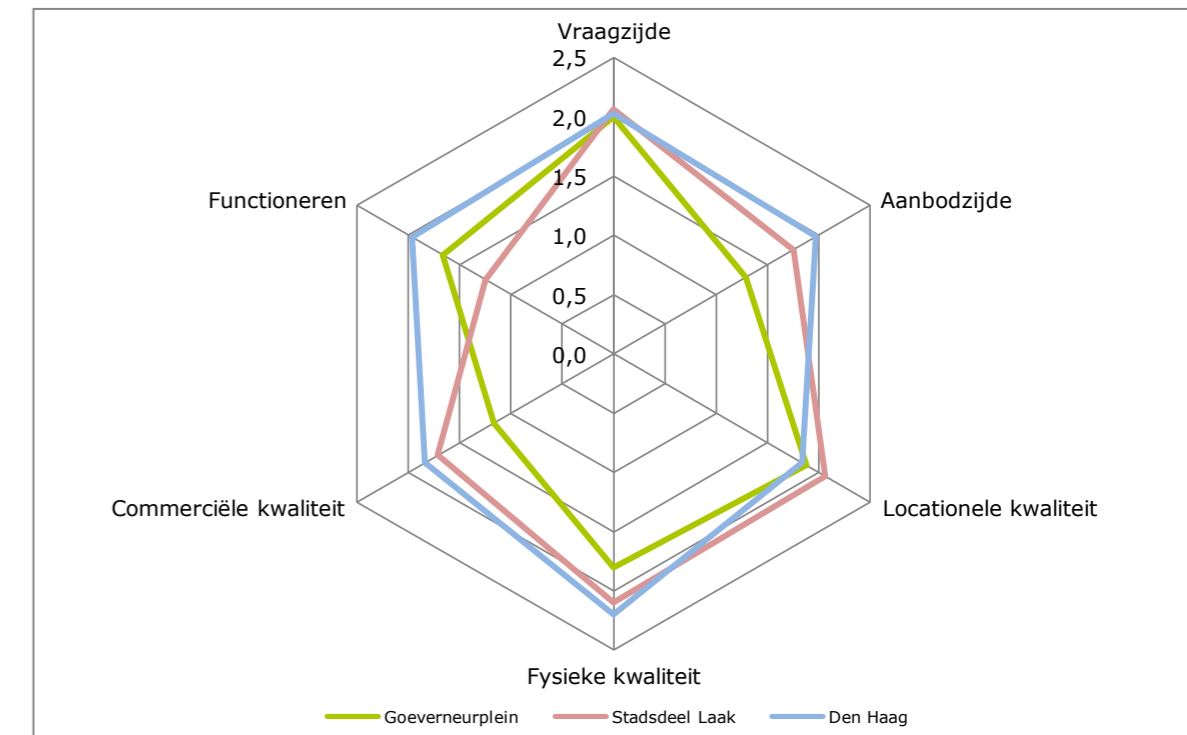
Branchering (% van totaal vvo)



Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

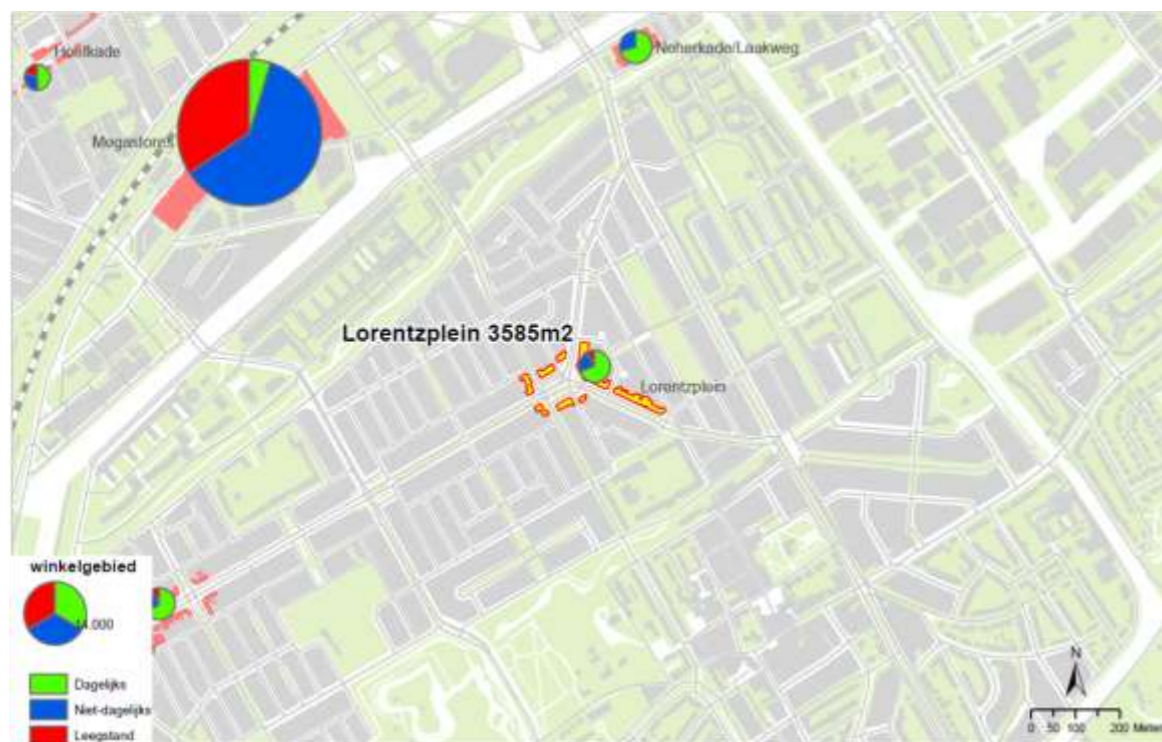


Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Laak



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Lorentzplein is met een 58e plaats op de ranglijst één van de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economische functioneren zijn ondergemiddeld.

**Branchering:** Het Lorentzplein is een winkelgebied met vooral een dagelijkse functie. De omvangrijke supermarkt Albert Heijn (1.437 m2 vvo) wordt ondersteund door diverse (vers)specialzaken. Daarnaast zijn er enkele specialistische winkels in de branche In/om het Huis.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit is ondergemiddeld. Dit geldt vooral voor de Locationele (o.a. parkeerdruk), Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, versnipperd eigendom). De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: zowel de gebruikskwaliteit als de inrichting en het onderhoud vertonen een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het winkelgebied kampt met leegstand en de huurniveaus zijn laag. Aandachtspunt zijn de relatief kleine winkelunits. De aantrekkingskracht van de supermarkt geeft het winkelgebied als geheel perspectief, al heeft Stadsdeel Laak er met de komst van het nabijgelegen Neherkade/Laakweg een zeer aantrekkelijk boodschappencentrum bij gekregen dat ook hier het functioneren onder druk zet. De komende jaren zal geïnvesteerd worden in de openbare ruimte. Dit zal de basiskwaliteit verhogen.

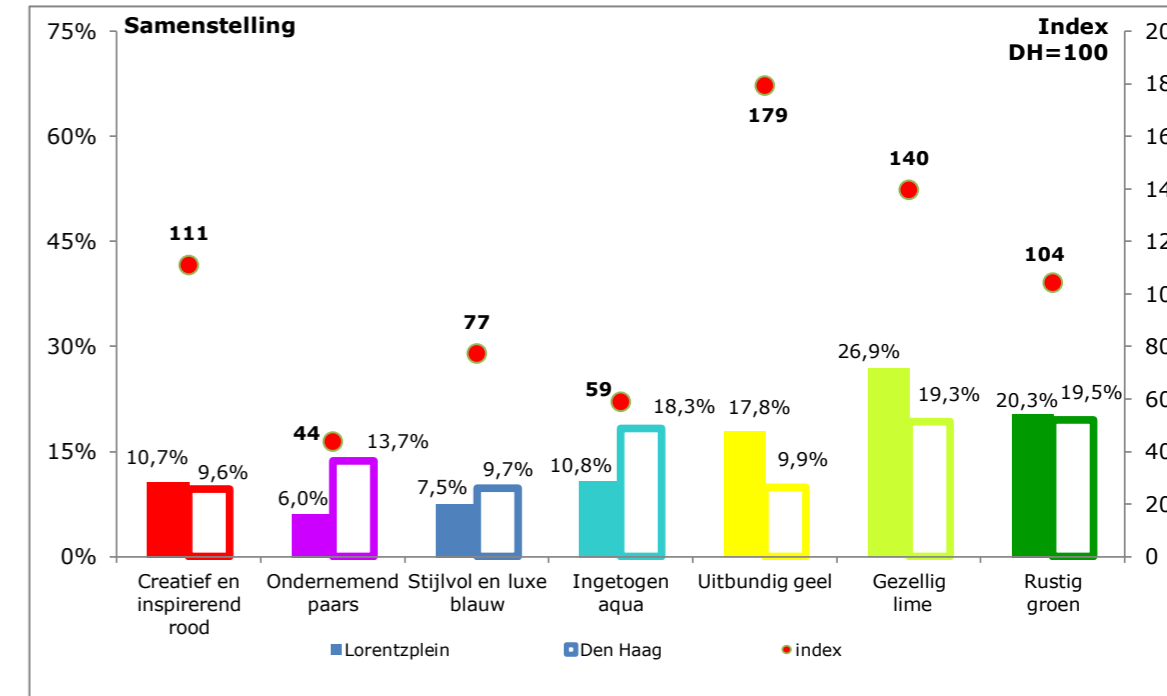
### 6.2 LORENTZPLEIN (LAAK)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Laakkwartier en Spoorwijk
Inwoners verzorgingsgebied	39.537
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.585
Aantal winkels	30
Aantal overige verkooppunten	19
Trekkers	Albert Heijn, DIO
Leegstand (% van totaal vvo)	8,8%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 120
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 120
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	79 (91, 95)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	90 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	58 (65, 41)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

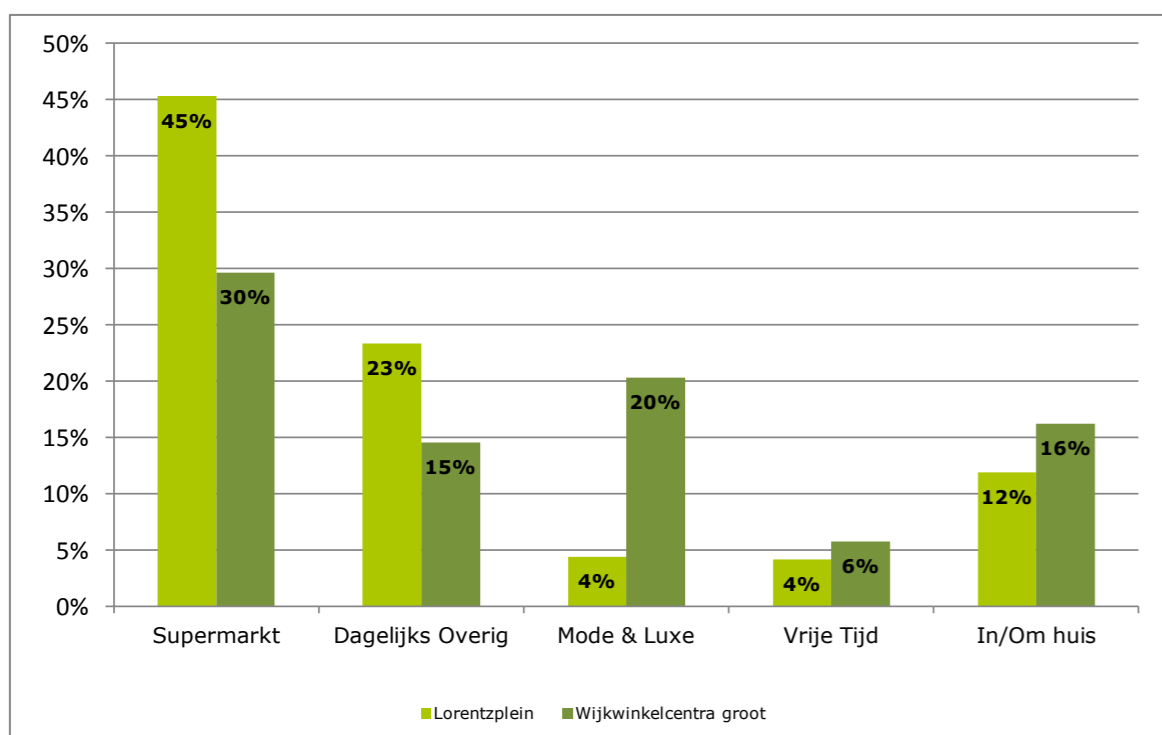
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



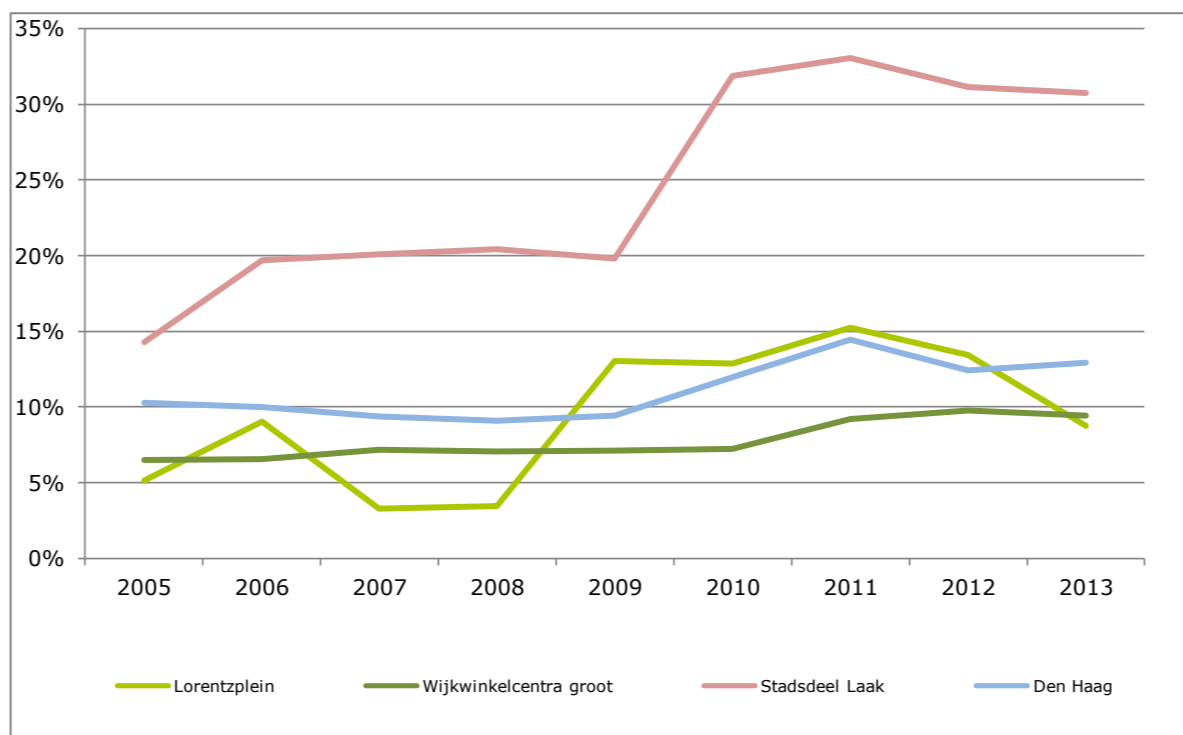
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

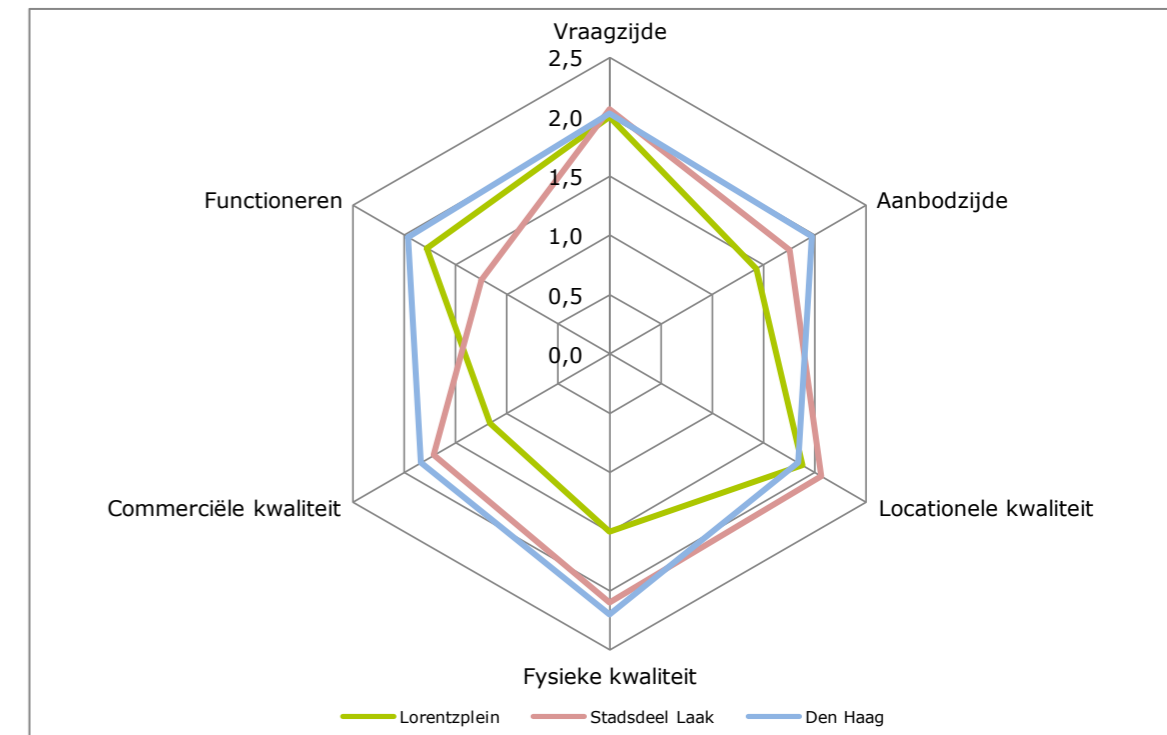
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

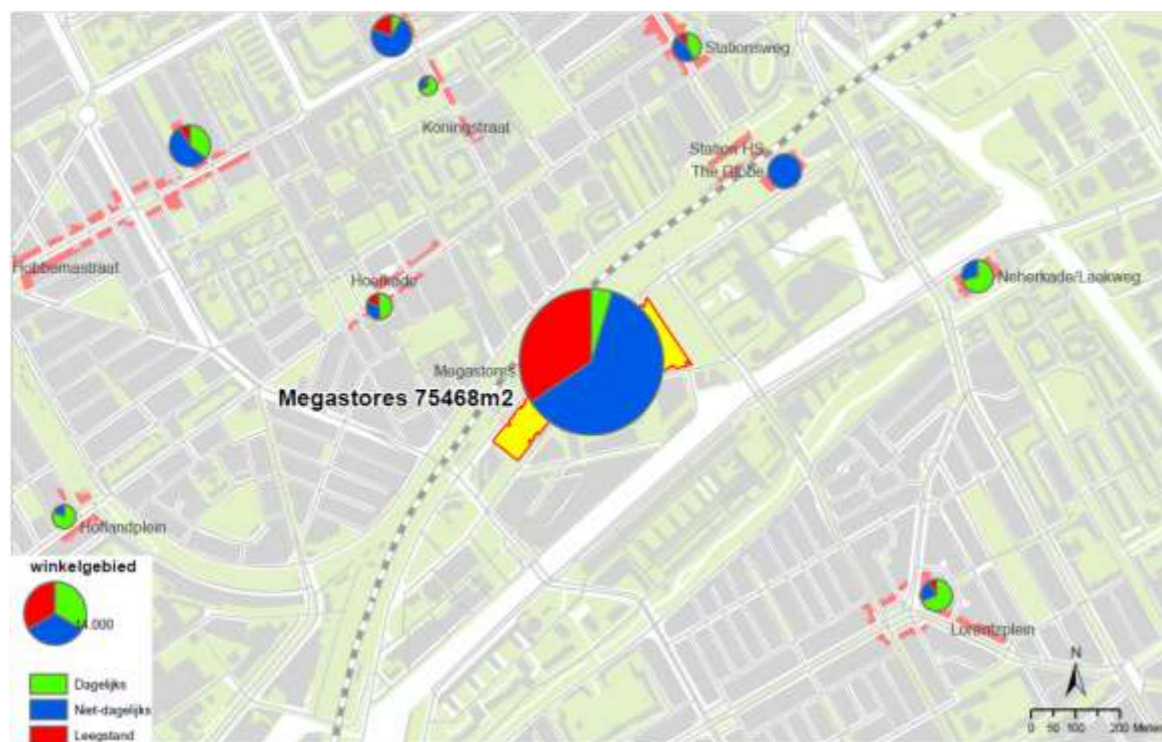


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Laak



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Megastores behoort met een 33e plek op de ranglijst tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is ruim ondergemiddeld. Het economisch functioneren loopt nog achter. Met de herontwikkeling kan een unieke combinatie ontstaan van een wijkwinkelcentrum en grootschalige detailhandel. Dit maakt de Megastores tot een potentiële parel in de Hoofdwinkelstructuur.

**Branchering:** De samenstelling van het winkelaanbod wijkt iets af van andere woonboulevards in Nederland. De branche In/om het Huis is weliswaar dominant, maar met onder andere een Jumbo, Aldi en Hema zijn ook andere branches sterk vertegenwoordigd. In de toekomst zal de branchering van de Megastores verder veranderen. De grote leegstand is van tijdelijke aard. Herontwikkeling van zal deze ruimte geschikt maken voor meer reguliere en (grootschalige) detailhandel.

**Basiskwaliteit:** De Locatonele (o.a. bereikbaarheid), Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële (o.a. eigendomssituatie, organisatiegraad, website) kwaliteit van de Megastores zijn ruim op orde. De Aanbodzijde blijft door de (tijdelijke) leegstand nog achter.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Megastores kampt vanaf de opening in 2000 met (te) lage bezoekersaantallen. Hierdoor ontstond een structurele, hoge leegstand. Door een herontwikkeling zal een deel van de Megastores worden omgevormd tot een regulier wijkwinkelcentrum, met aanbod in de dagelijkse sector en Mode & Luxe. De Volumineuze detailhandel kan profiteren van de te verwachten groei van bezoekersaantallen.

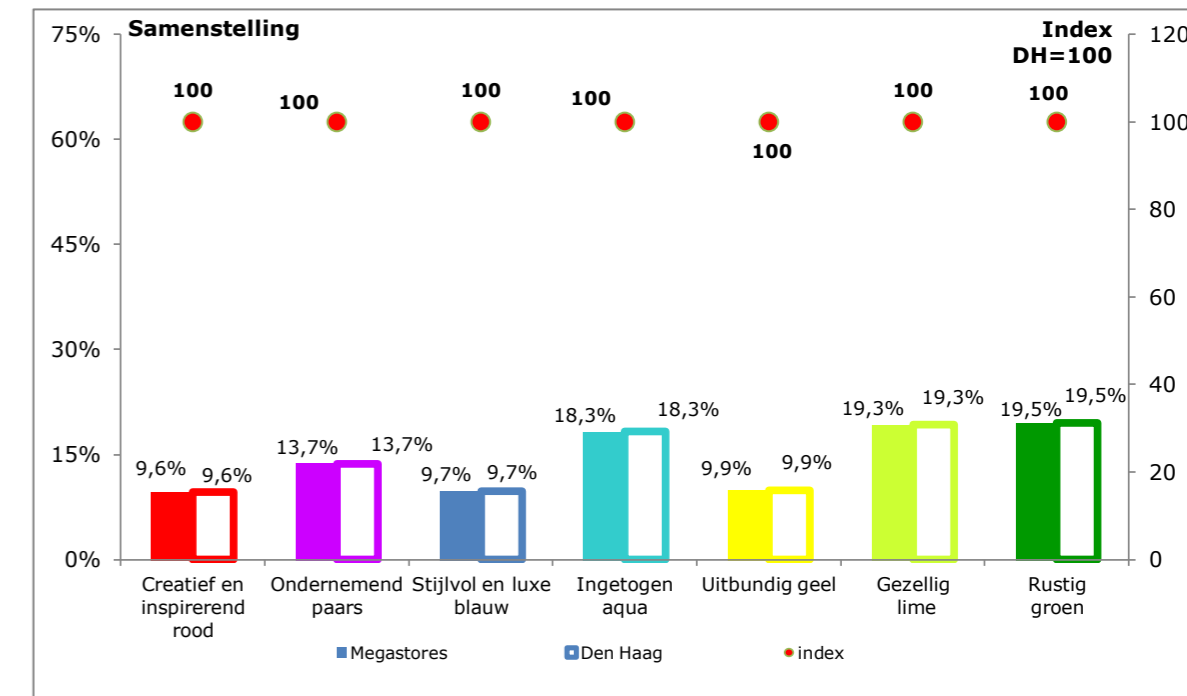
### 6.3 MEGASTORES (LAAK)

#### Facts

Type winkelcentrum	Grootschalige concentratie
Verzorgingsgebied	Den Haag
Inwoners verzorgingsgebied	502.802
Omvang (m² vvo)	75.468
Aantal winkels	70
Aantal overige verkooppunten	3
Trekkers	Jumbo, Aldi, BCC, Hema
Leegstand (% van totaal vvo)	34,4%
Parkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 110 / 120
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 110 / 120
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	113 (102, 106)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	84 (76)
Ranking 2013 ('09, '05)	33 (45, 21)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

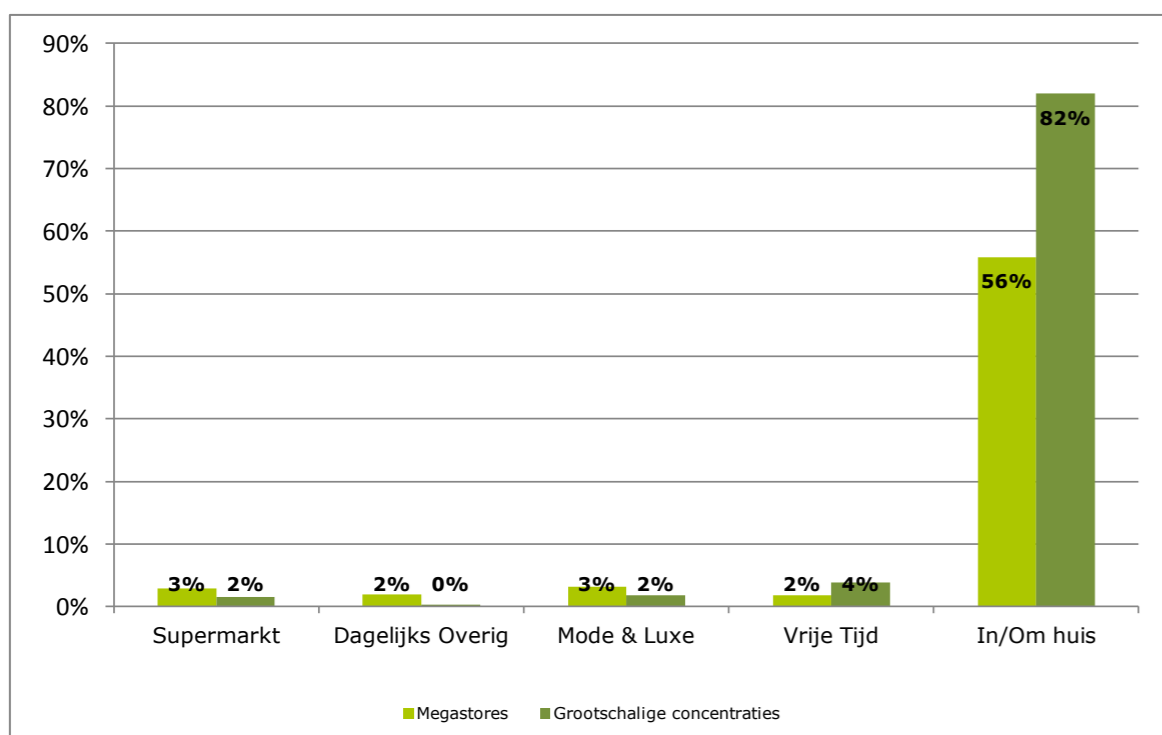
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



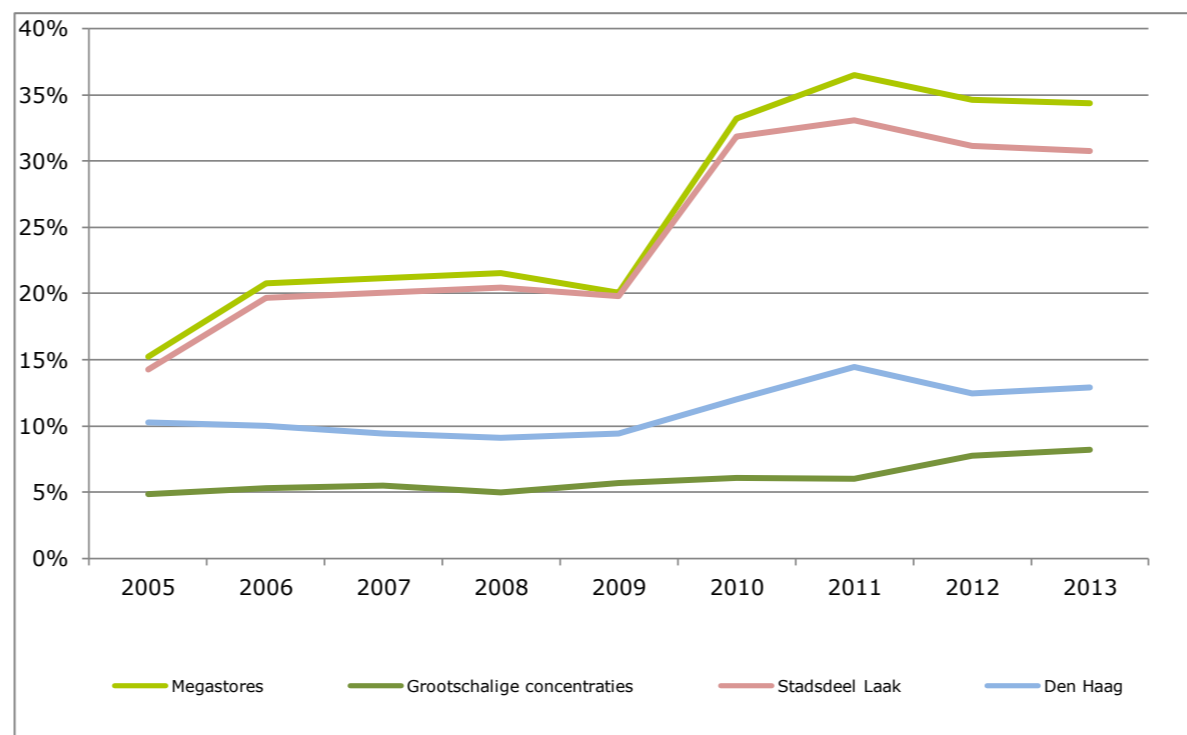
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS totaal Den Haag

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

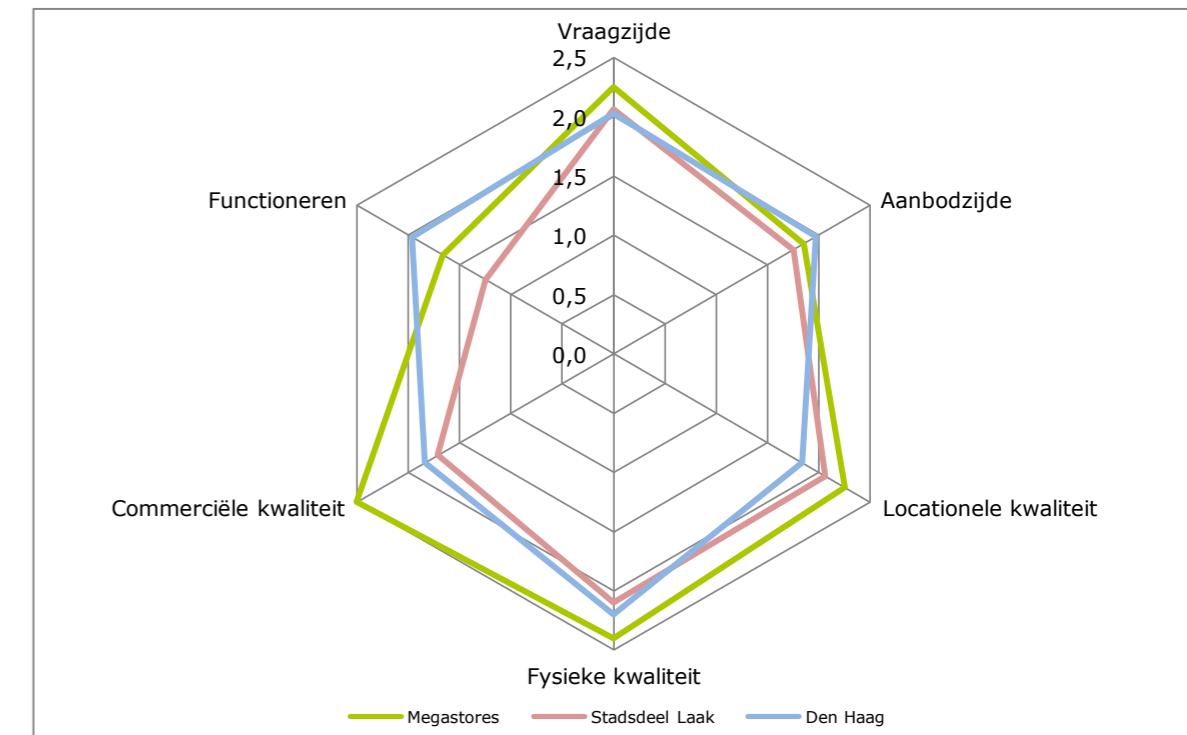
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

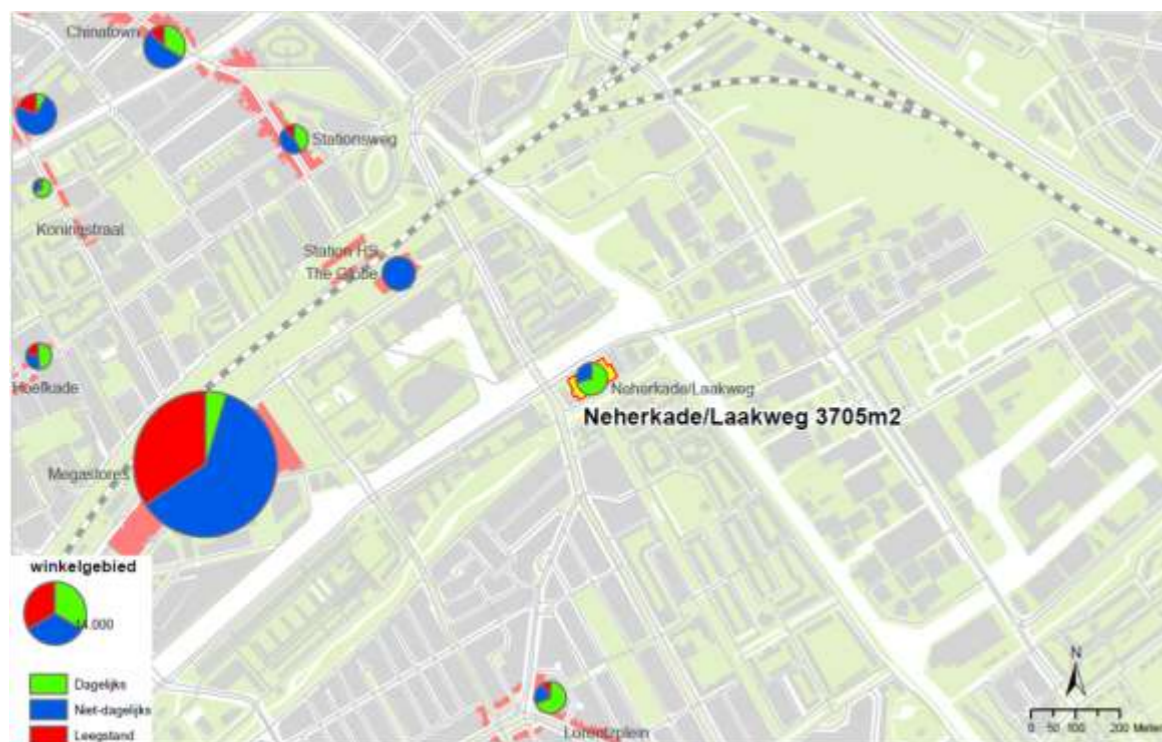


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Laak



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Neherkade/Laakweg is nieuw toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het winkelgebied komt binnen op een 12e plek en kan daarmee tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur worden gerekend. Binnen stadsdeel Laak is dit hét onbetwiste boodschappencentrum. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn ruim op orde.

**Branchering:** Het winkelgebied telt slechts 4 winkels, maar met Jumbo, Aldi en Action weet het een zeer grote aantrekkingskracht uit te oefenen.

**Basiskwaliteit:** De basiskwaliteit is bovengemiddeld, mede dankzij het (gratis) parkeerdak, de uitstekende bereikbaarheid met de auto en –ondanks de grote winkelunits – de compactheid.

**Economisch functioneren en perspectief:** Winkelgebied Neherkade/Laakweg is hét boodschappencentrum in stadsdeel Laak. Daarmee zet het de dagelijkse functie van omliggende winkelgebieden (Lorentzplein, Stationsweg, Goeverneurplein, Megastores) onder druk. Met Jumbo en Action beschikt het winkelgebied over twee formules die de wind nadrukkelijk in de zeilen hebben.

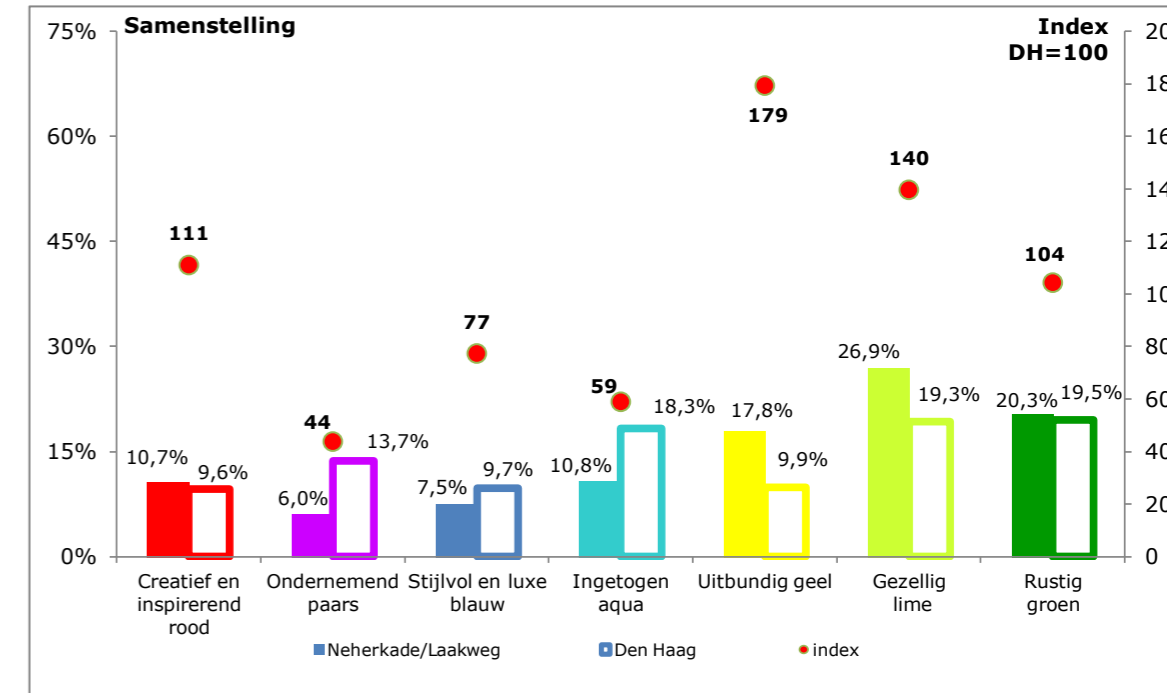
### 6.4 NEHERKADE/LAAKWEG (LAAK)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Laakkwartier en Spoorwijk
Inwoners verzorgingsgebied	39.537
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.705
Aantal winkels	4
Aantal overige verkooppunten	0
Trekkers	Jumbo, Aldi, Action
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geen gegevens
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 150
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	-
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	119 (-, -)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	107 (-)
Ranking 2013 ('09, '05)	12 (-)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

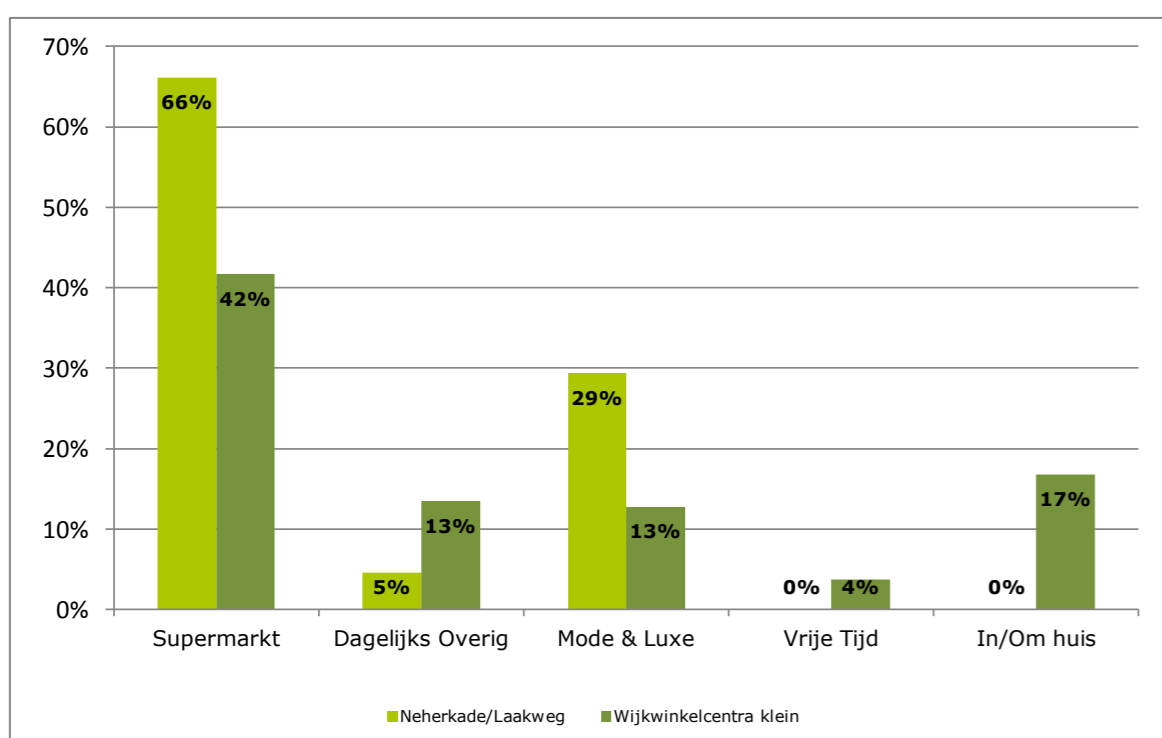
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



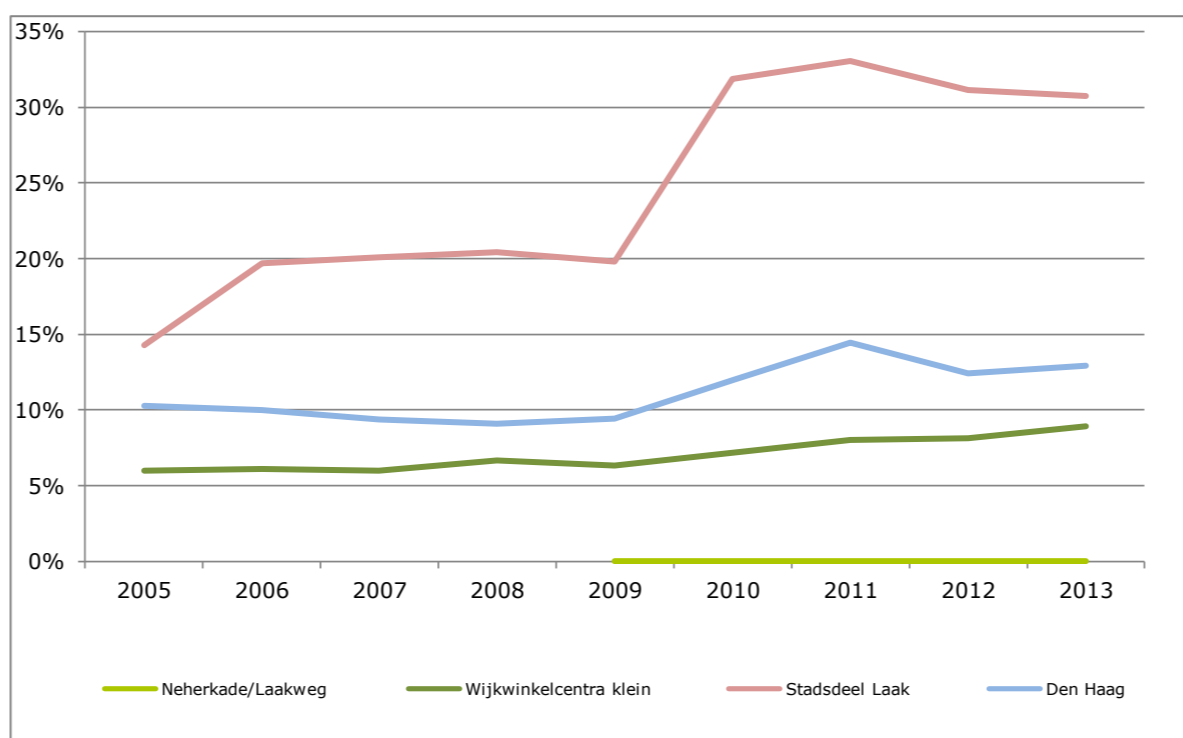
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

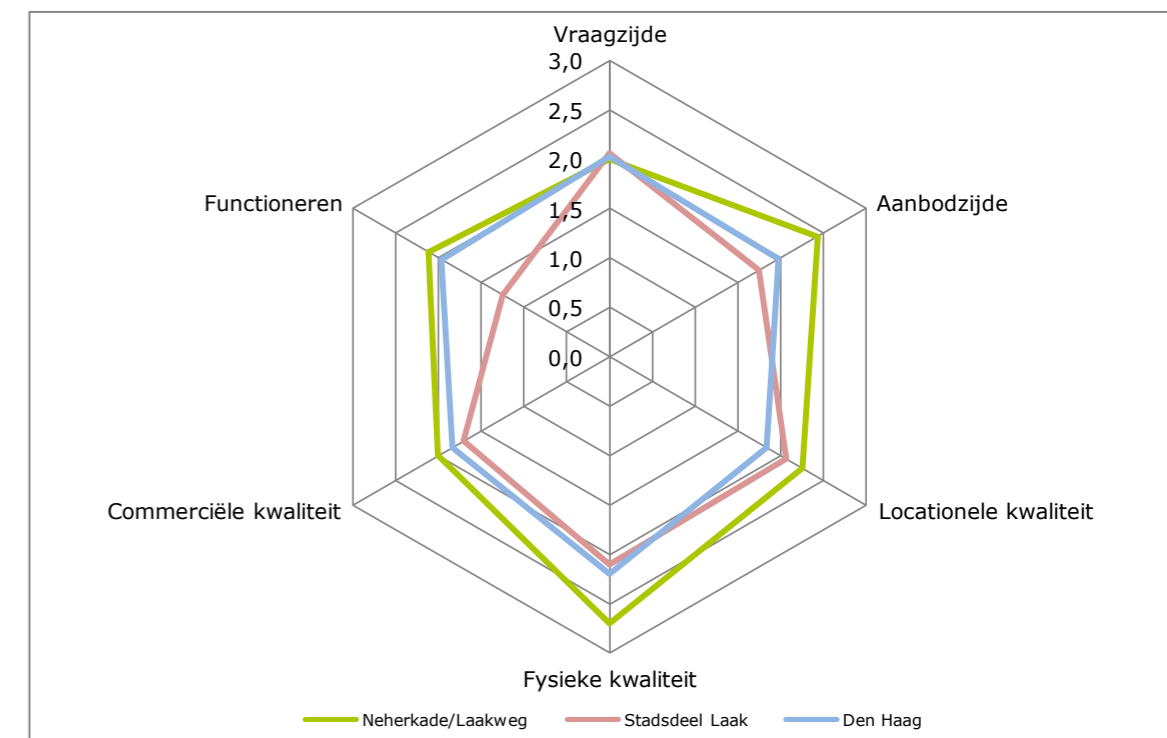
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout



Plattegrond



Foto



Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Mariahoeve bezet de 16e plek op de ranglijst en schaart zich daarmee onder de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn bovengemiddeld.

**Branchering:** Mariahoeve is een compleet winkelcentrum met een sterke focus op de dagelijkse sector. De twee grote supermarkten (Albert Heijn en Hoogvliet) worden ondersteund door enkele versspecialzaken, waaronder kaas, noten, een toko en een slijter. Mode & Luxe wordt gekenmerkt door Blokker en Wibra.

**Basiskwaliteit:** Opvallend is de Fysieke kwaliteit. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de gebruikskwaliteit en de inrichting vertonen respectievelijk een geringe en een grote afwijking. Door herontwikkeling wordt hier in 2014 naar verwachting een sterke verbetering tot stand gebracht. Op de Aanbodzijde, Locationele en Commerciële kwaliteit scoort het winkelgebied daarentegen zeer goed, dankzij onder andere het trekkerbeeld, de bereikbaarheid, de parkeersituatie en de organisatiegraad.

**Economisch functioneren en perspectief:** Mariahoeve functioneert goed, al loopt de leegstand de laatste jaren wat op. De huurprijzen liggen al jaren op hetzelfde niveau. Het gratis parkeerdek is een zeer belangrijke troef. Het belangrijkste aandachtspunt voor Mariahoeve is de Fysieke kwaliteit. Het winkelcentrum is verouderd en heeft herontwikkeling/modernisering nodig, waaraan nu wordt gewerkt. Daarnaast is uitbreiding van het aanbod Mode & Luxe (bijvoorbeeld Hema) en eventueel In/om het Huis wenselijk.

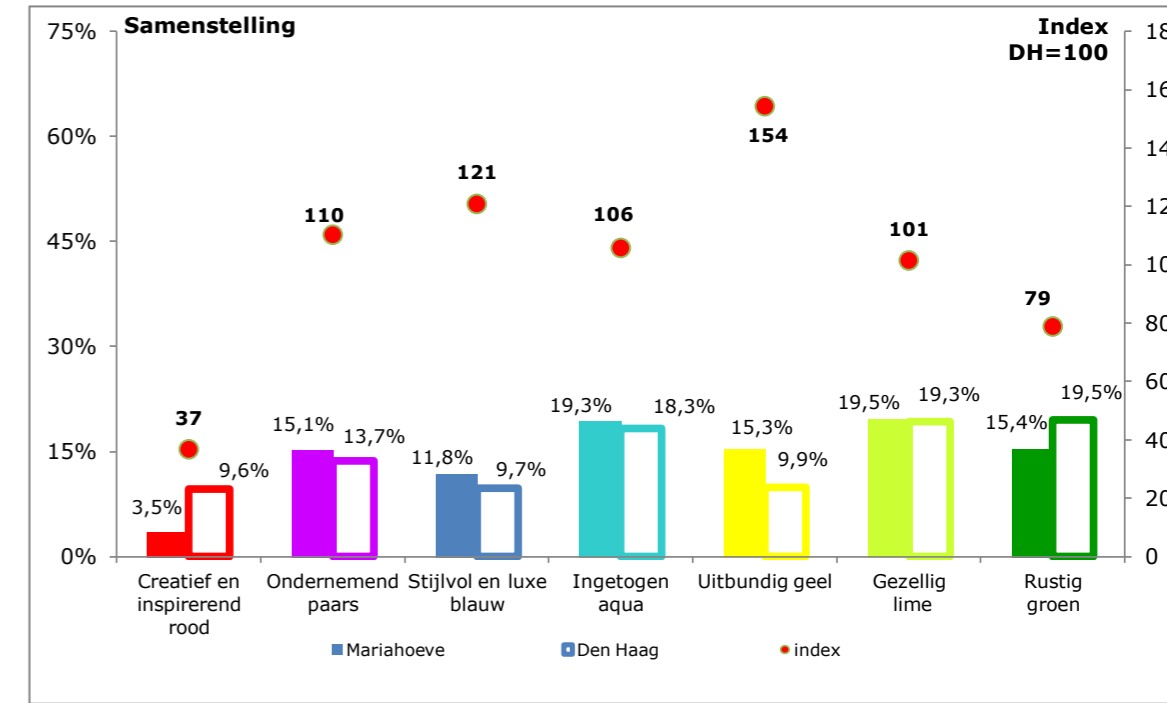
7.1 MARIAHOEVE (HAAGSE HOUT)

Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Mariahoeve en Marlot
Inwoners verzorgingsgebied	13.703
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	5.680
Aantal winkels	28
Aantal overige verkooppunten	10
Trekkers	Albert Heijn, Hoogvliet, Blokker, Kruidvat
Leegstand (% van totaal vvo)	9,2%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 200
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 200
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	108 (107, 115)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	110 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	16 (23, 10)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

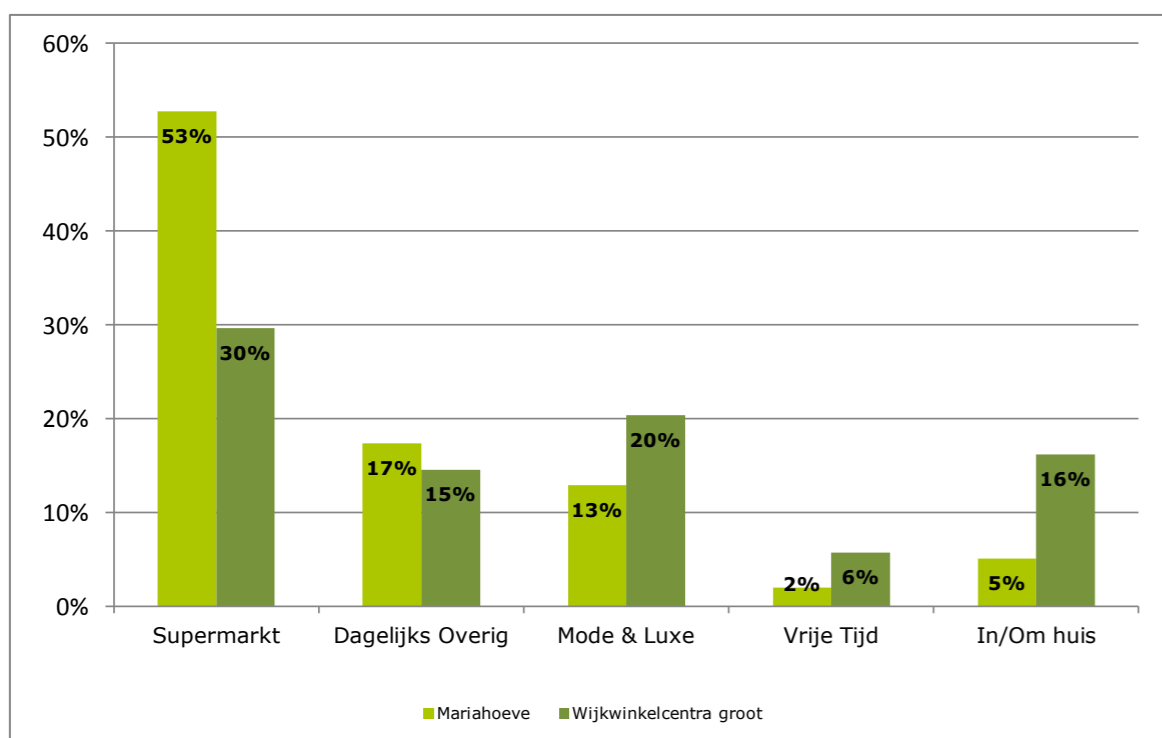
Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



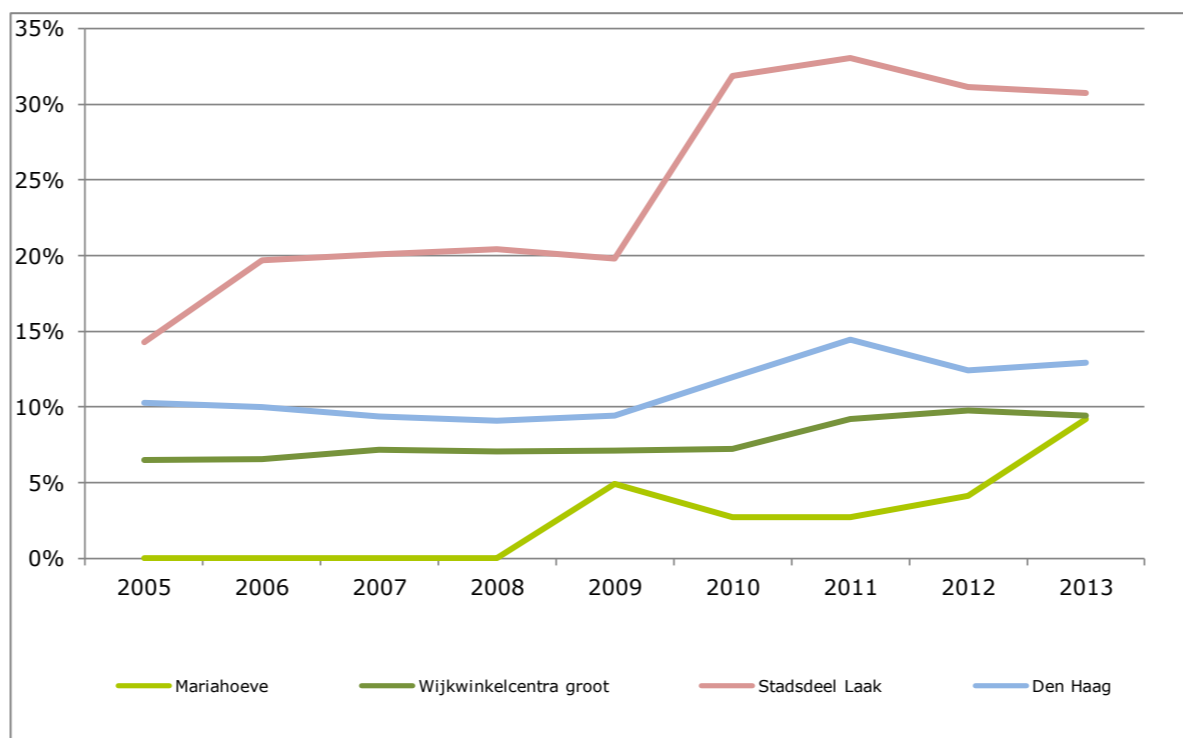
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

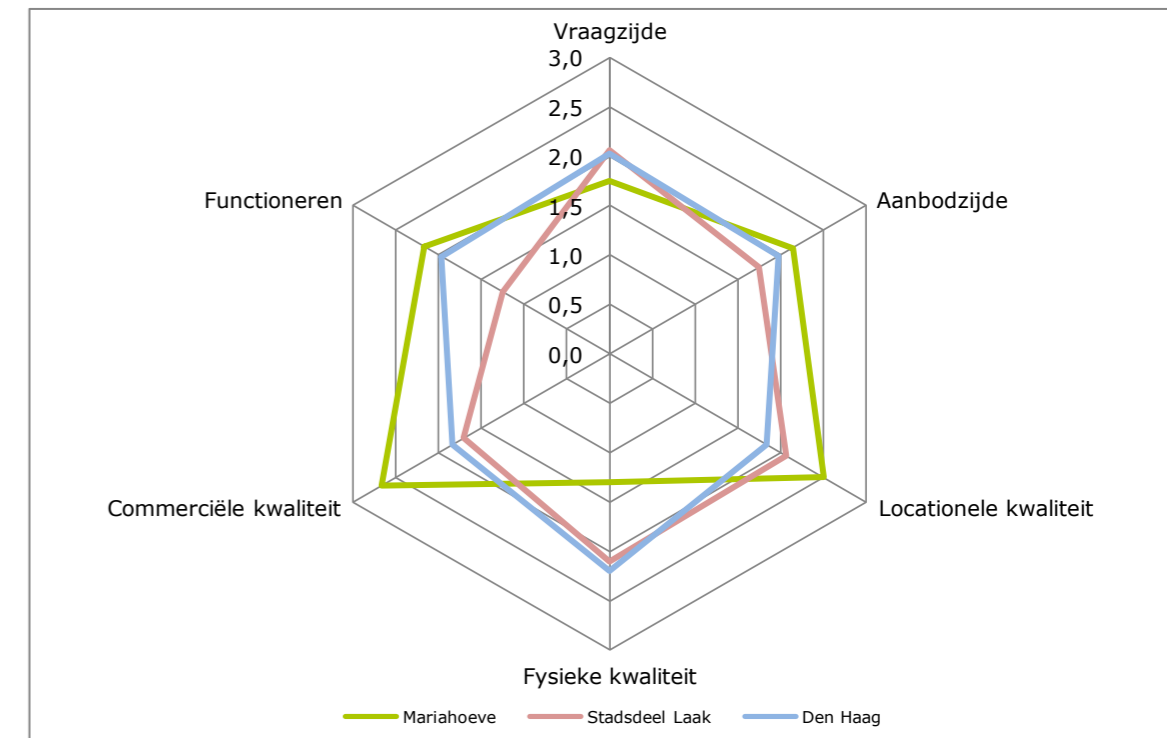
Branchering (% van totaal vvo)



Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

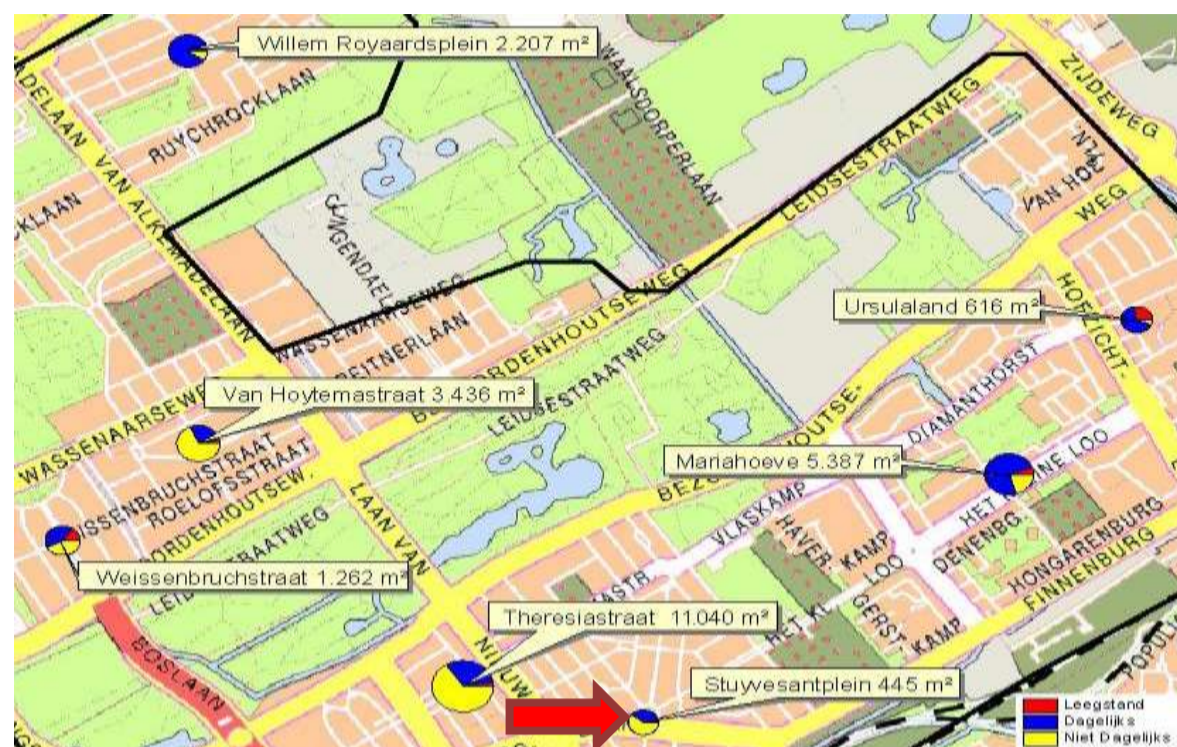


Benchmark scores per aspect 2013



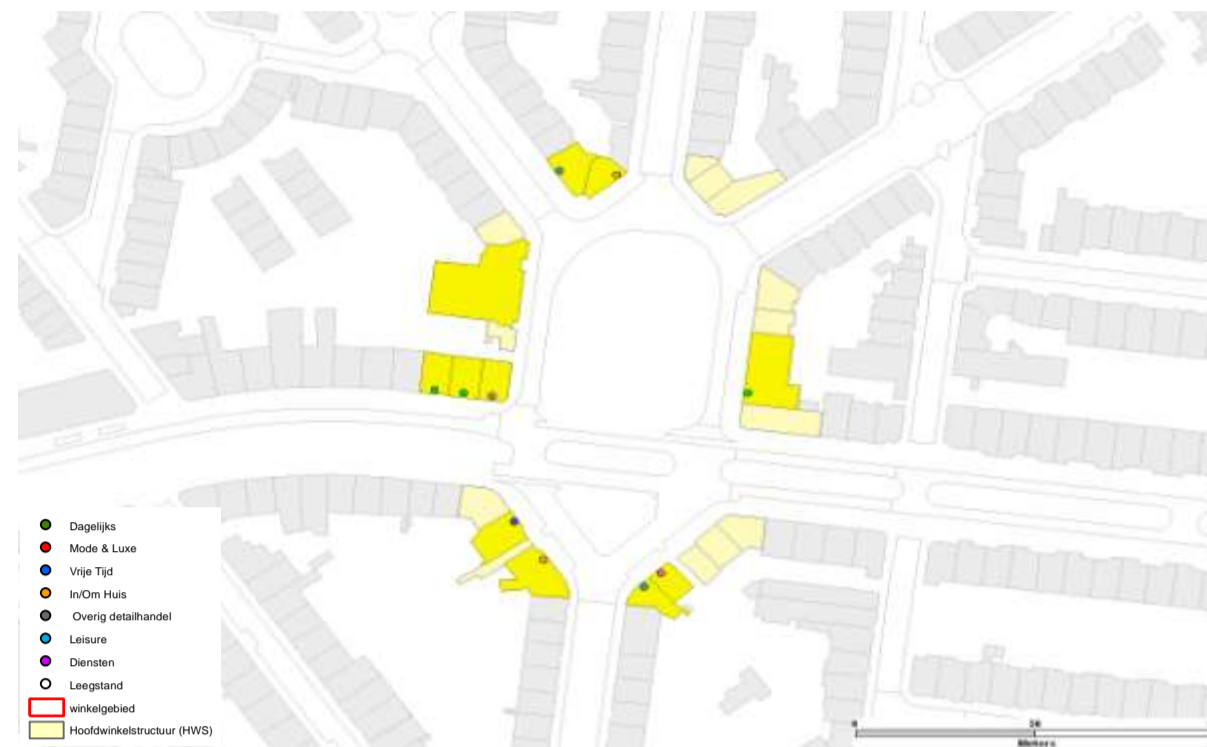


### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Plattegrond



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Het Stuyvesantplein maakt niet langer deel uit van de Hoofdwinkelstructuur (zie hoofdrapportage). Het winkelcentrum bestaat voornamelijk uit dagelijks aanbod, wat echter verre van compleet is. De boodschappenfunctie is te beperkt, zeker met het aantrekkelijk aanbod van de Theresiastraat op korte afstand.

### 7.2 STUYVESANTPLEIN (HAAGSE HOUT)

#### Facts

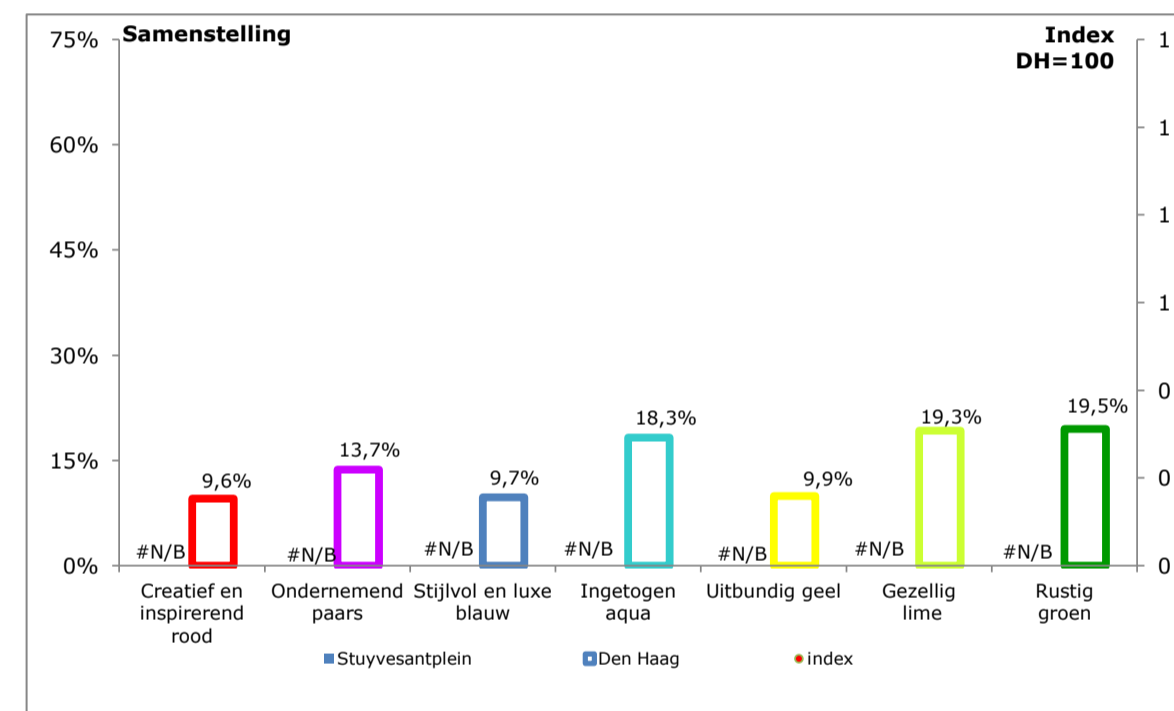
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Bezuidenhout
Inwoners verzorgingsgebied	14.973
Omvang (m² vvo)	876
Aantal winkels	9
Aantal overige verkooppunten	5
Trekkers	Spar
Leegstand (% van totaal vvo)	6,8%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Matig
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 125
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	82 (104, 86)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	111 (130)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (20, 57)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag

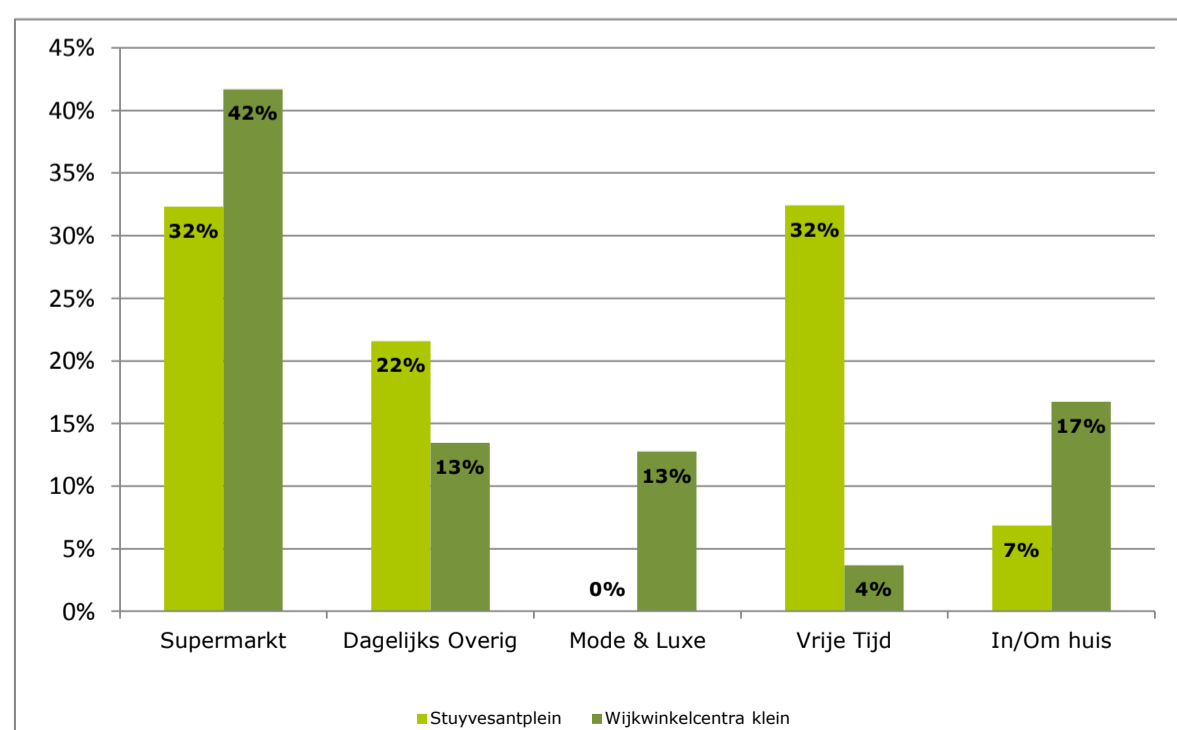


Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

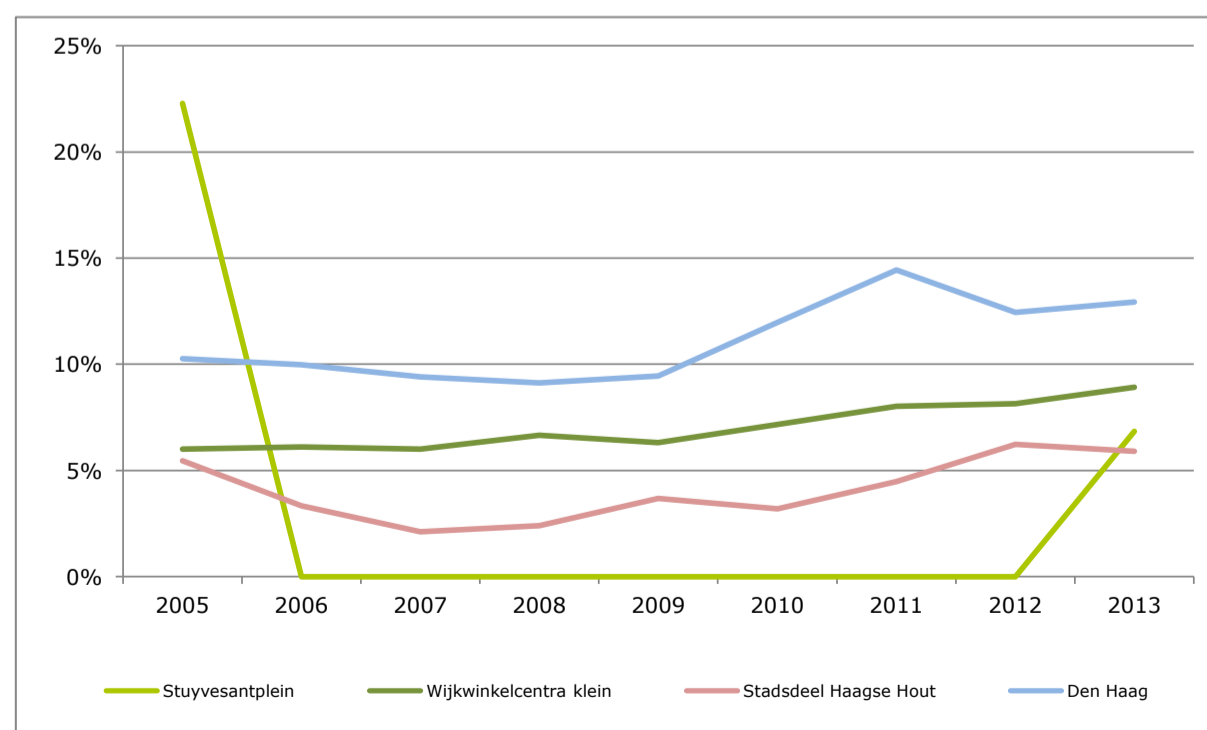
Bron: Smartagent

Zie bijlage voor toelichting

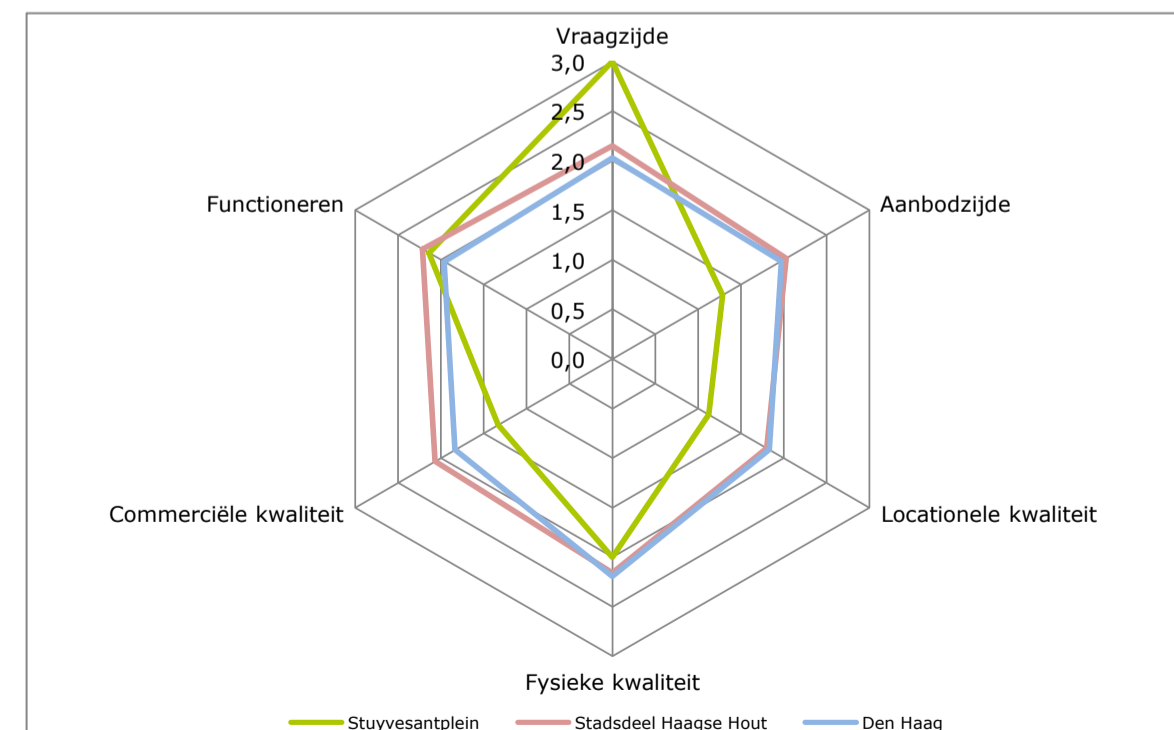
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum Theresiastraat staat op de 18e plek in de ranglijst en behoort tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn bovengemiddeld. De Theresiastraat is een parel in de Hoofdwinkelstructuur, vanwege het complete dagelijkse aanbod, de sterke focus op In/om het Huis en de combinatie met succesvolle horeca.

**Branchering:** De Theresiastraat heeft een zeer compleet brancheringspatroon, met een sterke focus op In/om het Huis. Met twee vestigingen van Albert Heijn beschikt de straat over relatief veel supermarktmeters, maar is het aanbod wel eenzijdig.

**Basiskwaliteit:** De Theresiastraat beschikt over een gemiddelde basiskwaliteit. Ten opzichte van 2009 is de openbare ruimte aanzienlijk verbeterd, wat is terug te zien in de score op Fysieke kwaliteit. Aandachtspunten liggen in de Locationale kwaliteit: bereikbaarheid en parkeren, hoewel de mogelijkheden voor verbetering hierin beperkt zijn.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Theresiastraat functioneert naar behoren. De leegstand ligt doorgaans rond frictieniveau. De huurprijzen zijn sinds 2009 gedaald en liggen weer op het niveau van 2005, wat nog steeds relatief hoog is. De Theresiastraat is een levendig winkelgebied, onder andere door de aanwezigheid van succesvolle horeca. Het winkelgebied kan een impuls krijgen door het toevoegen van een trekker in de branche Mode & Luxe, zoals bijvoorbeeld Hema of een extra supermarkt.

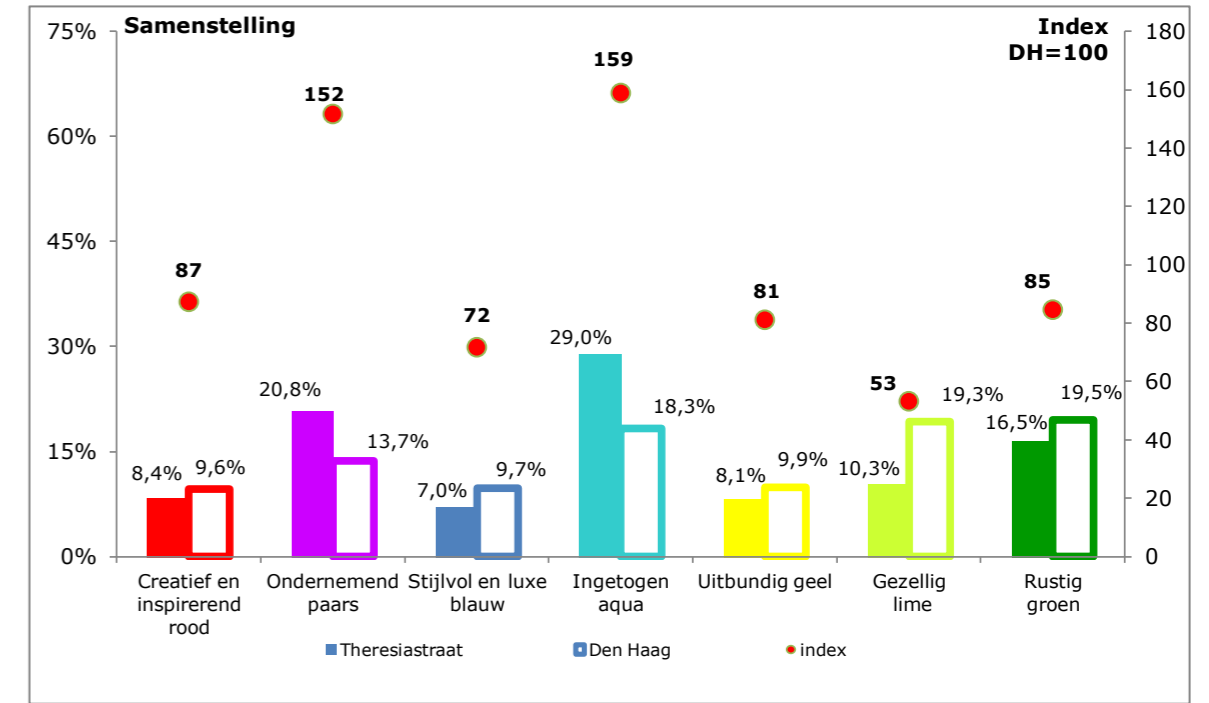
### 7.3 THERESIASTRAAT (HAAGSE HOUT)

#### Facts

Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Haagse Hout
Inwoners verzorgingsgebied	41.910
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	11.197
Aantal winkels	76
Aantal overige verkooppunten	30
Trekkers	Albert Heijn, Blokker, Kruidvat, Etos
Leegstand (% van totaal vvo)	4,8%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 300
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 350
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	103 (99, 93)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	113 (152)
Ranking 2013 ('09, '05)	18 (15, 47)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

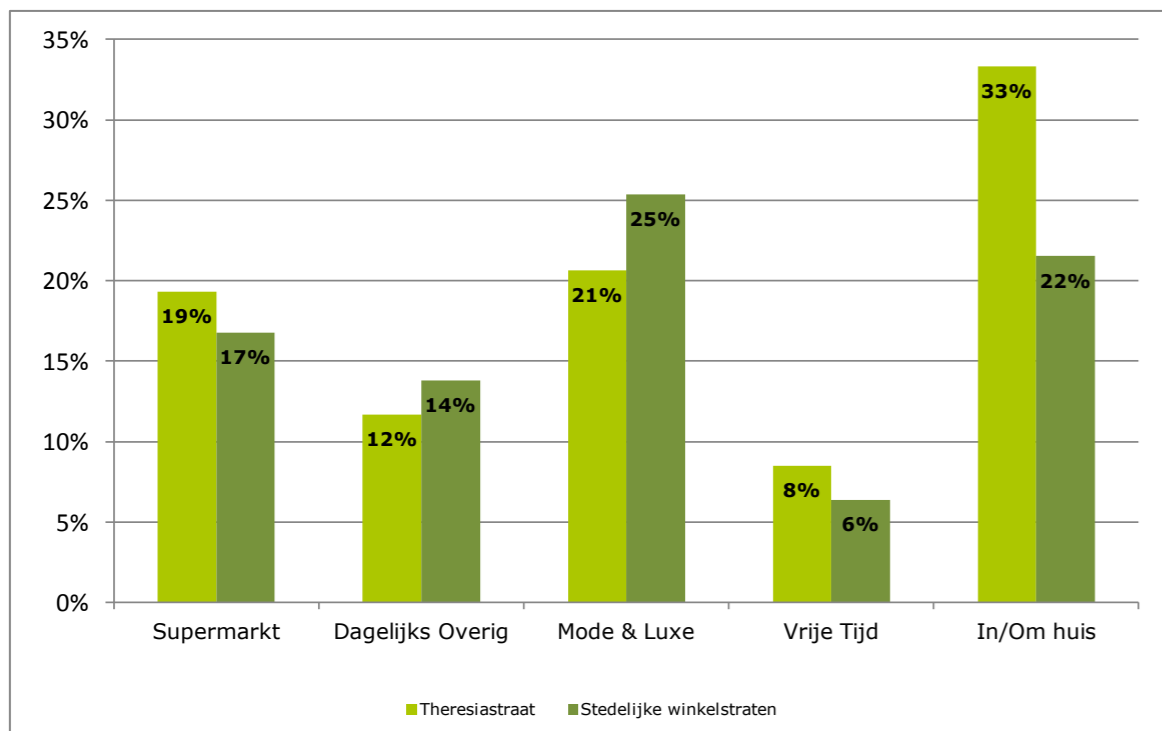
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



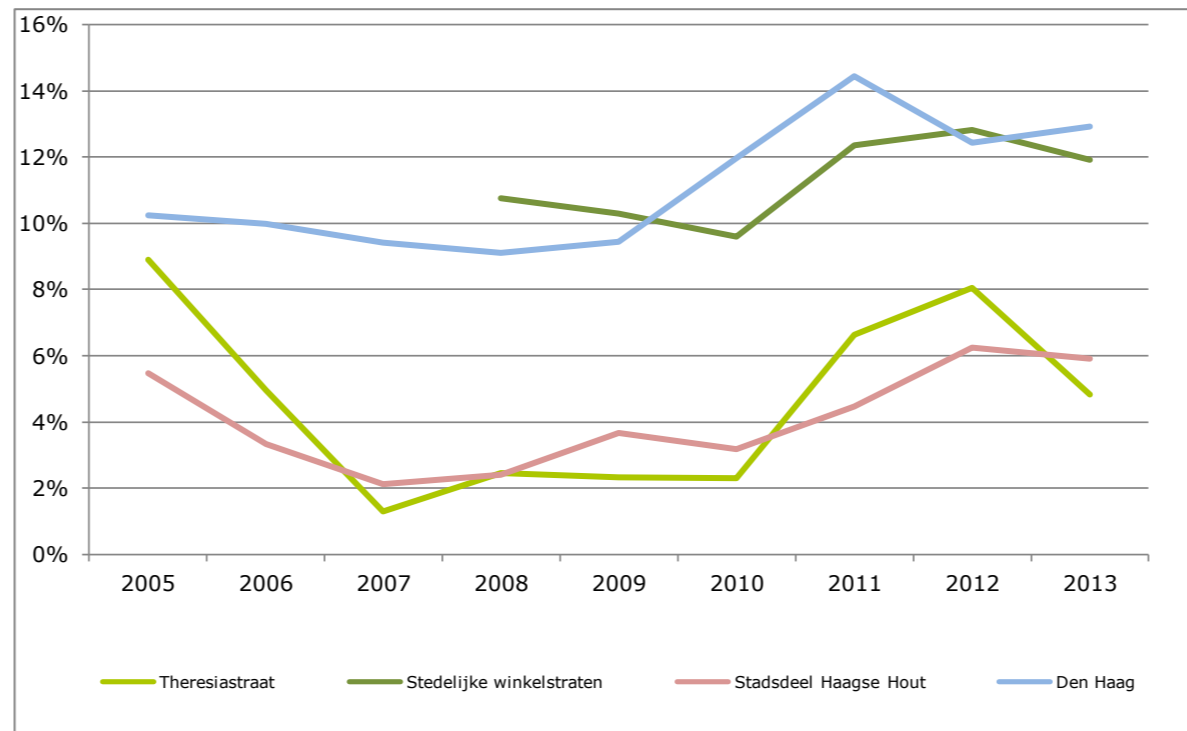
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

### Branchering (% van totaal vvo)

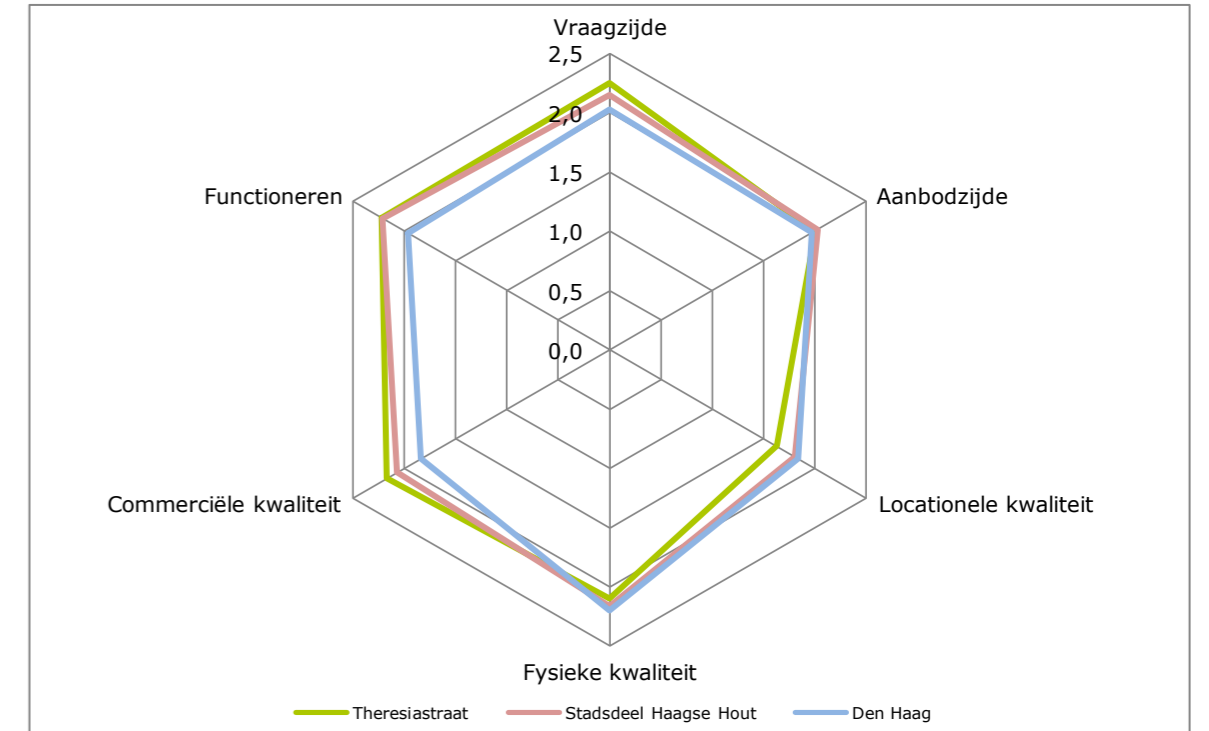


### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



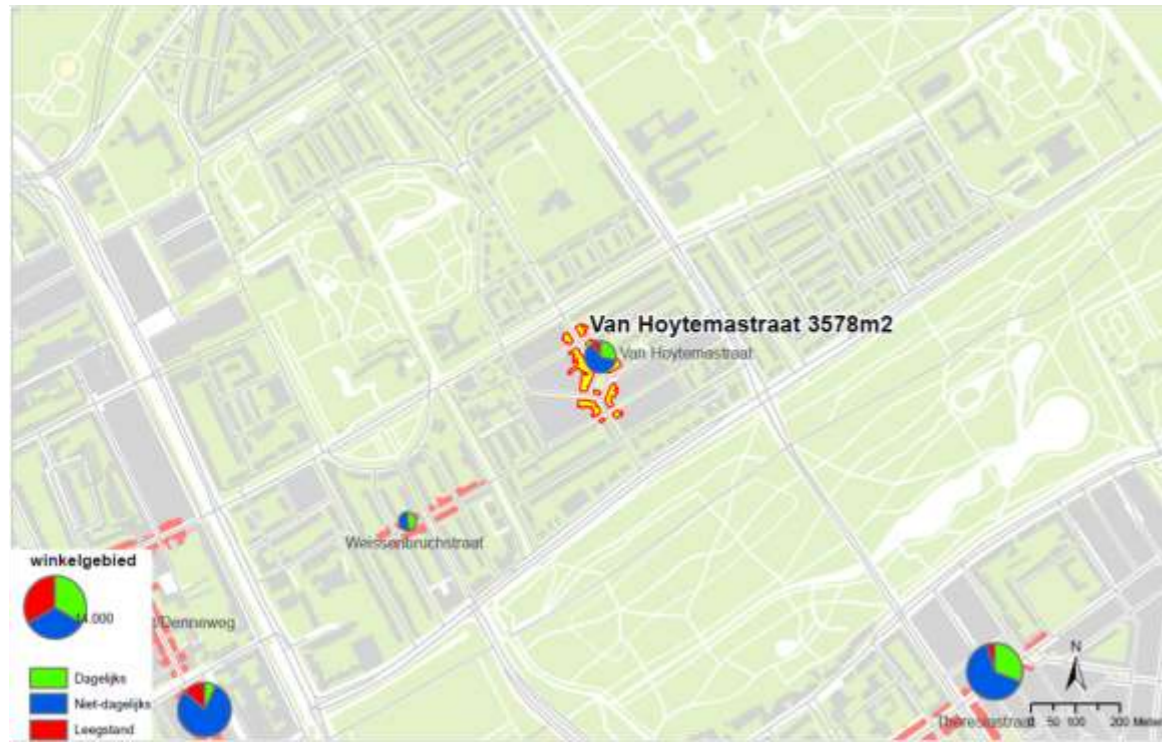
Vóór 2008 beschouwde Locatus de Stedelijke winkelstraat niet als een apart winkelgebiedstype

### Benchmark scores per aspect 2013





**Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout**



**Plattegrond**



**Foto**



**Beschrijving**

**Eindoordeel 2013:** De Van Hoytemastraat bezet de 39e plek op de ranglijst en is daarmee een middenmoter in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de basiskwaliteit als het economisch functioneren zijn (iets) ondergemiddeld. De Van Hoytemastraat is een parel in de Hoofdwinkelstructuur, vanwege het hoogwaardige aanbod in versspecialzaken, In/om het Huis en Mode & Luxe.

**Branchering:** De Van Hoytemastraat kent een unieke branchering. Er is geen supermarkt, maar de dagelijkse sector is zeer sterk vertegenwoordigd door een breed assortiment aan zelfstandige, exclusieve (vers)specialzaken. Ook in de niet-dagelijkse branches is het aanbod van hoge kwaliteit.

**Basiskwaliteit:** De Van Hoytemastraat scoort iets ondergemiddeld op Aanbodzijde (o.a. schaalgrootte units) en Locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid en parkeren). De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een zeer grote afwijking. Ook de gebruikskwaliteit vertoont een grote afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het economisch functioneren is sinds 2009 wat weggezakt. De hoge huurniveaus zijn geconsolideerd, maar de leegstand loopt op. In het kader van het actieprogramma Den Haag Winkelstad wordt de komende jaren geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit zal de basiskwaliteit en de aantrekkingskracht van het winkelgebied vergroten.

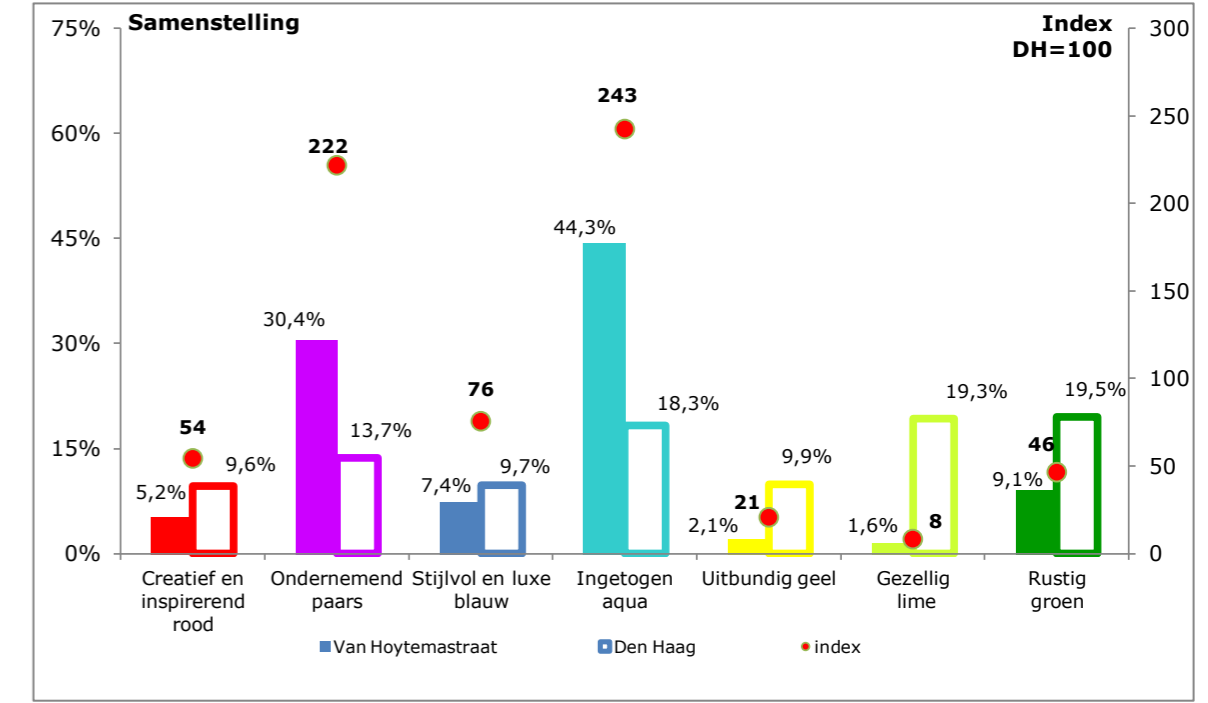
**7.4 VAN HOYTEMASTRAT (HAAGSE HOUT)**

**Facts**

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot
Verzorgingsgebied	Wijk Benoordenhout
Inwoners verzorgingsgebied	12.798
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	3.578
Aantal winkels	47
Aantal overige verkooppunten	7
Trekkers	DA
Leegstand (% van totaal vvo)	9,5%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Zeer grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 300
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 300
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	95 (108, 107)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	98 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	39 (21, 18)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

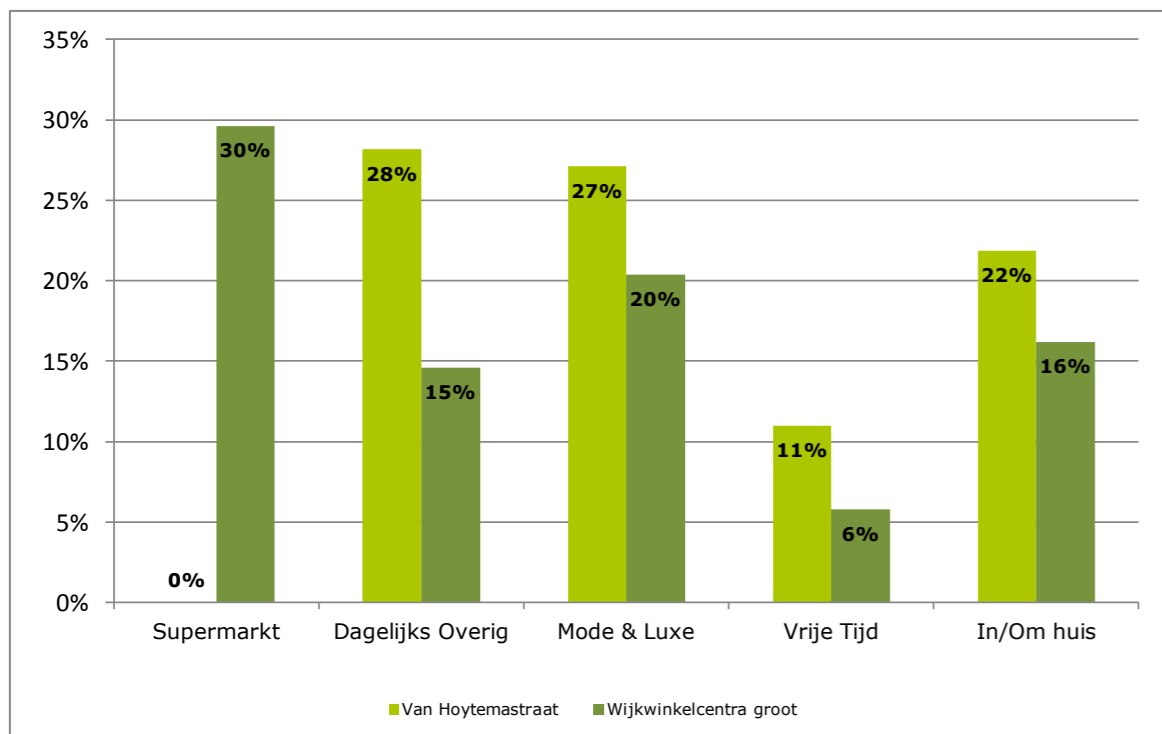
**Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag**



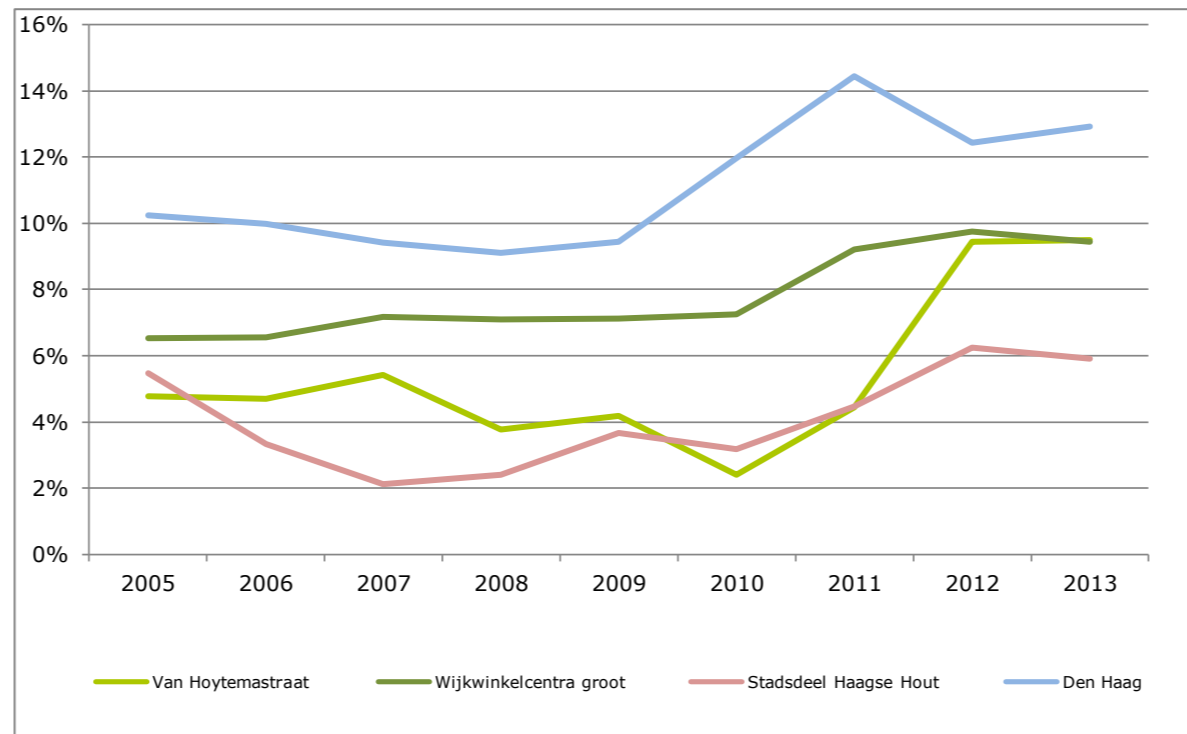
Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

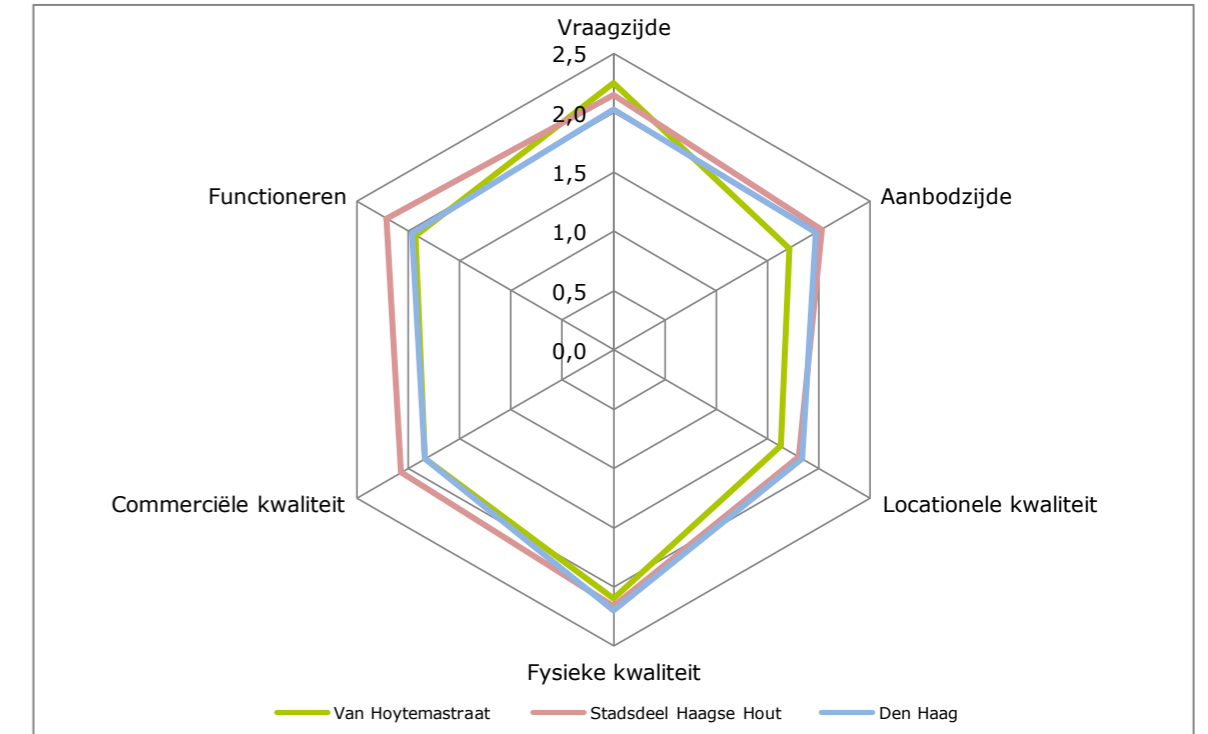
**Branchering (% van totaal vvo)**



**Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)**



**Benchmark scores per aspect 2013**





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** De Weissenbruchstraat is met een 25e plek op de ranglijst een middenmoter in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit is iets ondergemiddeld. Het economisch functioneren is daarentegen bovengemiddeld.

**Branchering:** Voor een wijkwinkelcentrum beschikt de Weissenbruchstraat over een relatief kleinschalig supermarktaanbod; Albert Heijn meet slechts 333 m2 vvo. De branches Dagelijks Overig (versspecialzaken), Mode & Luxe en In/om het Huis zijn relatief goed vertegenwoordigd, al is de totale omvang van het winkelgebied beperkt.

**Basiskwaliteit:** Het winkelgebied presteert ondergemiddeld op de deelaspecten Locatonele (o.a. bereikbaarheid, parkeren) en Commerciële (o.a. versnipperd eigendom, website) kwaliteit. Daarnaast is ook de kwaliteit (de gebruikskwaliteit en inrichting) van de openbare ruimte ondergemiddeld.

**Economisch functioneren en perspectief:** De Weissenbruchstraat functioneert redelijk; er is geen sprake van leegstand en de huurprijzen liggen op hetzelfde niveau als in 2009. Wel staat de winkelfunctie (al langere tijd) onder druk: bijna de helft van de verkooppunten is gevuld met een niet-winkelfunctie. Het winkelgebied vervult hooguit een buurtfunctie. Het is de vraag in hoeverre de winkelfunctie overeind blijft met de Van Hoytemastraat en de Bankstraat nabij.

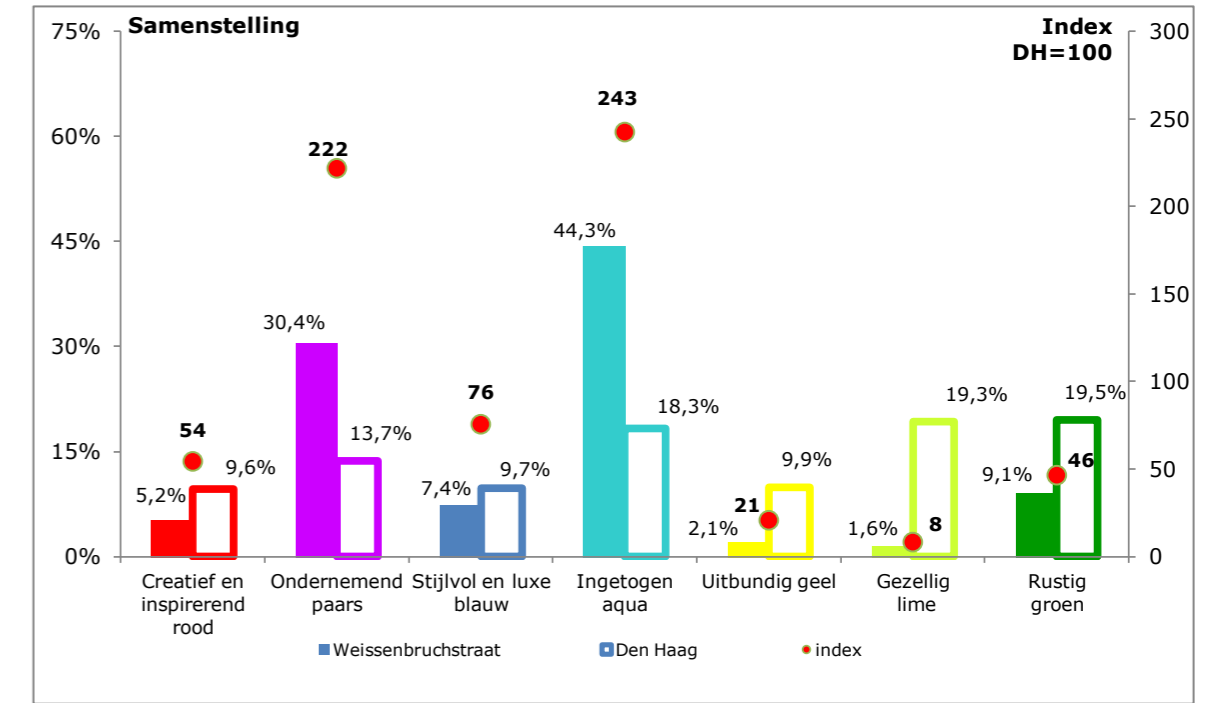
### 7.5 WEISSENBRUCHSTRAAT (HAAGSE HOUT)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Benoordenhout
Inwoners verzorgingsgebied	12.798
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	1.180
Aantal winkels	17
Aantal overige verkooppunten	15
Trekkers	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	betaald parkeren
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Geringe afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 140
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 140
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	94 (88, 103)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	112 (63)
Ranking 2013 ('09, '05)	25 (67, 23)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

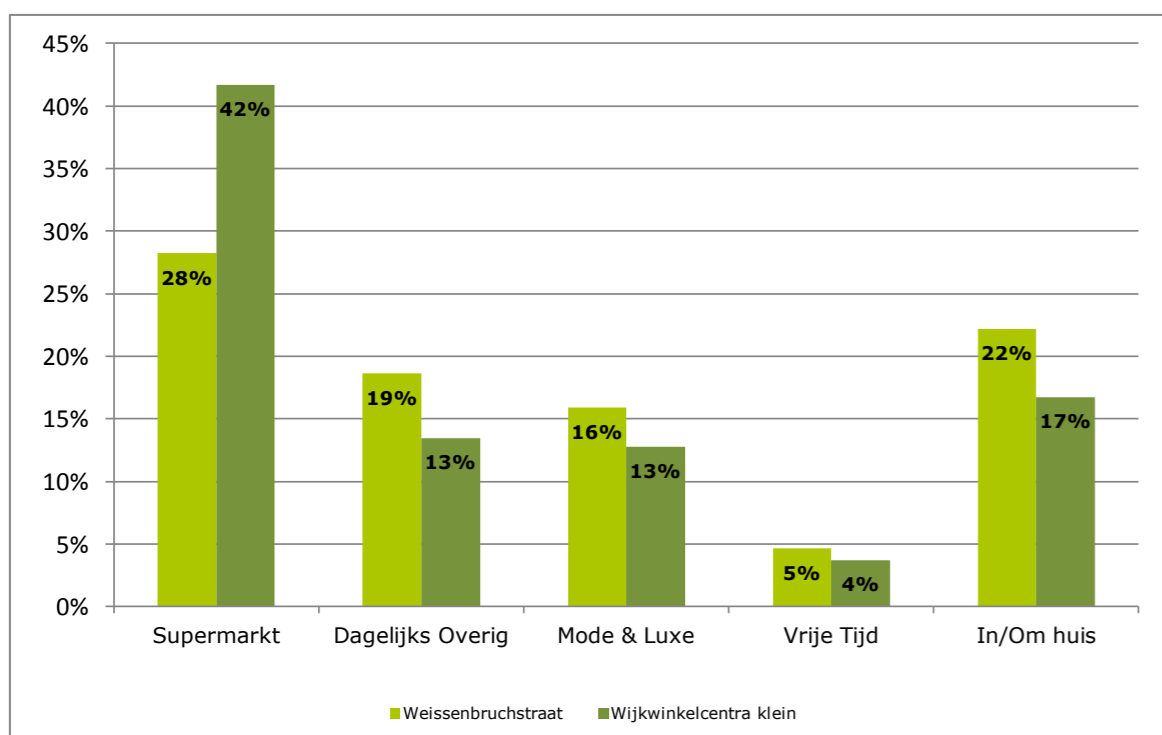
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

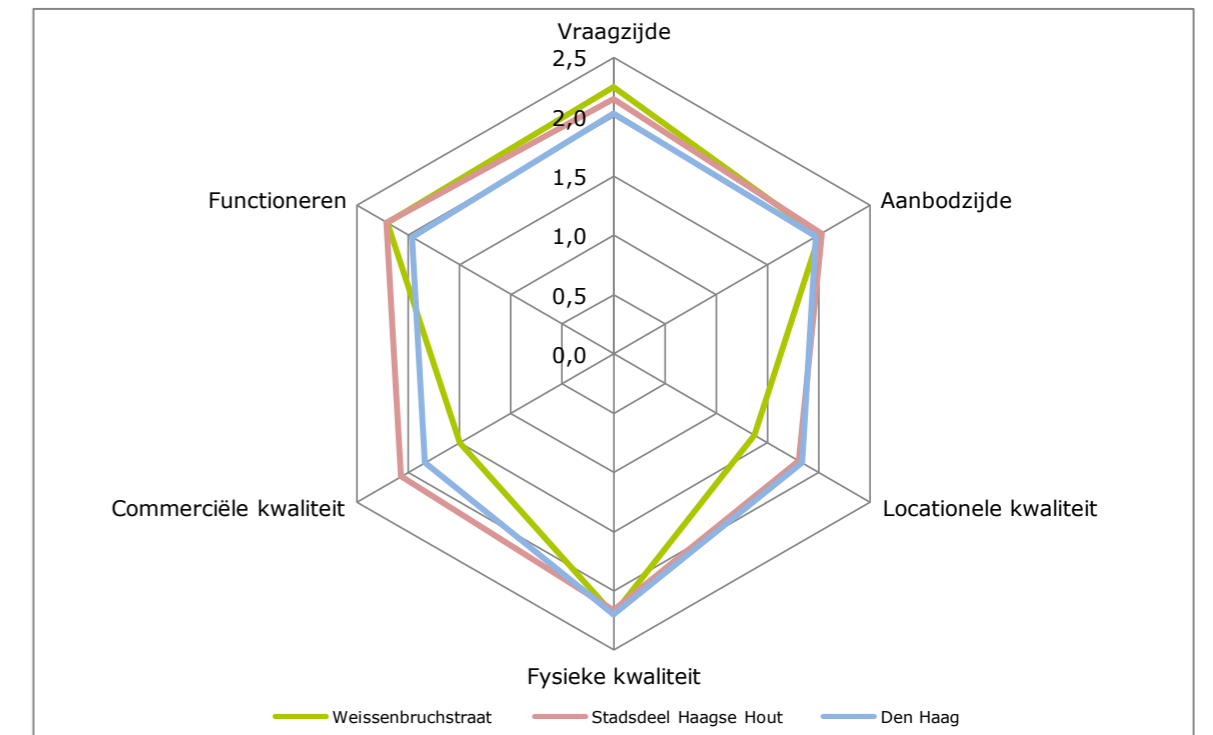
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





**Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout**



**Plattegrond**



**Foto**



**Beschrijving**

**Eindoordeel 2013:** Het Willem Royaardsplein staat met 13e plaats op de ranglijst voor de derde keer in de top-20 en toont wederom aan tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur te behoren. Zowel de basiskwaliteit als, met name, het economisch functioneren zijn bovengemiddeld.

**Branchering:** Het Willem Royaardsplein is vooral sterk in het dagelijkse aanbod. Zo is er een grote Albert Heijn (1.608 m2 wvo) welke geflankeerd wordt door enkele versspecialzaken.

**Basiskwaliteit:** Het Willem Royaardsplein scoort vooral goed op Aanbodzijde (o.a. leegstand) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie). De Fysieke kwaliteit blijft achter. De openbare ruimte voldoet niet aan residentiekwaliteit: de inrichting vertoont een geringe afwijking.

**Economisch functioneren en perspectief:** Het Willem Royaardsplein functioneert goed. Er is al jaren geen leegstand, hoewel deze nu recent lijkt op te lopen. De huurprijzen liggen ongeveer op een gemiddeld niveau voor dit type winkelcentra. De markt oefent een grote druk uit op het winkelgebied. Herontwikkeling is gewenst, zodat het aanbod in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse branches uitgebreid kan worden. Kansen liggen in het verplaatsen van de Albert Heijn naar een gelijkvloers pand en het toevoegen van een trekker in de dagelijkse of niet-dagelijkse aanbod. Dit jaar zal geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit zal voor een positieve impuls zorgen.

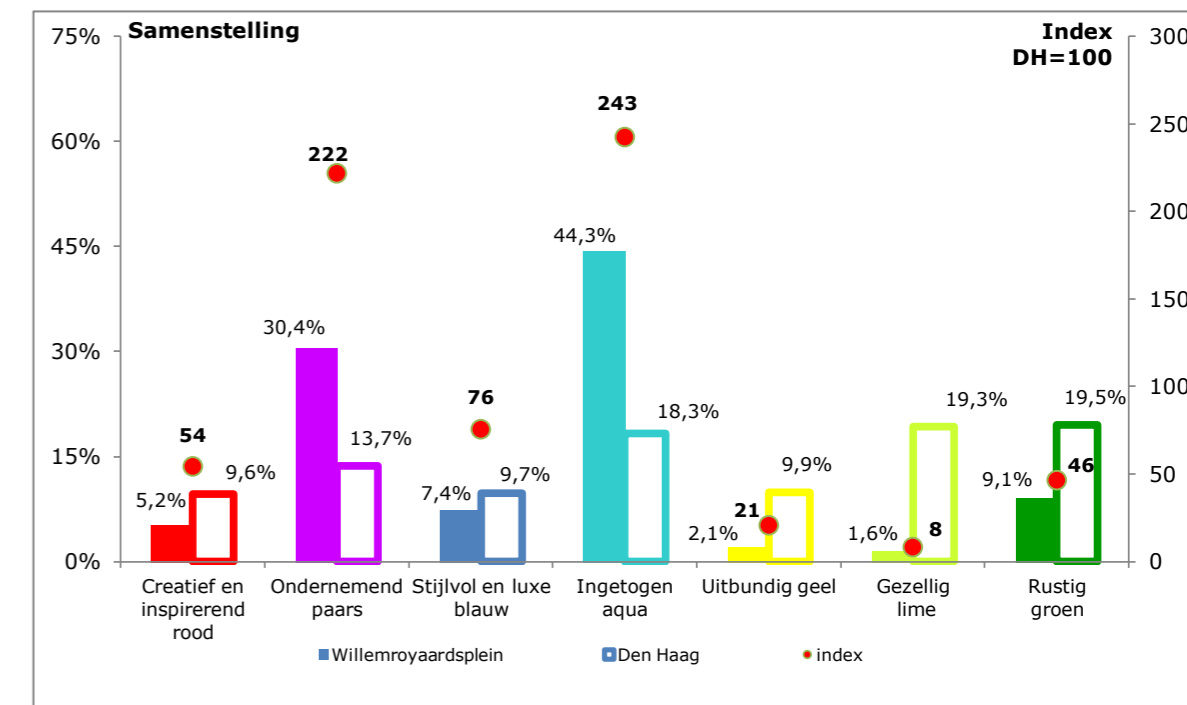
**7.6 WILLEM ROYAARDSPLEIN (HAAGSE HOUT)**

**Facts**

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Benoordenhout
Inwoners verzorgingsgebied	12.798
Omvang (m <sup>2</sup> wvo)	2.098
Aantal winkels	9
Aantal overige verkooppunten	10
Trekkers	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Beluifeld
Kwaliteit openbare ruimte	Grote afwijking residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 160
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 160
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	106 (112, 109)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	118 (127)
Ranking 2013 ('09, '05)	13 (16, 15)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

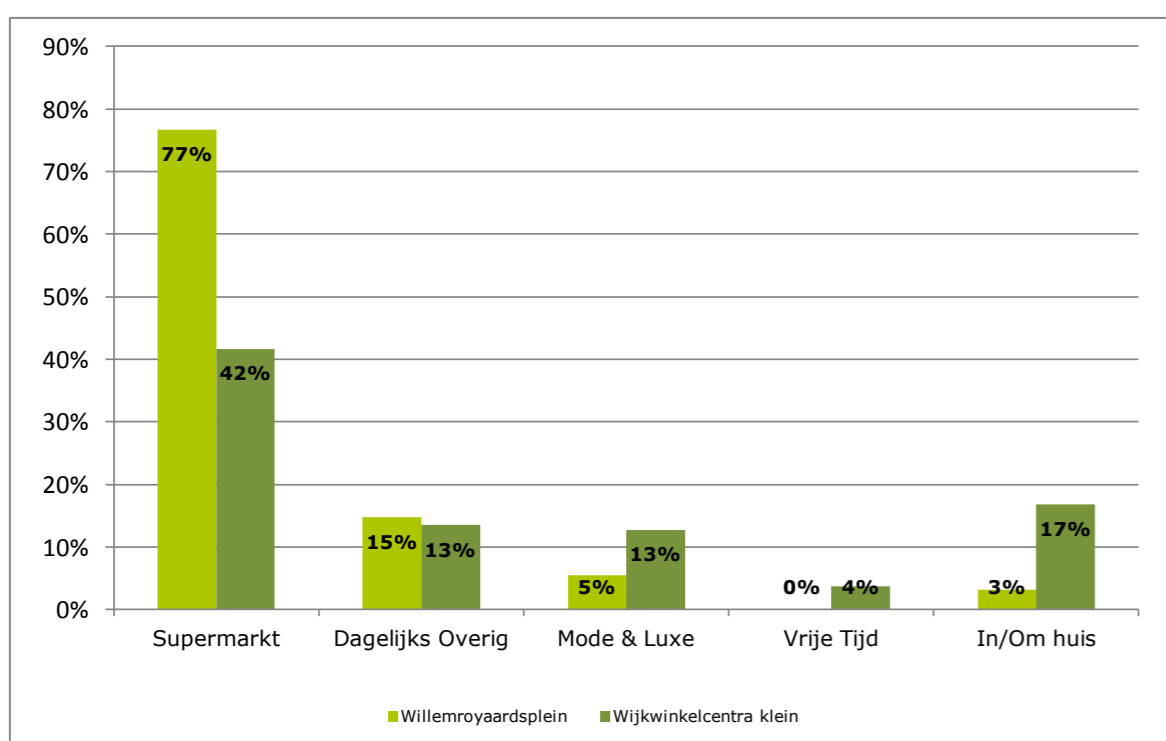
**Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag**



Klantenprofiel gebaseerd op: SmartGIS

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

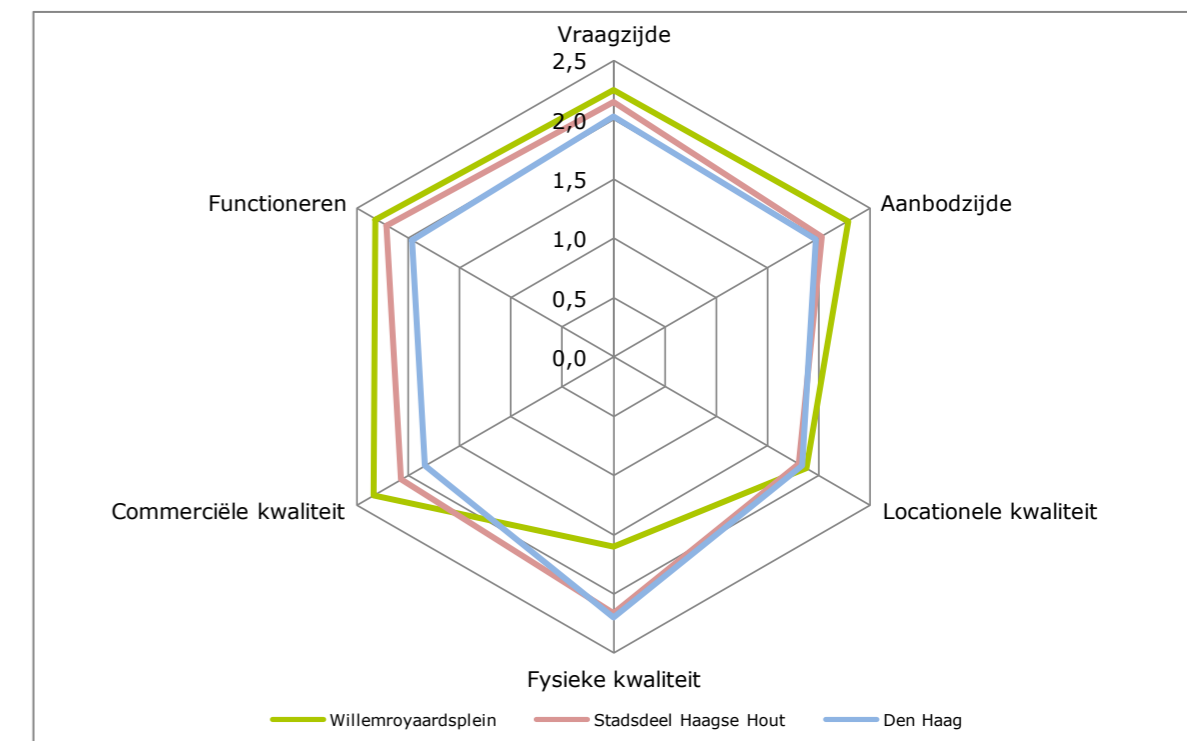
**Branchering (% van totaal wvo)**



**Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)**

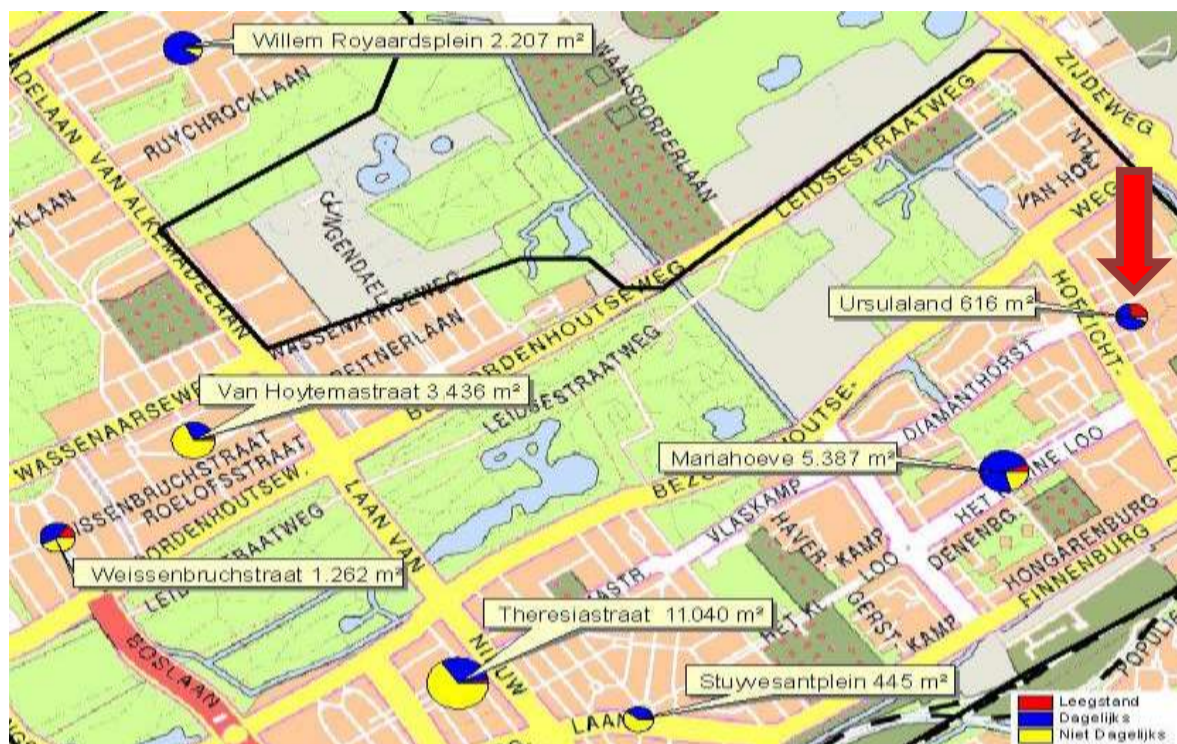


**Benchmark scores per aspect 2013**





**Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Haagse Hout**



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

**Plattegrond**



Kaartmateriaal op basis van de Detailhandelsmonitor Den Haag 2009

**Foto**



**Beschrijving**

**Eindoordeel 2013:** Ursulaland maakt niet langer deel uit van de Hoofdwinkelstructuur (zie hoofdrapportage). Het winkelgebied voldoet niet (meer) aan de vereiste definitie van minimaal 3 winkels.

**Economisch functioneren en perspectief:** Hoofdwinkelstructuur ontstaat feitelijk een solitaire supermarkt. Vanwege de excentrische ligging is het waarschijnlijk dat deze supermarkt naar behoren zal blijven functioneren. Of er voldoende draagvlak is voor ondersteunende winkels is de vraag. Deze zijn in de afgelopen jaren op autonome wijze verdwenen.

**7.7 URSULALAND (HAAGSE HOUT)**

**Facts**

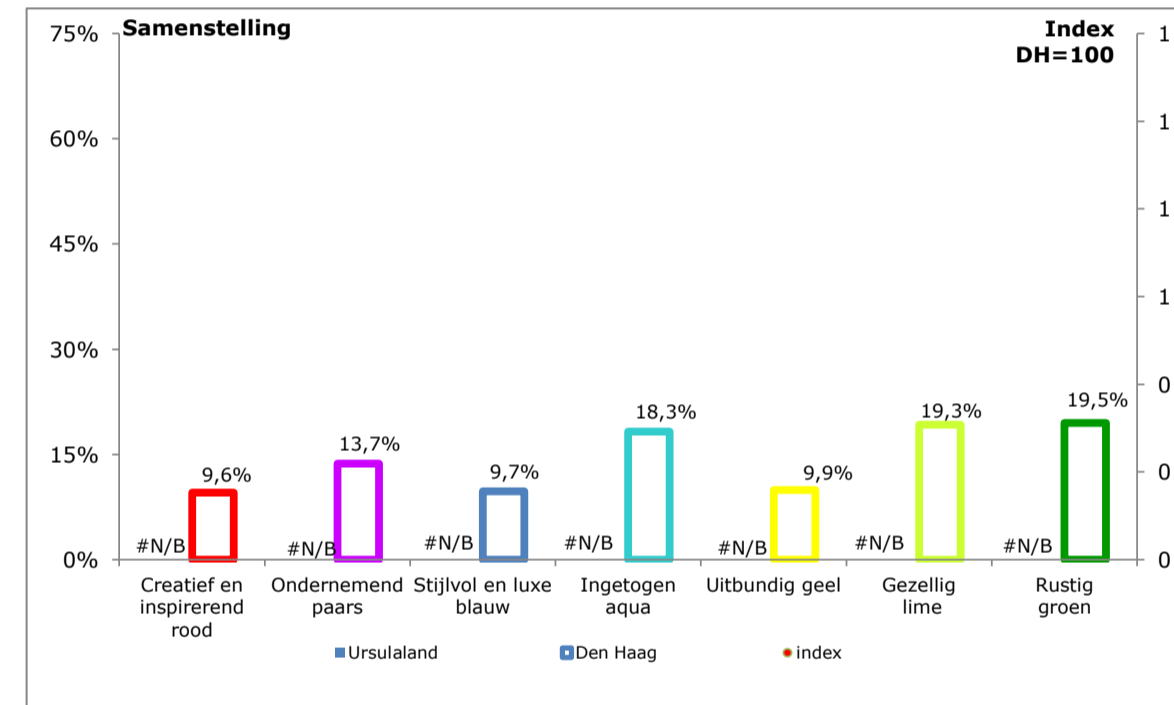
Type winkelcentrum	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Buurt Landen
Inwoners verzorgingsgebied	4.808
Omvang (m² vvo)	607
Aantal winkels	2
Aantal overige verkooppunten	3
Trekkers	Coop
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Gratis
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte <sup>3</sup>	Op orde
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 125
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 150
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	103 (97, 113)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	90 (91)
Ranking 2013 ('09, '05)	- (46, 12)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

<sup>3</sup>Op basis van de Detailhandelsmonitor 2009

<sup>2</sup>2013=100

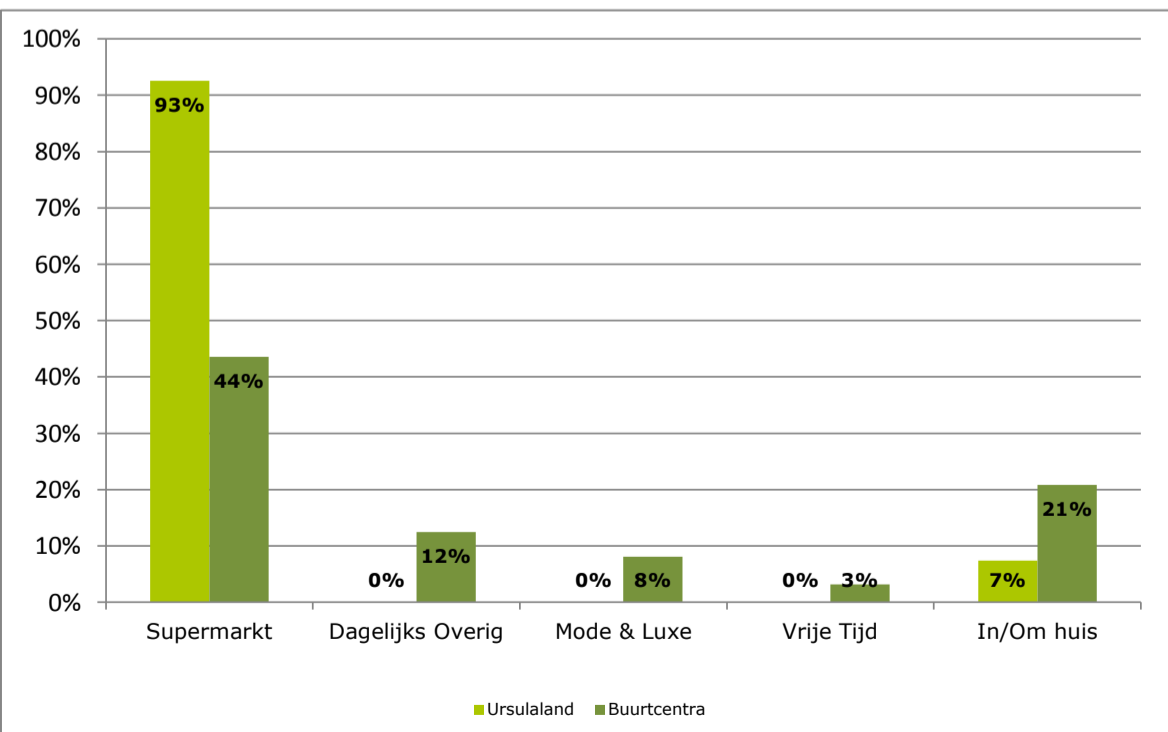
**Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag**



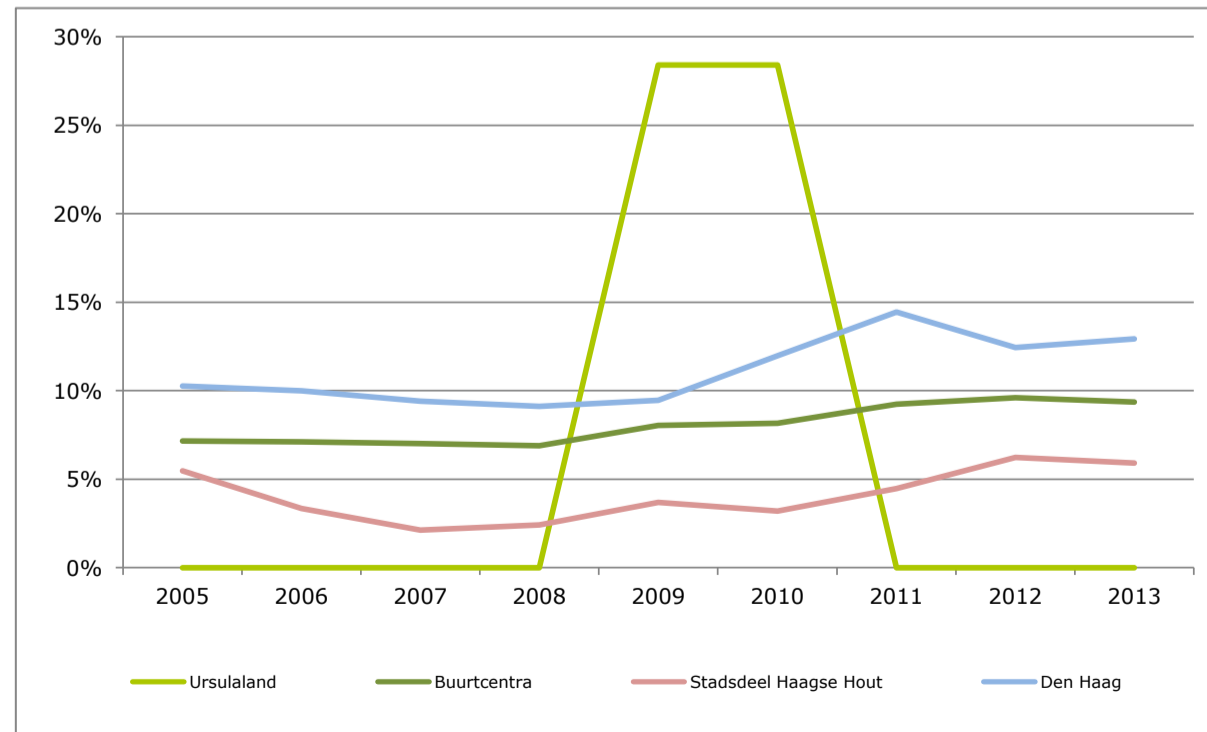
Klantenprofiel gebaseerd op: Geen data beschikbaar

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

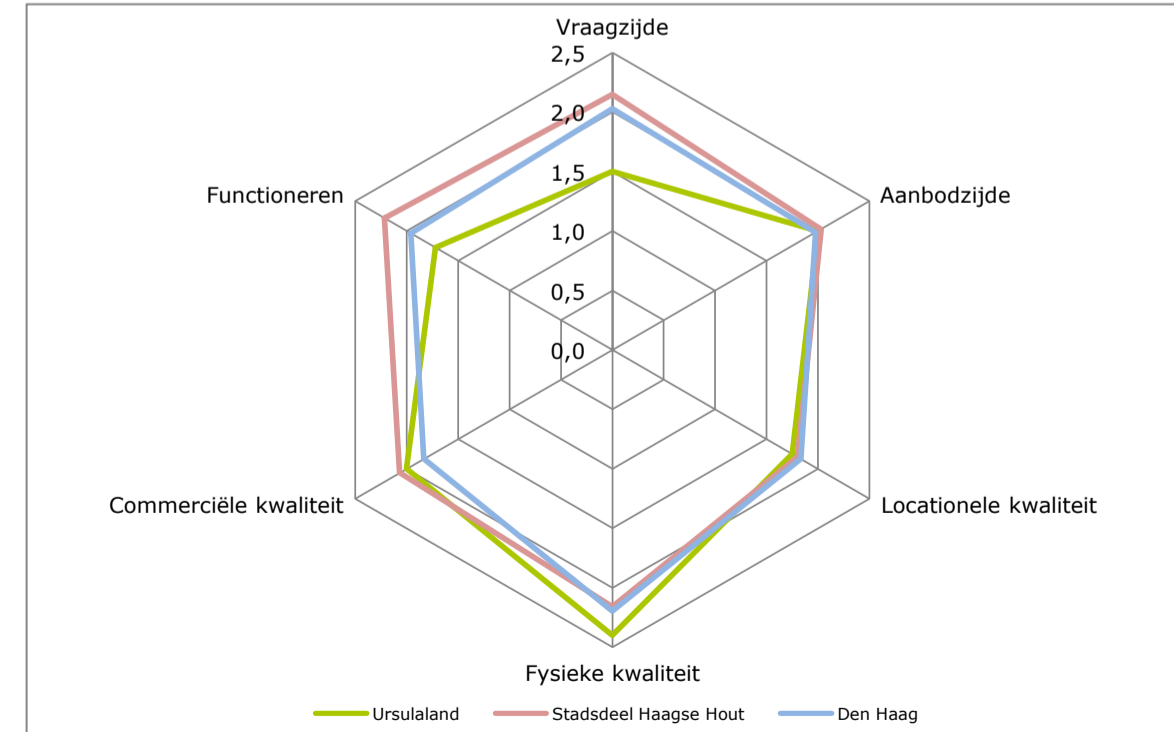
**Branchering (% van totaal vvo)**



**Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)**

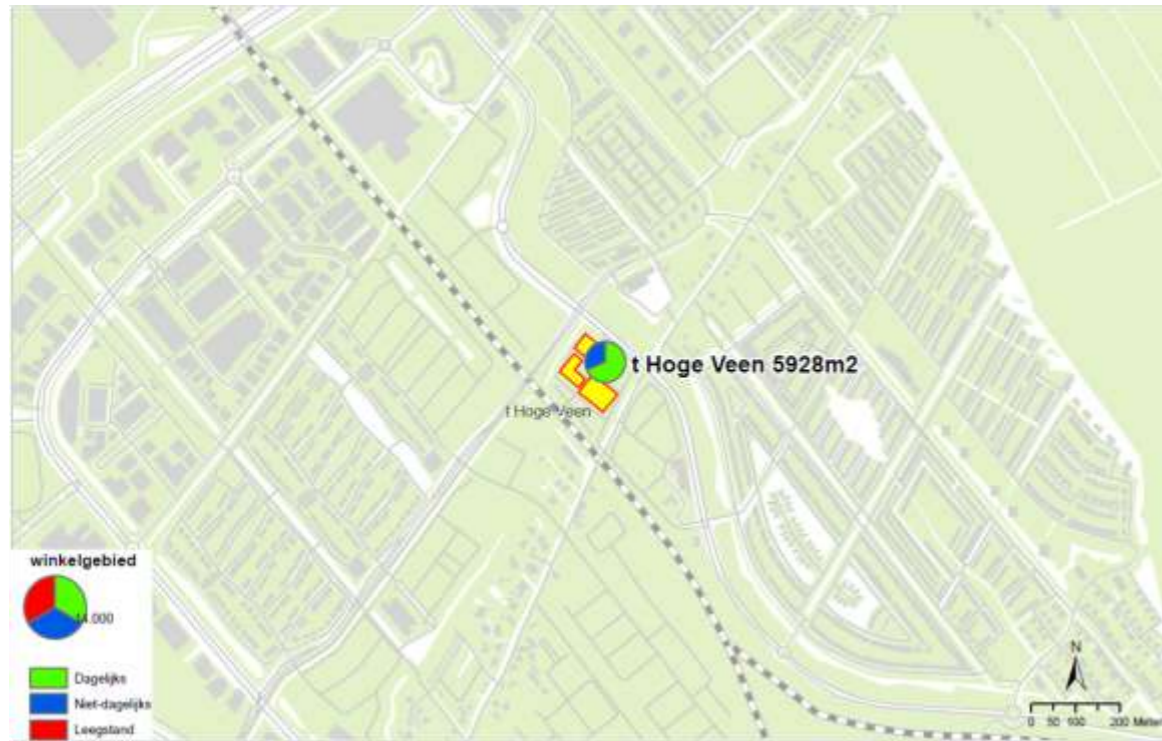


**Benchmark scores per aspect 2013**





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum 't Hoge Veen neemt de 11e plaats in op de ranglijst en behoort daarmee tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel het economisch functioneren als, met name, de basiskwaliteit zijn bovengemiddeld.

**Branchering:** 't Hoge Veen is een compleet wijkwinkelcentrum. Alle branches zijn aanwezig, met een sterke focus op de dagelijkse sector (een grote Albert Heijn en Digros, aangevuld met enkele versspecialzaken) en Mode & Luxe (o.a. Hema, Blokker, Zeeman).

**Basiskwaliteit:** 't Hoge Veen scoort ruim bovengemiddeld op Aanbodzijde (o.a. leegstand, trekkerbeeld), Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren), Fysieke (o.a. sfeer, openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomsituatie) kwaliteit.

**Economisch functioneren en perspectief:** Winkelcentrum 't Hoge Veen kampt kent sinds de opening in 2009 nagenoeg geen leegstand. De huurniveaus zijn in deze eerste vier jaar gelijk gebleven. Het winkelcentrum is compact opgezet en profiteert van een redelijk afgesloten verzorgingsgebied. Wel blijkt de winkelfunctie minder dominant dan in 2009; relatief veel verkooppunten zijn gevuld met een niet-winkelfunctie.

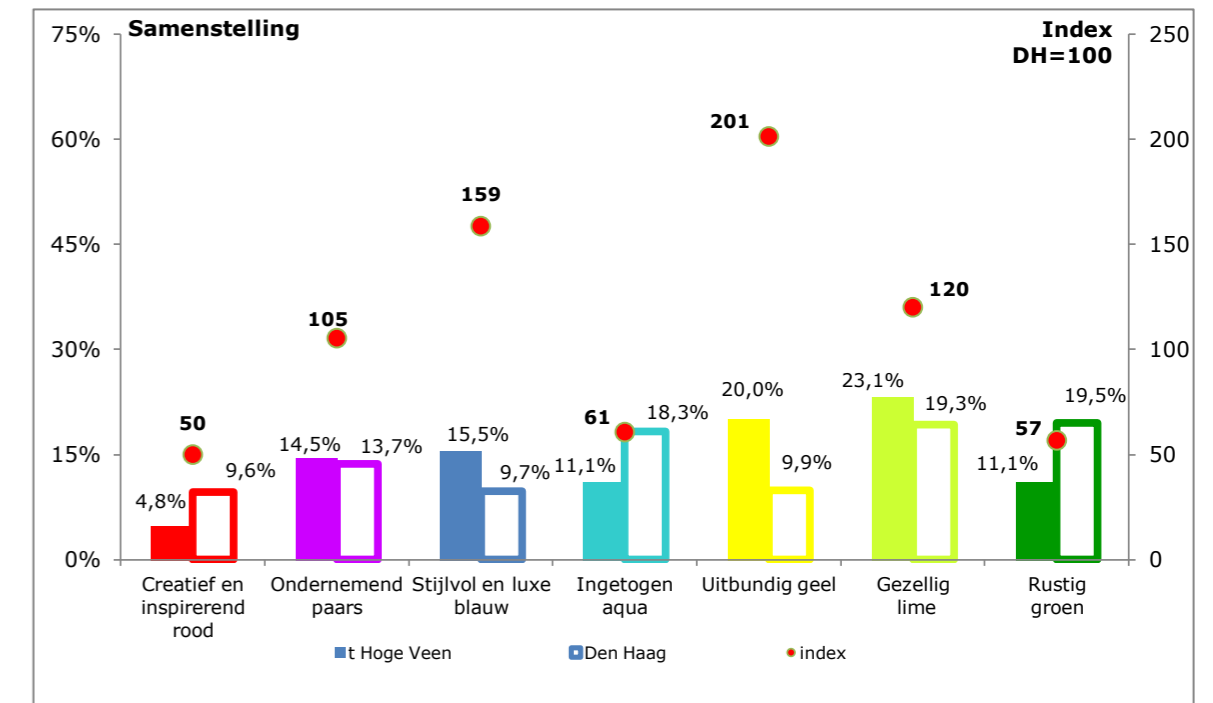
### 8.1 'T HOGE VEEN (LEIDSCHENVEEN-YPENBURG)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Leidschenveen
Inwoners verzorgingsgebied	20.375
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	5.928
Aantal winkels	21
Aantal overige verkooppunten	15
Trekkers	Albert Heijn, Digros, Hema, Blokker
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	gratis parkeren
Inrichting	Geheel overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 180
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 180
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	122 (121, -)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	106 (114)
Ranking 2013 ('09, '05)	11 (10, -)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

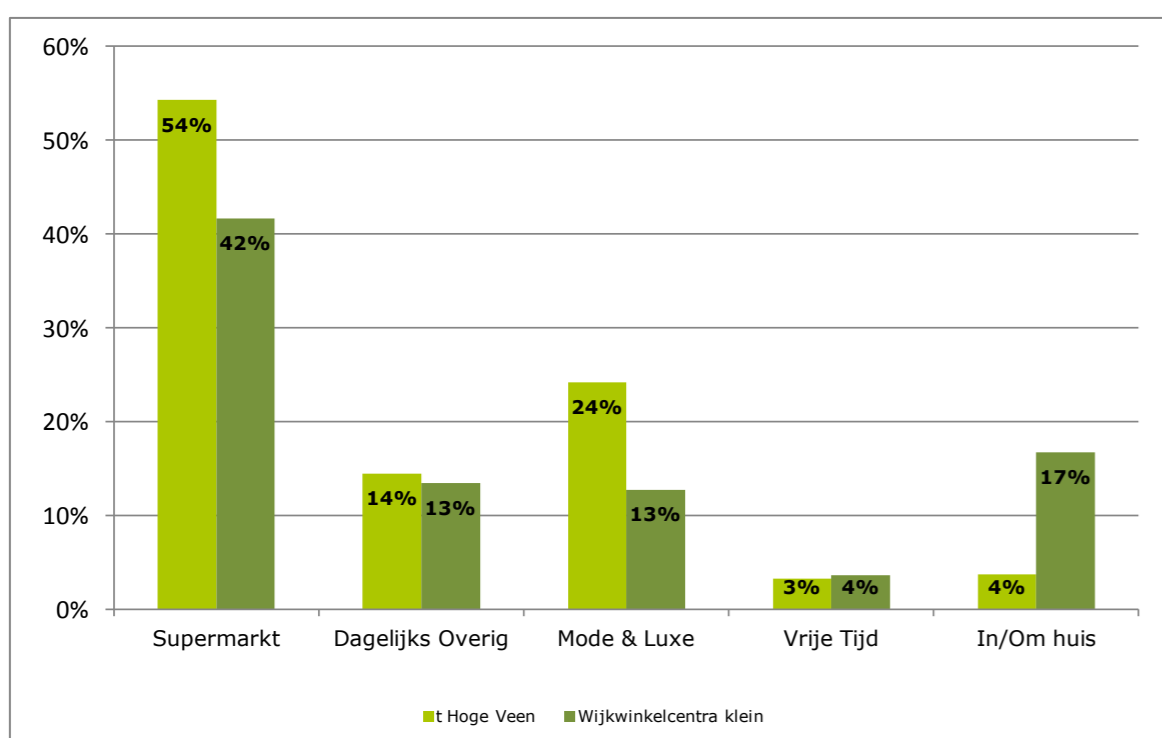
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



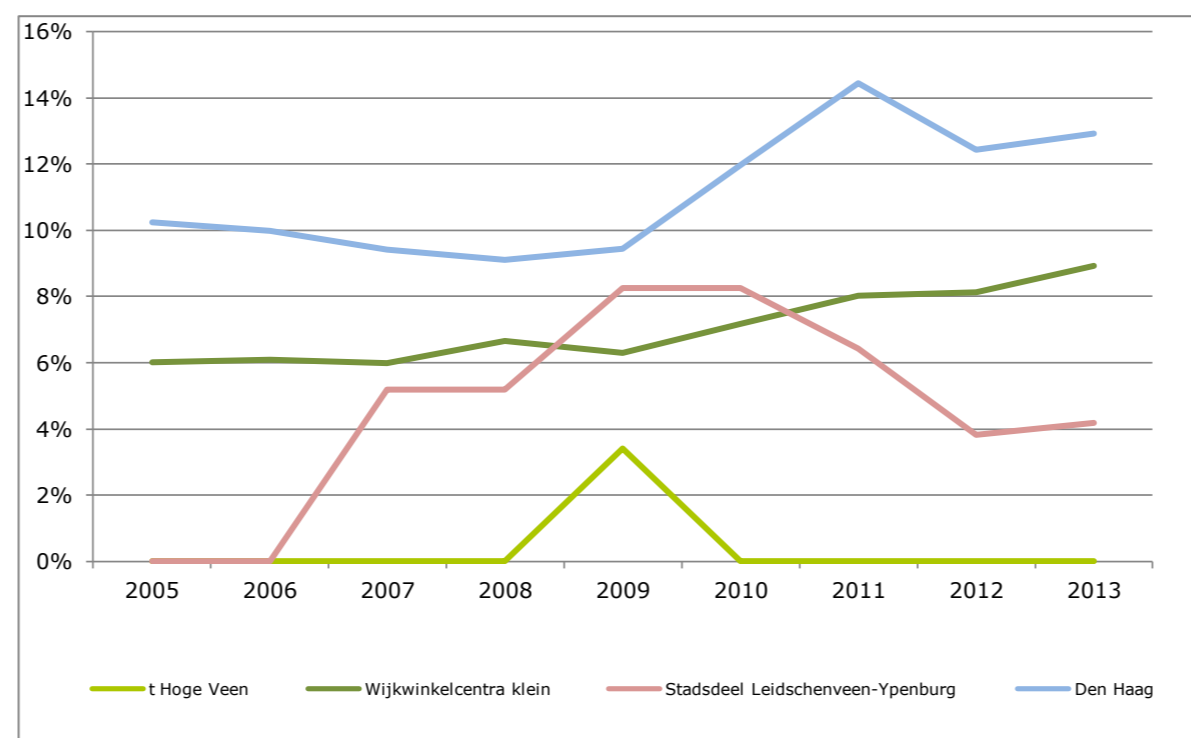
Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

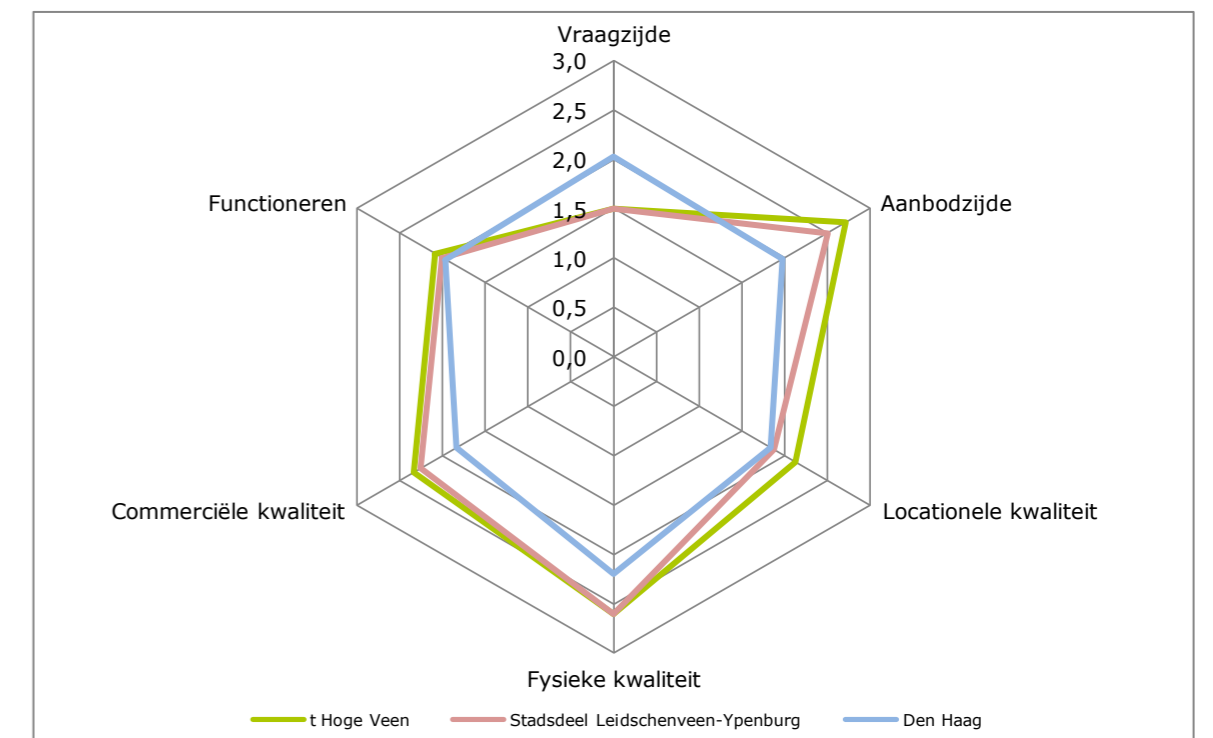
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)

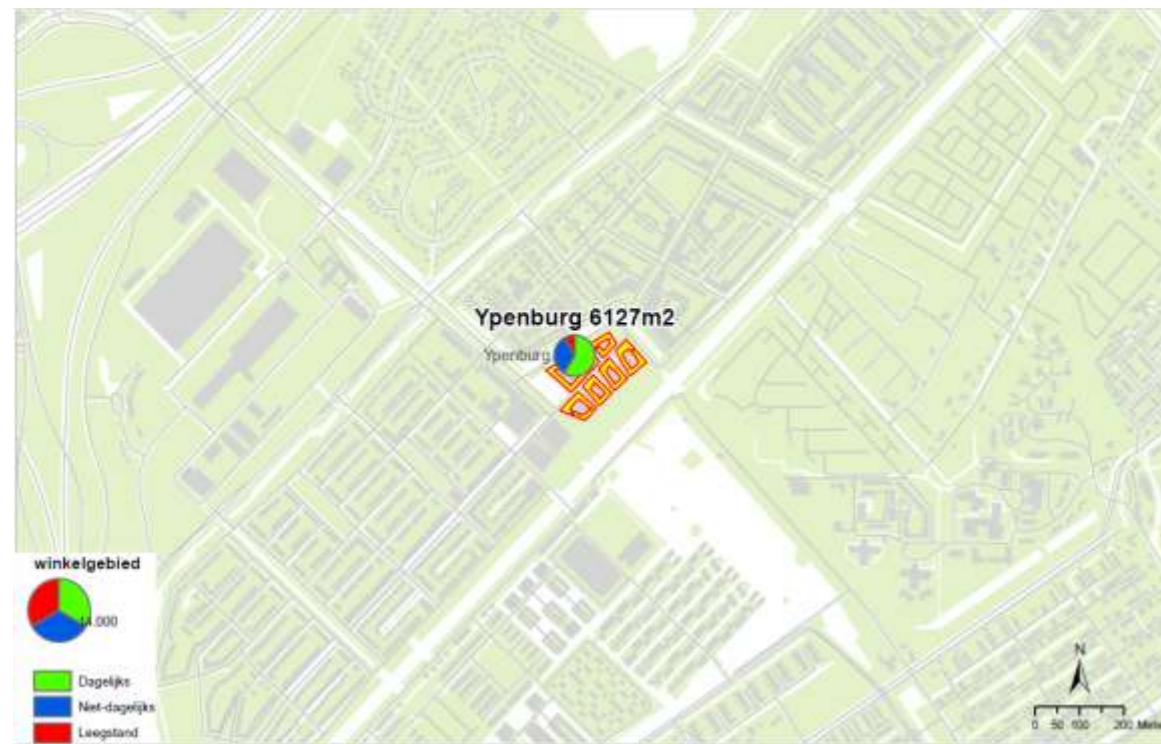


### Benchmark scores per aspect 2013





### Hoofdwinkelstructuur stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg



### Plattegrond



### Foto



### Beschrijving

**Eindoordeel 2013:** Winkelcentrum Ypenburg behoort met een 21e plek in de ranglijst tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De basiskwaliteit en het economisch functioneren zijn iets bovengemiddeld.

**Branchering:** Winkelcentrum Ypenburg is een compleet winkelcentrum met aanbod in alle branches die doorgaans in een wijkwinkelcentrum voorkomen. De dagelijkse sector is dominant, met twee supermarkten (Jumbo en Plus) die ondersteund worden door enkele versspecialzaken. Het niet-dagelijkse aanbod wordt gedragen door Hema.

**Basiskwaliteit:** Winkelcentrum Ypenburg scoort ruim bovengemiddeld op Aanbodzijde (o.a. leegstand, trekkerbeeld), Fysieke (o.a. sfeer, openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) kwaliteit.

**Economisch functioneren en perspectief:** Winkelgebied Ypenburg kampt de laatste vier jaar met leegstand. De huurprijzen zijn nog altijd hoog in vergelijking met andere wijkwinkelcentra in Den Haag. Waar 't Hoge Veer van een redelijk afgesloten verzorgingsgebied profiteert, moet Ypenburg concurreren met het nabije en zeer goed functionerende winkelcentrum De Parade in Nootdorp. De eigenaren zijn constant op zoek naar verbeteringen en versterking van het winkelgebied, vooral als het gaat om branchering.

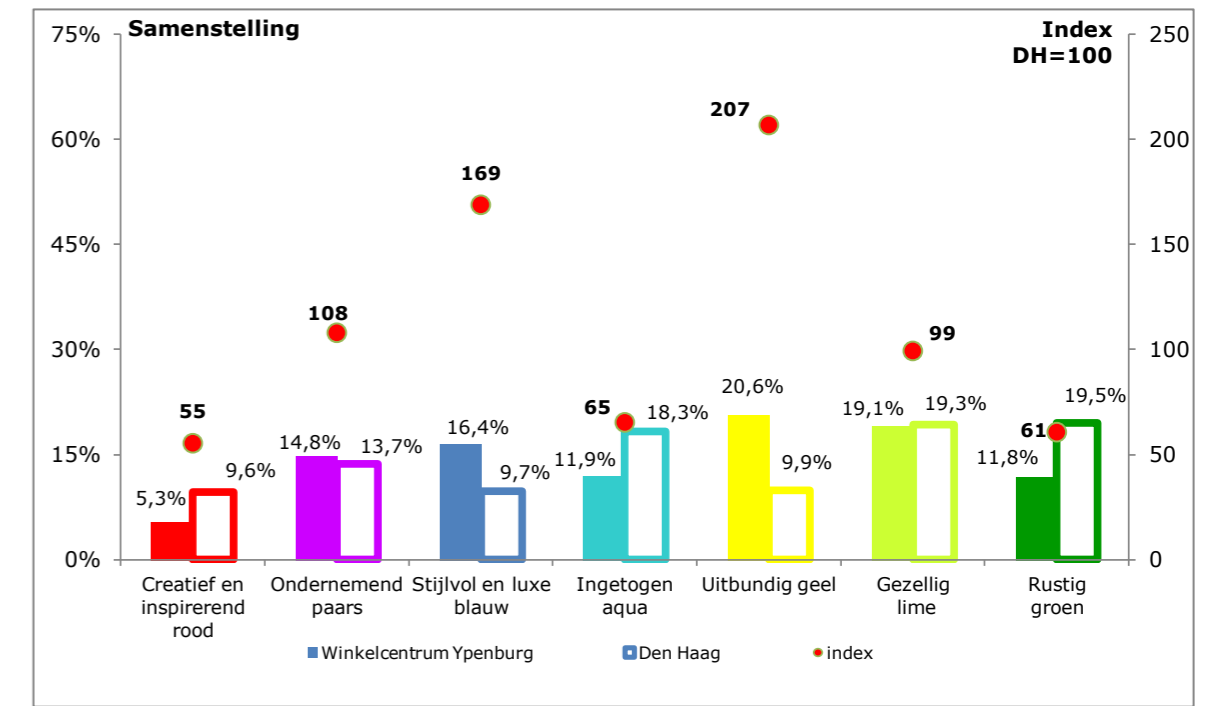
### 8.2 WINKELCENTRUM YPENBURG (LEIDSCHENVEEN-YPENBURG)

#### Facts

Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein
Verzorgingsgebied	Wijk Ypenburg
Inwoners verzorgingsgebied	25.956
Omvang (m <sup>2</sup> vvo)	6.127
Aantal winkels	27
Aantal overige verkooppunten	14
Trekkers	C1000, Plus, Hema, Blokker
Leegstand (% van totaal vvo)	8,2%
Parkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	blauwe zone
Inrichting	Niet overdekt
Kwaliteit openbare ruimte	Residentiekwaliteit
Huurprijzen 2013 <sup>1</sup>	€ 230
Huurprijzen 2009 <sup>1</sup>	€ 230
Index basiskwal. 2013 ('09, '05) <sup>2</sup>	108 (112, -)
Index econ. funct. 2013 ('09) <sup>2</sup>	104 (89)
Ranking 2013 ('09, '05)	21 (29, -)

<sup>1</sup>Huurprijzen per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars  
<sup>2</sup>2013=100

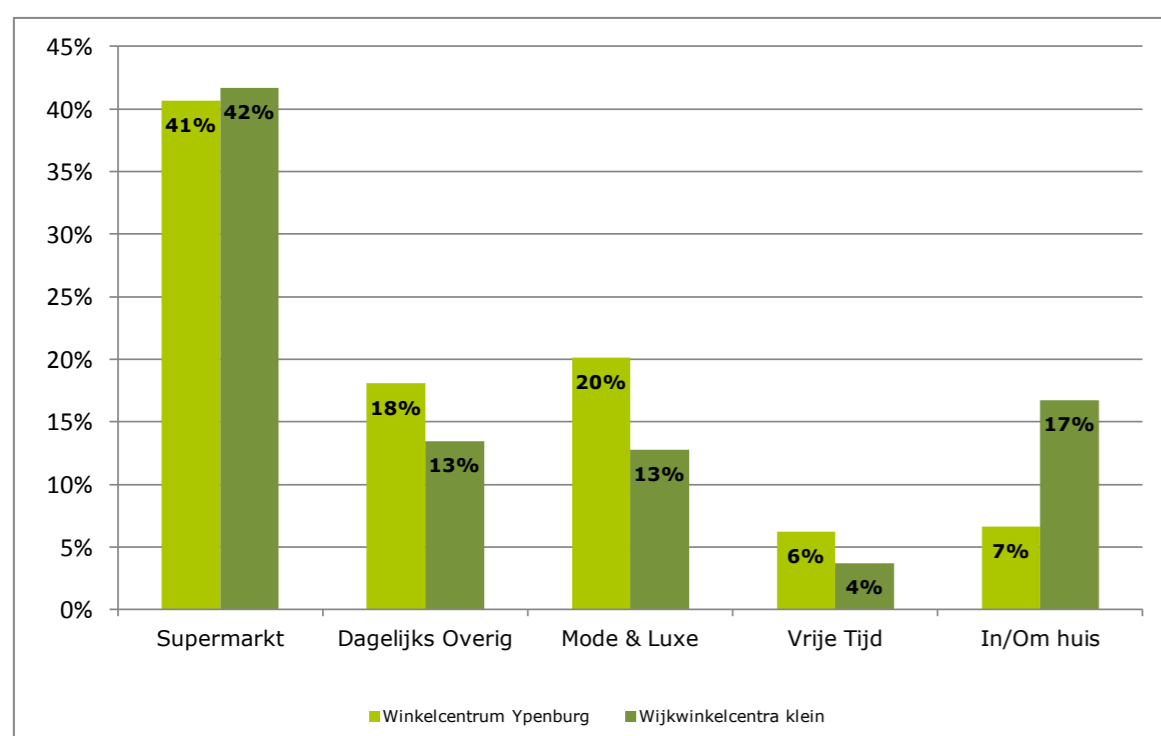
### Klantenprofiel winkelgebied vs Den Haag



Klantenprofiel gebaseerd op: Koopstromen onderzoek I&O

Bron: Smartagent  
Zie bijlage voor toelichting

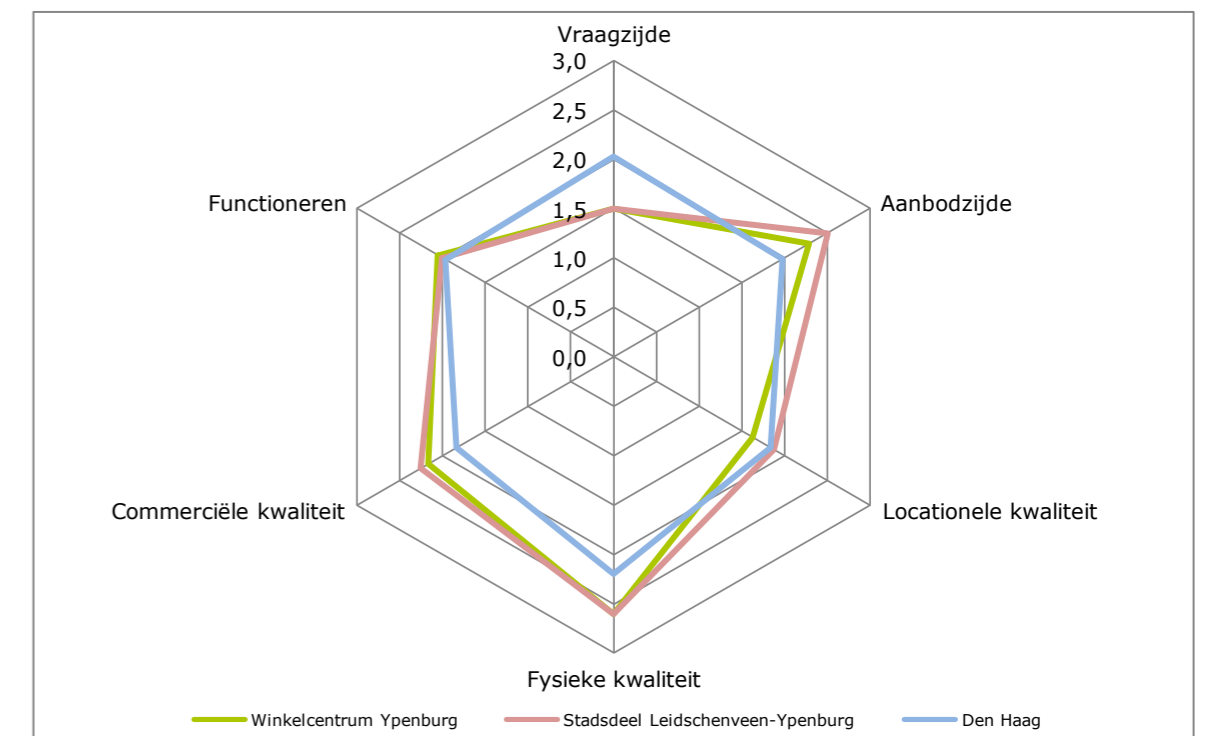
### Branchering (% van totaal vvo)



### Ontwikkeling leegstand 2005-2013 (in %)



### Benchmark scores per aspect 2013





**De consument en zijn belevingswereld**

The SmartAgent Company is een onderzoek en consultancy bureau dat zich volledig gespecialiseerd heeft in motivationeel consumenten onderzoek: Welke wensen, motieven behoeften en interesses spelen een rol bij de keuzes die consumenten maken? Waarom koopt de ene consument zijn kleding graag bij een McGregor store terwijl de andere consument liever een winkel van Steps of America Today kiest? Waarom kiest de ene consument voor een "coole iPhone, terwijl de andere consument nog steeds met een Nokia 6310 belt?

**De consument en zijn belevingswereld**

"DE" consument bestaat niet meer. Consumentengedrag wordt momenteel veel meer bepaald door lifestyle, emoties, wensen, motieven, waarden en normen. Ook de retail voorzieningen zijn de laatste jaren in deze trend meegegaan. Met reclame en promotie campagnes proberen retailers, maar steeds vaker ook winkelcentra, of retailboulevards de consument voor zich te winnen. Niet alleen de branding van deze centra, of het toevoegen van "experience stores", "flagship stores" of "brandstores" is van belang om deze centra tot een succes te maken. Van belang is dat ook winkelgebieden een uitstraling of beleving creëren die past bij de consumenten ( de doelgroep ) in het verzorgingsgebied.

The SmartAgent Company heeft specifiek hiervoor een analysemodel ontwikkeld, waarbij de consument in het verzorgingsgebied als uitgangspunt voor het Consument gericht detailhandelsbeleid wordt genomen. De techniek kan worden toegepast bij de uitbreiding of (her)ontwikkeling van winkelcentra, centra met grootschalige detailhandel, of centra waarin retail en leisure activiteiten gecombineerd worden. Gemeenten biedt het de mogelijkheid om een detailhandelsvisie te ontwikkelen die aansluit bij de wensen en behoeften van de inwoners. Dit leidt tot een gedifferentieerd detailhandelsbeleid, waarbij ontwikkelingsrichtingen gesignaleerd kunnen worden voor binnensteden of centra die momenteel suboptimaal functioneren. Winkelgebieden kunnen zo een betere ontplooiingsmogelijkheid worden geboden, evenals een uitweg uit de (generieke) concurrentieslag.

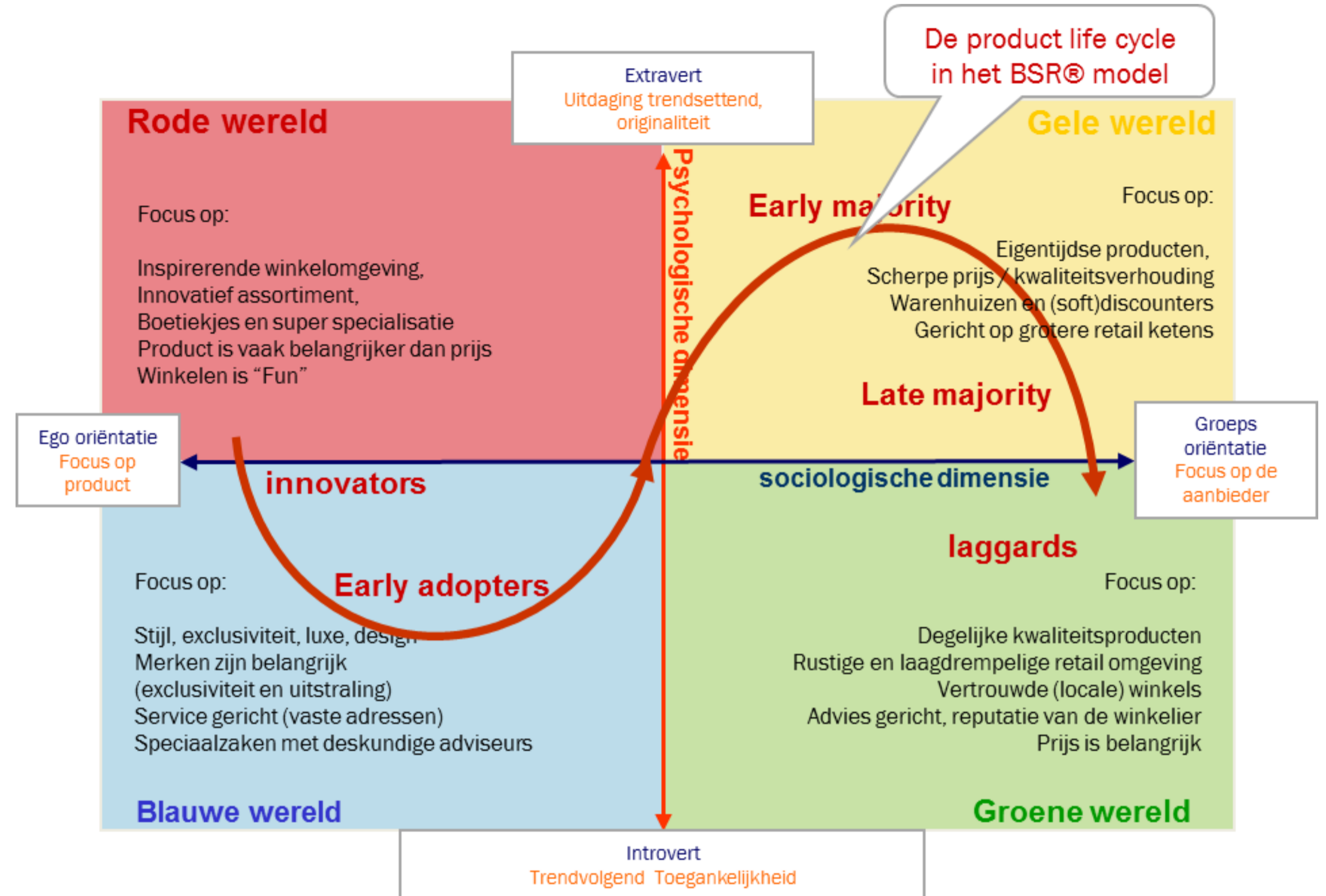
**De Product Life Cycle en de zeven leefstijlprofielen**

De Product Life Cycle is een marketingbegrip dat wordt gebruikt om te onderzoeken welke marketingstrategieën op een bepaald moment het best kunnen worden toegepast voor een bepaald product. Elk product doorloopt vier fasen: introductie, groei, volwassenheid en teruggang. De snelheid waarmee een product deze cyclus doorloopt is onder meer afhankelijk van de marktvraag en de gehanteerde marketinginstrumenten. De duur van iedere fase kan variëren van enkele weken tot vele decennia. Daarnaast komen sommige producten nooit verder dan de introductiefase, terwijl anderen zich in feite eeuwig in de fase van volwassenheid bevinden. In de Product Life Cycle begint een product in de introductiefase, waar het door de innovatieve consumenten wordt opgepikt. Slaat het product aan, dan volgt de groeifase (early adopters). Het product wordt door steeds meer consumenten aangeschaft, we noemen dit ook wel de penetratie fase. In de derde fase, volwassenheid, geniet het product zijn grootste populariteit (early majority, late majority). Sommige producten, zoals bijvoorbeeld brood, bevinden zich al eeuwen in deze fase. Tot slot kan de teruggang intreden (innovatieve consumenten zijn dan al overgestapt op iets anders, de laggards (laatsten) gebruiken het product nog wel). Het product is dan verouderd waardoor de vraag langzaam maar zeker verdwijnt, denk bijvoorbeeld aan de videorecorder.

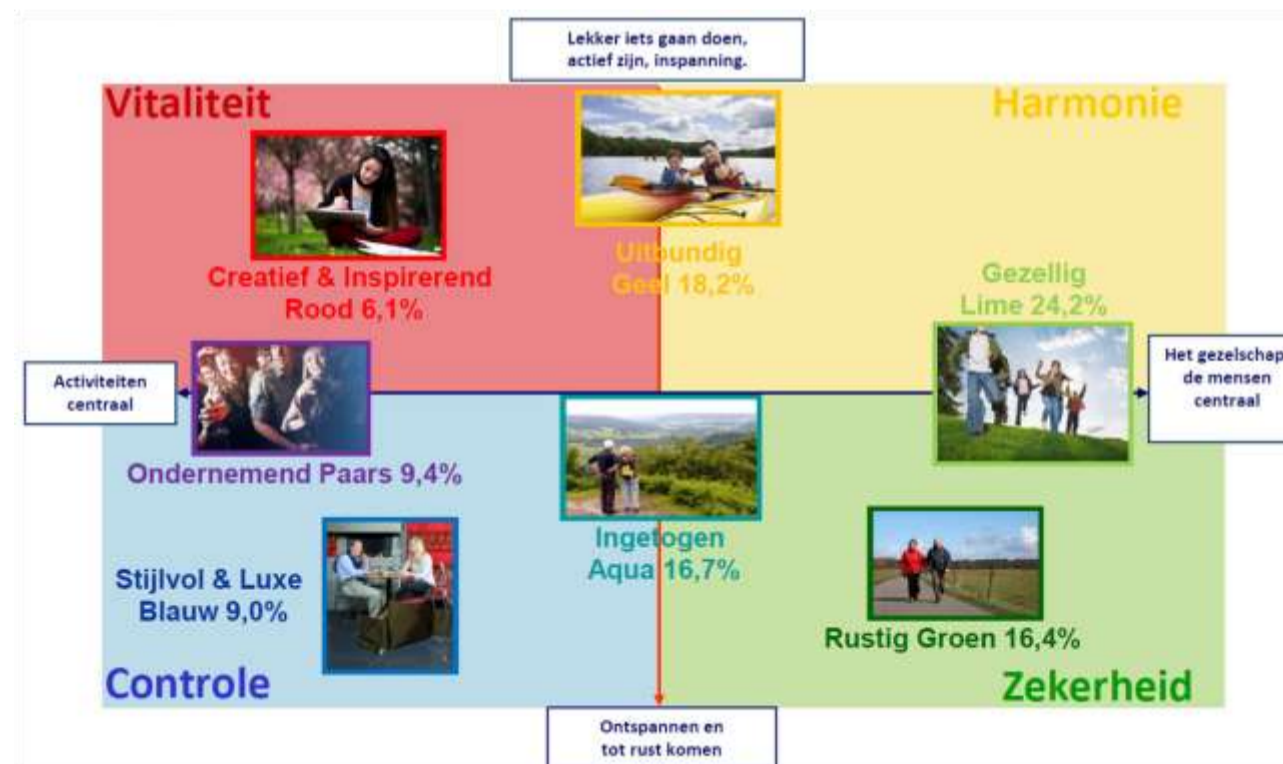
De Product Life Cycle is ook toepasbaar op de zeven leefstijlprofielen in het BSR®-model van SmartAgent. Daarbij kan de groep Creatief & Inspirerend Rood (voor creatieve producten) en ondernemend Paars (voor gadgets) worden gezien als innovators. Producten die zich in de introductiefase van hun levenscyclus bevinden, worden het eerste opgepikt door deze groep consumenten; ze proberen graag nieuwe dingen uit. Ook de Ondernemende Paarse consument laat zich graag verrassen en inspireren en zijn op zoek naar bijzondere, innovatieve spullen, kleding en winkels. De Stijlvol & Luxe Blauwe consumenten zijn eerder geneigd te kiezen voor producten en winkels die in de groeifase verkeren. Zij kiezen voor iets meer zekerheid, en letten vooral op de beoordeling van trendwatchers. De Gele consument staat open voor de laatste trends, maar let ook op het budget. Daarom stappen zij in op het moment dat het bij de populaire ketens terecht komt. Dit zijn spontane kopers die, in tegenstelling tot de Blauwe consumenten, niet winkelen volgens een vooraf uitgedacht plan. De Lime consument geeft daarentegen minder om trends en de nieuwste winkels. Zij zijn nog meer gericht op koopjes en aanbiedingen. De Groene consument neemt de meeste tijd om aan trends en nieuwe producten te wennen. Ze hechten eraan om precies te weten wat ze kunnen verwachten en wat ze daar kunnen vinden. Trends zijn minder belangrijk, comfort, kwaliteit en prijs des te meer. Dit hebben zij gemeen met de ingetogen Aqua consumenten, die vaak een minder trend afhankelijke, klassieke stijl hebben.



**De vier belevingswerelden en de Product Life Cycle**

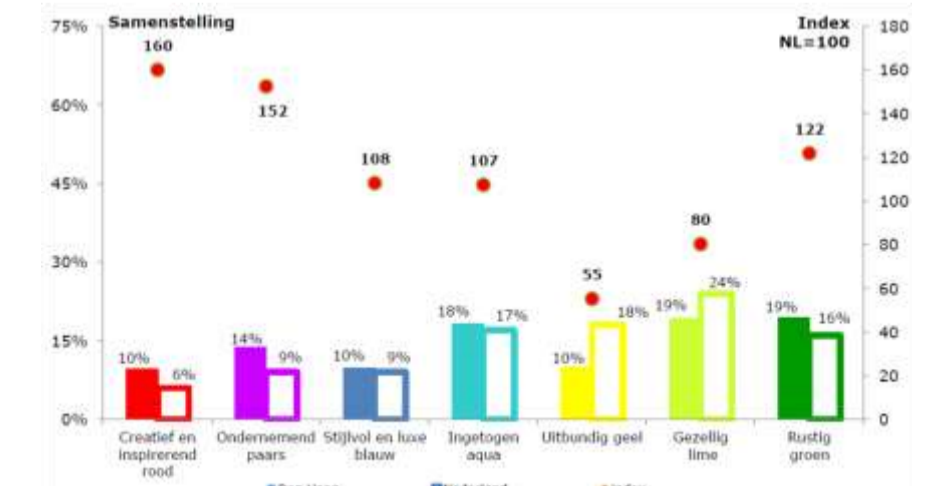


**De zeven leefstijlprofielen**



**Gebruikswaarde**

De diagram geeft inzicht in de leefstijlsamenstelling van de bezoekers in een winkelgebied of van de bewoners in de directe omgeving van een winkelgebied. Met behulp van deze ondersteunende factsheets kunt u nagaan welke doelgroepen op dit moment uw winkelgebied wel of niet bezoeken of hoe het verzorgingsgebied van uw winkelcentrum is samengesteld. Zie de volgende factsheet voor een toelichting op de zeven leefstijlen, interpretatie van de diagram en verklaring van het schaalniveau waarop de klantenprofielen zijn weergegeven.





### Creatief en Inspirerend Rood



'Eigen, creatieve stijl'

Rode mensen zijn creatief en op zoek naar uitdaging en avontuur. Ze zijn onafhankelijk, intelligent en ruimdenkend. Ze proberen graag nieuwe dingen uit, houden ervan om langs straten te struinen om bijzondere of tweedehands winkeltjes te ontdekken. Maar het zijn geen shopaholics: Ze houden er niet van om een hele dag te gaan shoppen, alleen zo nu en dan. Ze hebben dan van tevoren niet echt een plan, maar laten zich juist graag op nieuwe ideeën brengen. Ze hebben een uitgesproken eigen smaak, die zij gebruiken om een eigen vernieuwende stijl te creëren. Duurzaamheid past ook goed binnen deze stijl. Wat er op dat moment in de mode is, is voor hen minder belangrijk.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Op wisselende plekken, bijvoorbeeld Hopi Navajo, Rock Palace, maar ook Dille & Kamille, Bever, American Apparel, Urban Outfitters, Go Britain.

### Ondernemend Paars



'Stijlvol en trendy'

Mensen uit de Ondernemend Paarse belevingswereld laten zich graag verrassen en inspireren, en dat geldt ook op het gebied van winkelen. Zij zijn op zoek naar bijzondere, innovatieve spullen, kleding of winkeltjes. Paarse mensen vinden shoppen een leuke bezigheid. Ze nemen er de tijd voor, en gaan graag naar plaatsen waar ze nog niet eerder zijn geweest om nieuwe ideeën op te doen en trends te spotten. Ze denken van tevoren niet helemaal uit wat ze nodig hebben of waar ze het gaan kopen: ze laten zich graag verrassen. Het zijn onafhankelijke, assertieve mensen. Ze zijn zelfverzekerd en maken hun eigen keuzes.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Levi Store, Desigual, Benetton, Tommy Hilfiger, Apple Store, Supertrash, Timberland.

### Stijlvol en luxe blauw



'Exclusieve shoppers'

Blauwe mensen zijn zelfverzekerd, zakelijk en intelligent, en hebben vaak een goede carrière. Tijdens dit drukke bestaan hebben ze niet altijd tijd om uitgebreid te gaan shoppen. Tegelijkertijd vinden ze het wel belangrijk om goed gekleed te zijn. Ze zijn bij het shoppen efficiënt en doelgericht, ze weten bijvoorbeeld van tevoren wat ze willen kopen. Ze hebben daarbij een exclusieve, onderscheidende stijl. Ze shoppen dan ook graag bij de meer luxe winkels. De kwaliteit en het merk vindt de Blauwe consument over het algemeen belangrijker dan de prijs. Daarnaast is de service in de winkel voor hen belangrijk, ze willen niet te lang wachten en goed worden geholpen.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: McGregor, Lacoste, Gant, Hugo Boss, The Society Shop, Hollister, Esprit, AHXL, Cook&Co

### Ingetogen Aqua



'Kwaliteitsbewuste consument'

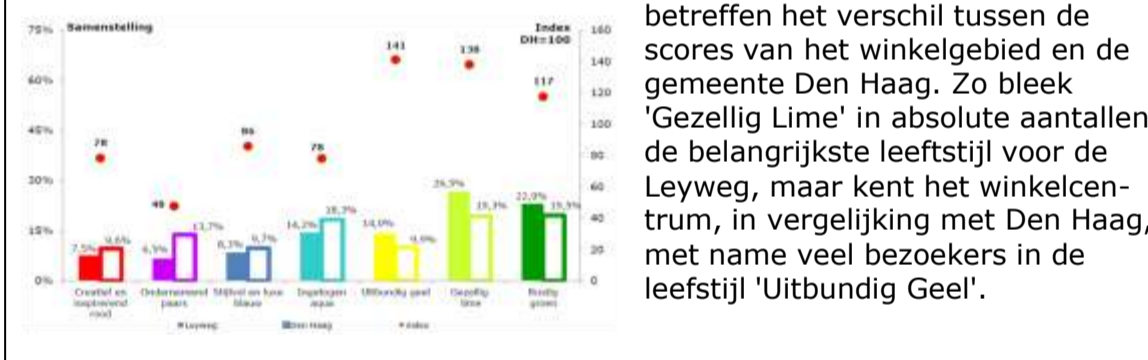
Mensen uit de Aqua belevingswereld zijn bedachtzaam, breed geïnteresseerd en maatschappelijk betrokken. Deze consumenten zijn gericht op de kwaliteit van producten. Ze maken daarbij weloverwogen beslissingen. Ze zoeken daarnaast de meer rustige momenten op tijdens het winkelen. Zo kunnen ze ook goed geholpen of geadviseerd worden bij hun keuze. Tijdens het winkelen doen ze rustig aan, en gaan ook wel rustig zitten in de horeca tijdens een dagje winkelen. In deze groep vinden we relatief vaker 'empty nesters'.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: DA, Claudia Strater, Pauw mode, Leonidas, Maison de Bonneterie, Anna van Toor.

### Toelichting op de zeven leefstijlen voor winkelen

#### Leeswijzer diagram

**Leeswijzer:** De diagram toont op twee verschillende wijzen het verschil tussen het klantenprofiel van het desbetreffende winkelgebied en de gemeente Den Haag. Ten eerste geven de staven aan hoe de klanten zijn verdeeld over de zeven leefstijlen. Zo blijkt uit onderstaande diagram dat in winkelgebied Leyweg een relatief groot deel van de bezoekers tot de leefstijl 'Gezellig Lime' kan worden gerekend (26,5% vs 19,3%). Het tegenovergestelde geldt voor 'Ondernemend Paars'. Ten tweede toont de diagram indexcijfers. Die



betreffen het verschil tussen de scores van het winkelgebied en de gemeente Den Haag. Zo bleek 'Gezellig Lime' in absolute aantallen de belangrijkste leefstijl voor de Leyweg, maar kent het winkelcentrum, in vergelijking met Den Haag, met name veel bezoekers in de leefstijl 'Uitbundig Geel'.

### Betekenis 'klantenprofiel gebaseerd op'

**SmartGIS:** Het klantenprofiel betreft de gemiddelde vertegenwoordiging van de zeven leefstijlen in het verzorgingsgebied van het desbetreffende winkelgebied. De afbakening en omvang van het verzorgingsgebied is op de factsheet weergegeven. Klantenprofielen op basis van SmartGIS geven een beeld van het profiel van de huishoudens in de directe omgeving van het winkelgebied.

**SmartGIS totaal Den Haag:** Een aantal winkelgebieden heeft een verzorgende functie voor heel Den Haag (en eventueel de regio). Voor sommigen beschikken we over gedetailleerde herkomstgegevens van klanten. Indien dat niet het geval is, maken we gebruik van de samenstelling van BSR-profielen van de gehele gemeente Den Haag.

**Consumenten Onderzoek Den Haag:** In 2012 is het Consumenten Onderzoek Den Haag uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de klantenherkomst voor 13 winkelgebieden in de Haagse binnenstad bekend. Door deze te combineren met SmartGIS data is een samenstelling van leefstijlen opgesteld. Klantenprofielen op basis van het Consumenten Onderzoek geven een beeld van het profiel van de daadwerkelijke bezoekers in het winkelgebied.

**Koopstromenonderzoek I&O:** In 2011 is het Randstad Koopstromenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de klantenherkomst voor acht winkelgebieden in Den Haag bekend. Dit betreft (een aantal van) de grotere ondersteunende winkelgebieden. Door de klantenherkomst te combineren met SmartGIS data is een samenstelling van leefstijlen opgesteld. Klantenprofielen op basis van het Consumenten Onderzoek geven een beeld van het profiel van de daadwerkelijke bezoekers in het winkelgebied.

### Uitbundig Geel



'Shop until you drop'

Gele shoppers zijn de echte shopaholics: shoppen is voor hen echt ontspannen en genieten, het is een van hun favoriete bezigheden. Shoppen is ook iets dat ze graag doen met anderen: ze gaan relatief vaak shoppen en maken er dan een leuk vrienden- of vriendinnendagje van. En natuurlijk is een lekkere cappuccino daarbij ook belangrijk. Gele shoppers zijn eigentijds en enthousiast, en staan open voor nieuwe winkels en trends. Het zijn spontane kopers. Bij het winkelen hebben ze niet een van tevoren uitgedacht plan, ze zien ter plekke wel waar ze binnenlopen en wat ze kopen. Zo kun je ook nog nieuwe ideeën opdoen. Tot slot is deze groep gevoelig voor koopjes.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Zara, H&M, Primark, Mango, Berschka, Xenos, Hema, America Today.

### Gezellig Lime



'Koopjesjagers'

Gezellig Lime mensen zijn gewone, gezellige mensen die meestal winkelen op de iets minder drukke momenten of plekken bij hen in de buurt. Deze groep vindt het niet zo belangrijk om de allerlaatste trends te volgen of de nieuwste winkels te bezoeken. Ze stellen niet zulke hoge eisen, ze zijn juist vooral gericht op koopjes en aanbiedingen (de markt). Ze vinden winkelen wel leuk, maar doen het om budgettaire redenen niet zo heel vaak. Ze vinden het leuk om met hun gezin of met familieleden te gaan winkelen. Wanneer het sale is, is winkelen pas echt genieten voor deze groep. Je kunt tenslotte je geld maar één keer uitgeven.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: C&A, Scapino, Xenos, Wibra, Action, Actie Sport, Bristol, Takko Fashion

### Rustig Groen



'Winkelen uit noodzaak'

Voor de Rustig Groene groep is winkelen eigenlijk vooral een noodzakelijk kwaad: ze gaan niet zo graag winkelen, en gaan daarom alleen als ze ook echt iets nodig hebben. Het zijn rustige, bedachtzame en nuchtere mensen. In deze groep vinden we veel ouderen, die liever de drukte van de stad vermijden. Deze groep weet van tevoren precies naar welke winkels zij willen en ze gaan doelgericht op pad voor datgene dat ze nodig hebben. Ze winkelen meestal bij het vertrouwde rondje winkels. Daarvan weten ze wat ze kunnen verwachten en wat ze er kunnen vinden. Die zekerheid vinden ze prettig. De laatste trends zijn voor hen minder belangrijk, het is belangrijker dat iets comfortabel of van voldoende kwaliteit is, en betaalbaar. De Groene consument is een prijsbewuste consument.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Zeeman, C&A, Duthler Vogeles, MS Mode, Blokker.



