

RIJSWIJK HUIS VAN DE STAD ACTUALISATIE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE EFFECTEN

30 JANUARI 2019



RIJSWIJK HUIS VAN DE STAD ACTUALISATIE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE EFFECTEN

30 JANUARI 2019

Status:
Eindrapport

Datum:
30 januari 2019

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

Team Winkelen en vrije tijd
Drs. Gijs Foeken
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Rijswijk

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

Projectnummer: 18R270
Referentie: Rijswijk HvdS actualisatie effecten

INLEIDING	7
1 CONTEXTANALYSE	9
1.1 PROGRAMMA EN BEZOEKERS HUIS VAN DE STAD	
1.2 WINKELSTRUCTUUR RIJSWIJK	
1.3 HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN	
1.4 RESUMÉ	
2 EFFECTENANALYSE.....	13
2.1 ECONOMISCHE EFFECTEN	
2.2 (RUIMTELIJKE) UITSTRALINGSEFFECTEN	
2.3 RESUMÉ	
BIJLAGE 1 VERWACHTE BEZOEKERS PER JAAR	

INLEIDING

Het Huis van de Stad is het nieuwe onderkomen van het Rijswijkse gemeentekantoor. Momenteel is de gemeente gehuisvest aan het Bogaardplein, maar de bedoeling is dat de organisatie eind 2022 verhuist naar de Generaal Spoorlaan. Naast het gemeentekantoor worden in het Huis van de Stad ook de gemeentelijke bibliotheek, Stichting Trias (cultuuronderwijs), delen van Welzijn Rijswijk gehuisvest. Momenteel zijn deze instelling verspreid over Rijswijk gevestigd. Tevens krijgt het Huis van de Stad een ondersteunend café-restaurant, bedoeld voor de gebruikers en bezoekers van het Huis van de Stad.



HUIS VAN DE STAD, VANAF HET HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In 2015 onderzocht Bureau Stedelijke Planning de ruimtelijk-economische effecten van het Huis van de Stad. Destijds betrof het alleen een verplaatsing van het gemeentekantoor (van andere functies was nog geen sprake) en lag de focus vooral op de gevolgen voor winkelcentrum In de Bogaard. Nu het programma is uitgebreid heeft de gemeente Rijswijk Bureau Stedelijke Planning nogmaals verzocht de ruimtelijk-economische effecten in beeld te brengen, in het bijzonder voor het Hendrik Ravesteijnplein, dat pal naast het Huis van de Stad ligt.

Leeswijzer

Dit rapport kent de volgende opzet. Hoofdstuk 1 bevat een algemene contextanalyse, waarin aandacht uitgaat naar de invulling van het Huis van de

Stad, de verwachte bezoekersaantallen en de huidige winkelstructuur in Rijswijk. In hoofdstuk 2 komen de effecten voor het Hendrik Ravesteijnplein aan bod. Daarbij ligt de nadruk op economische effecten in termen van (winkel)omzet. Ook komen ruimtelijke (uitstralings)effecten aan bod.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- In het Huis van de Stad worden onder andere het gemeentekantoor, de bibliotheek en Trias Cultuuronderwijs ondergebracht. Deze voorzieningen zijn nu enigszins verspreid door Rijswijk gevestigd en bedienen alle inwoners in de gemeente.
- Met de verplaatsing van het gemeentekantoor, de bibliotheek en Trias Cultuuronderwijs naar het Huis van de Stad ontstaat een nieuw en dynamisch voorzieningencluster, dat op termijn ruim 400.000 bezoekers per jaar trekt, oftewel gemiddeld ca. 1.565 per werkdag. Inherent aan de verzorgende functie van de voorzieningen in het Huis van de Stad wonen deze bezoekers verspreid over de hele gemeente Rijswijk (en deels daarbuiten).
- Het Huis van de Stad ligt op zeer korte afstand van het bescheiden winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein. Met ca. 1.565 dagelijkse bezoekers neemt de dynamiek in de directe omgeving van het winkelcentrum aanzienlijk toe. De ruimtelijke verbinding tussen de twee locaties is echter beperkt.
- Naar verwachting zorgen de bezoekers van het Huis van de Stad voor een stijging van de dagelijkse winkelomzet in het Hendrik Ravesteijnplein van minimaal € 155.000 op jaarbasis (1,5% ten opzichte van de huidige omzet). Dit kan oplopen tot theoretisch maximaal € 310.000 op jaarbasis (3,0%). In de niet-dagelijkse detailhandel is de omzetsijging naar verwachting maximaal € 43.000 (2,1%). De horeca-omzet in het Hendrik Ravesteijnplein stijgt naar verwachting met € 30.000 tot maximaal € 45.000 op jaarbasis, oftewel ca. 1,2% tot maximaal 1,8%. Voor winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein zijn dergelijke omzetsijgingen weliswaar beperkt, maar wel degelijk voelbaar.
- Op het niveau van de gemeente Rijswijk is de verschuiving van kooporiëntaties verwaarloosbaar. Een omzetsijging in het Hendrik Ravesteijnplein betekent een omzetverlies van andere winkelcentra in de gemeente. Ten opzichte van de ca. € 165 miljoen aan gerealiseerde dagelijkse winkelomzet leidt de omzetsijging in het Hendrik Ravesteijnplein tot een omzetsijging elders in de gemeente van 0,09%. Die derving vindt ook nog eens versnipperd plaats in alle winkels en winkelgebieden. In horeca bedraagt de gemeentelijke omzetsijging eveneens 0,09%. In niet-dagelijkse detailhandel slechts 0,03%.
- Het is waarschijnlijk dat de omzetsijging in het Hendrik Ravesteijnplein vooral ten koste gaat van winkelcentrum In de Bogaard, aangezien met name het gemeentekantoor en Trias dichtbij het winkelcentrum zijn gesitueerd.

1 CONTEXTANALYSE

Voor het inschatten van de (economische) effecten van het Huis van de Stad zijn enkele aspecten van belang. In dit hoofdstuk komen het programma en bezoekers van Huis van de Stad aan bod, gevolgd door de huidige winkelstructuur in Rijswijk en aandacht voor de huidige functie van het Hendrik Ravesteijnplein. Samen vormt dit de opmaat naar de effectenanalyse in hoofdstuk 2.

1.1 PROGRAMMA EN BEZOEKERS HUIS VAN DE STAD

Naast het gemeentekantoor worden in het Huis van de Stad ook de Rijswijkse bibliotheek, Trias Cultuuronderwijs en (delen van) Welzijn Rijswijk ondergebracht. Volgens de huidige planning openen de meeste functies eind 2020 hun deuren. Alleen het gemeentekantoor volgt later (eind 2022).

FUNCTIE	OMVANG (M² BVO)	PLANNING
Bibliotheek	1.570	Eind 2020
Trias	2.043	Eind 2020
Welzijn	145	Eind 2020
Café/restaurant	726	Eind 2020
Gemeentekantoor	7.876	Eind 2022

TABEL 1 PROGRAMMA HUIS VAN DE STAD
Bron: Gemeente Rijswijk

Naar verwachting trekt het Huis van de Stad na volledige invulling ruim 400.000 bezoekers per jaar, oftewel ca. 1.565 per werkdag.¹ De functies in het Huis van de Stad – die nu nog enigszins verspreid zijn gevestigd – kennen een verzorgende functie voor heel Rijswijk. Met de verplaatsing naar het Huis van de Stad ontstaat dan ook cluster dat bezoekers aantrekt uit de hele gemeente. De bezoekers van het Huis van de Stad wonen derhalve verspreid over heel Rijswijk.

HORECA² >>

Volgens de gemeente Rijswijk is de toevoeging van aantrekkelijk horeca een cruciaal onderdeel van Huis van de Stad. Een levendige centrale stadsvoorziening zorgt voor verbinding van gebruikers, trekt bezoekers aan en verlengt de verblijfsduur van gasten. Na opening beschikt het Huis van de Stad over een

¹ Zie bijlage 1 voor een toelichting

² Ontleend aan *Programma van Eisen Restauratieve voorziening Huis van de Stad te Rijswijk*, HTC Advies (2018)

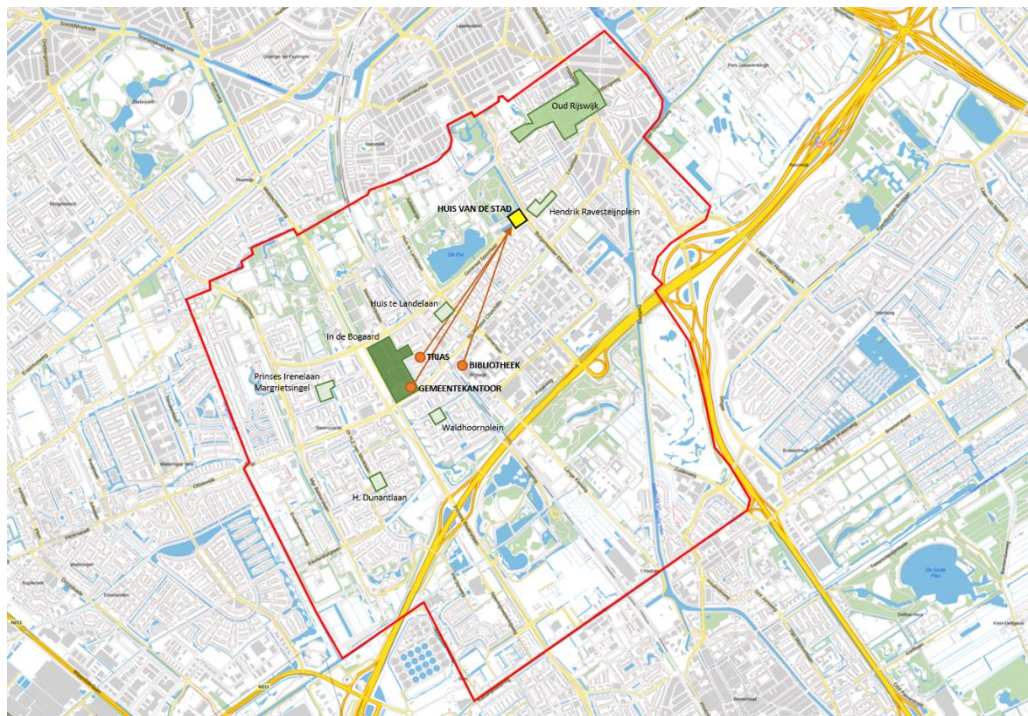
laagdrempelig, eigentijds en duurzaam ontmoetingscafé dat door een professionele partij wordt uitgbaat. Het concept draait om verbinding en richt zich voornamelijk op de interne markt (bezoekers van andere functies in het Huis van de Stad).

1.2 WINKELSTRUCTUUR RIJSWIJK

De gemeente Rijswijk telt ca. 265 in gebruik zijnde winkels, met een totale omvang van ca. 72.000 m² wvo.³ Een kwart van die winkelmeters (18.500 m² wvo) bestaat uit winkels voor dagelijkse boodschappen. De overige driekwart zijn winkels voor niet-dagelijkse artikelen.

De Rijswijkse winkelstructuur kent een duidelijke hiërarchie:

- De top wordt gevormd door **In de Bogaard**, het centrum van Rijswijk. Met ruim 100 winkels (42.000 m² wvo) is het planmatige winkelcentrum niet alleen verreweg de grootste winkelconcentratie in Rijswijk, maar tevens één van de grootste in de regio Den Haag.
- **Oud Rijswijk** is het in omvang tweede winkelcentrum van Rijswijk. In het historische dorpscentrum zijn 80 winkels gevestigd (10.400 m² wvo).
- De overige winkelcentra zijn kleinschalig (minder dan 3.000 m² wvo), met een aanbod dat sterk is gericht op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten vormen de dragers van deze winkelcentra.

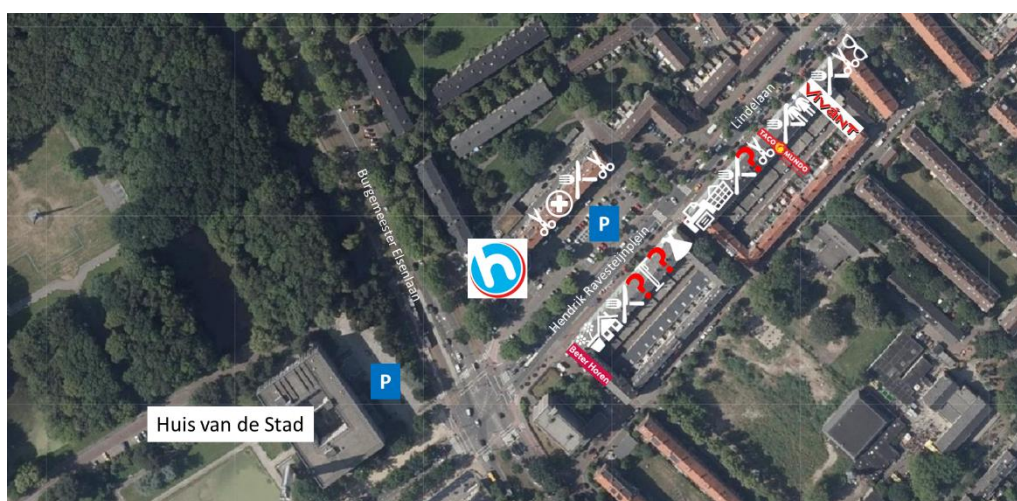


FIGUUR 1 WINKELSTRUCTUUR GEMEENTE RIJSWIJK EN VERPLAATSING VAN FUNCTIES NAAR HUIS VAN DE STAD
Bron: Locatus, BRT Achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Bron: Locatus Verkooppuntverkenner

1.3 HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN

- Winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein telt 16 winkels (2.100 m² wvo) en 17 verkooppunten met een andere functie, voornamelijk horeca (10) en kappers (4). Het winkelcentrum bestaat uit twee delen: de beide zijden van het Hendrik Ravesteijnplein met daartussenin het parkeerterrein, en de winkels langs de zuidzijde van de Lindelaan.
- Ondanks de omvang van het winkelaanbod is de boodschappenfunctie van het Hendrik Ravesteijnplein beperkt. Alleen supermarkt Hoogvliet (met slijterij) en de Poolse minisuper Malinka voorzien in de dagelijkse boodschappenbehoefte; er zijn geen ondersteunende (vers)speciaalzaken.
- Het winkelcentrum beschikt over veel winkels die in zekere zin locatie-onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen: ze worden doelgericht en sporadisch bezocht door de klant. Dit geldt voor vrijwel alle winkels in de niet-dagelijkse sector.
- Ook het overige aanbod – 4 kappers, 2 schoonheidssalons, 4 restaurants en 6 maaltijdbezorgers/fastfood-vestigingen – kent een doelgericht en sporadisch karakter.



FIGUUR 2 SITUERING HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN EN HUIS VAN DE STAD

Bron: Locatiebezoek januari 2019, Luchtfoto PDOK

- De ruimtelijke verbinding tussen het Huis van de Stad en winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein is matig. Beide locaties worden gescheiden door de Burgemeester Elsenlaan (met twee tramsporen, twee rijbanen en twee fietspaden). Ook is er door twee bomenrijen aan weerszijden van de laan een beperkte zichtrelatie.

1.4 RESUMÉ

- In het Huis van de Stad worden onder andere het gemeentekantoor, de bibliotheek en Trias Cultuuronderwijs ondergebracht. Deze voorzieningen

zijn nu enigszins verspreid door Rijswijk gevestigd en bedienen alle inwoners in de gemeente.

- Met de verplaatsing van het gemeentekantoor, de bibliotheek en Trias Cultuuronderwijs naar het Huis van de Stad ontstaat een nieuw en dynamisch voorzieningencluster, dat op termijn ruim 400.000 bezoekers per jaar trekt, oftewel gemiddeld ca. 1.565 per werkdag. Inherent aan de verzorgende functie van de voorzieningen in het Huis van de Stad wonen deze bezoekers verspreid over de hele gemeente Rijswijk (en deels daarbuiten).
- Het Huis van de Stad ligt op zeer korte afstand van het bescheiden winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein. Met ca. 1.565 dagelijkse bezoekers neemt de dynamiek in de directe omgeving van het winkelcentrum aanzienlijk toe. De ruimtelijke verbinding tussen de twee locaties is echter beperkt.



HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN

Bron: Bureau Stedelijke Planning



LINDELAAN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

2 EFFECTENANALYSE

Volgens de planning openen de bibliotheek, Trias, Welzijn Rijswijk en de horeca in Huis van de Stad eind 2020 hun deuren. Het gemeentekantoor volgt twee jaar later, eind 2022. In de effectenanalyse gaan we er echter uit van de huidige situatie. Welke (omzet)effecten kunnen we morgen verwachten voor het Hendrik Ravesteijnplein als de geplande voorzieningen in het Huis van de Stad vandaag openen?

Bij de inschatting van de effecten maken we onderscheid tussen:

1. **Structurele economische effecten**, in termen van verwachte omzetgroei voor winkels en andere functies in winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein. Naast directe zijn er ook indirecte of afgeleide effecten.
2. **(Ruimtelijke) uitstralingseffecten**. Naast kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig te kwantificeren zijn en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Relevant zijn de effecten op het vestigingsklimaat, concurrentieprofiel en het imago van winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein.

2.1 ECONOMISCHE EFFECTEN

Bezoekers van het Huis van de Stad komen uit heel Rijswijk. Op dit moment hebben al die bezoekers een bepaalde kooporiëntatie voor hun dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen, horeca, etc. Met het Huis van de Stad ontstaat een nieuw cluster van voorzieningen met een gemeentelijke reikwijdte. Dat cluster grenst aan het Hendrik Ravesteijnplein, waardoor dit winkelcentrum naar verwachting – en logischerwijs – een stijging van de (winkel)omzet tegemoet kan zien. Immers, in de directe omgeving van het Hendrik Ravesteijnplein komen na opening van het Huis van de Stad dagelijks ca. 1.565 bezoekers, die daar in de huidige situatie (bijna) niet komen. Voor deze bezoekers vormen de (winkel)voorzieningen in het Hendrik Ravesteijnplein een alternatief voor winkel- en andere bestedingen.

Om de positieve omzeteffecten voor het Hendrik Ravesteijnplein te ramen, is het van belang in te schatten:

1. Wat het bestedingspotentieel is van bezoekers van het Huis van de Stad in detailhandel, horeca en kappers, en;
2. Welk deel van dat bestedingspotentieel in de toekomst in het Hendrik Ravesteijnplein wordt besteed.

Ad 1) Bestedingspotentieel bezoekers Huis van de Stad

- We richten ons op het bestedingspotentieel in detailhandel, horeca en kappers. Hiervoor zijn betrouwbare economische kengetallen beschikbaar. Daarnaast behoren 30 van de 33 in gebruik zijnde panden in winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein tot één van deze sectoren.
- Gemiddeld genereert elke Nederlander jaarlijks € 2.780 aan winkelomzet in de dagelijkse sector en € 2.560 in niet-dagelijkse winkels. Aan horeca en kappers wordt aanzienlijk minder besteed, hier ligt de omzet per hoofd van de bevolking op respectievelijk € 670 en € 89 per jaar. We gaan ervan uit dat inwoners van Rijswijk en bezoekers van het Huis van de Stad een vergelijkbaar omzet per hoofd genereren.

	OMZET PER JAAR	OMZET PER DAG
Dagelijkse detailhandel	€ 2.780	€ 7,6
Niet-dagelijkse detailhandel	€ 2.560	€ 7,0
Horeca	€ 670	€ 1,8
Kapper	€ 89	€ 0,2
Totaal	€ 6.099	€ 16,7

TABEL 2 GEMIDDELD OMZET PER HOOFD VAN DE BEVOLKING (PER JAAR EN PER DAG), INCL. BTW
Bron: Notitie Omzetkengetallen 2017, CBS Budgetonderzoek 2015

- Het Huis van de Stad trekt – na volledige invulling – ruim 400.000 bezoekers per jaar, oftewel ca. 1.565 per werkdag. Oftewel, 260 dagen per jaar komen er ca. 1.565 mensen naar de omgeving Hendrik Ravesteijnplein, die daar in de huidige situatie grotendeels niet komen. Het omrekenen naar werkdag is relevant, omdat vrijwel alle bezoeken aan het Huis van de Stad op doordeweekse dagen plaatsvinden. Immers, in het weekend zijn de gemeentelijke voorzieningen voorsnog gesloten.⁴
- Die 1.565 dagelijkse bezoekers genereren een omzet van gemiddeld bijna € 26.200 per dag in detailhandel, horeca en kappers.⁵ Omgerekend bedraagt het bestedingspotentieel € 130.900 per week en € 6.806.800 per jaar.

	GEMIDDELD OMZET PER HOOFD		
	PER WERKDAG	PER WEEK	PER JAAR
Dagelijkse detailhandel	€ 11.900	€ 59.500	€ 3.094.000
Niet-dagelijkse detailhandel	€ 11.000	€ 55.000	€ 2.860.000
Horeca	€ 2.900	€ 14.500	€ 754.000
Kapper	€ 380	€ 1.900	€ 98.800
Totaal	€ 26.180	€ 130.900	€ 6.806.800

TABEL 3 GEMIDDELD OMZET PER HOOFD VAN BEZOEKERS HUIS VAN DE STAD

⁴ Trias en de bibliotheek zijn ook op zaterdag geopend, respectievelijk van 10u00 tot 14u30 en van 10u00 tot 16u00. Voor de omzeteffecten op jaarbasis maakt dit echter geen verschil.

⁵ Berekening: omzet per dag (tabel 2) * 1.565

- Een bestedingspotentieel van ruim € 6,8 klinkt als een groot bedrag. Het staat echter in schrill contrast met het totale jaarlijkse bestedingspotentieel van alle inwoners van Rijswijk. In detailhandel, horeca en kappers genereren zij een gezamenlijke omzet van ca. € 320 miljoen per jaar⁶, dat zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen terecht komt.
- Het bestedingspotentieel aan horeca zal naar verwachting voor een groot deel terecht komen in het café-restaurant dat in het Huis van de Stad wordt gerealiseerd. Naar verwachting draait het café-restaurant een jaaromzet tussen de € 400.000 en € 500.000.⁷ Derhalve resteert voor de hiernavolgende analyses een bestedingspotentieel in horeca van ca. € 300.000.⁸

Ad 2) welk deel van het bestedingspotentieel komt terecht in het Hendrik Ravesteijnplein?

- Hendrik Ravesteijnplein zal profiteren van afgeleide bestedingen door bezoekers van Huis van de Stad. Echter, die afgeleide bestedingen zijn naar verwachting vrij laag. Dit heeft te maken met:
 - Het feit dat bezoekers van het Huis van de Stad hun vaste kooporiëntaties hebben;
 - Het ontbreken van directe relatie (fysieke barrière Burgemeester Elsenlaan) en zichtrelatie;
 - Het relatief bescheiden aanbod in het Hendrik Ravesteijnplein, dat tevens niet specifiek toegesneden is op bezoeker van Huis van de Stad (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de beoogde horeca in Huis van de Stad);
 - Het feit dat het primaire bezoekmotief van bezoekers van het Huis van de Stad geen winkelen of horeca is.

Idealiter zouden gemeten kooporiëntaties op buurt- en wijkniveau en de huidige mate van combinatiebezoek tussen de toekomstige functies in Huis van de Stad en nabijgelegen winkels/winkelcentra deel uitmaken van de analyse. Deze gegevens zijn echter niet voorhanden.

- Om de veranderende kooporiëntaties in te schatten is daarom de relatieve kracht van het Hendrik Ravesteijnplein binnen Rijswijk onderzocht. Het winkelcentrum telt bijvoorbeeld 1.149 m² wvo aan dagelijkse winkels, oftewel ca. 6,5% van de ruim 18.500 m² wvo in de hele gemeente Rijswijk. Daarmee ligt het aandeel van het Hendrik Ravesteijnplein tussen de 5% en 10%. We hanteren een bandbreedte, omdat de uiteindelijke omzetplus in het Hendrik Ravesteijnplein niet alleen afhankelijk is van de omvang van het (winkel)aanbod, maar ook de kwalitatieve invulling.
- In de niet-dagelijkse detailhandel is het aandeel veel kleiner; slechts 1-2%. Horeca en kappers blijken sterker vertegenwoordigd in het Hendrik Ravesteijnplein. In beide sectoren is 10-15% van alle bedrijven gevestigd in het Hendrik Ravesteijnplein.

⁶ Berekening: omzet per dag (tabel 2) * 52.500 inwoners * 365 dagen

⁷ Bron: HTC Advies

⁸ Berekening: € 754.000 – € 450.000 gemiddelde omzet café-restaurant = ca. € 300.000 resterend bestedingspotentieel.

	AANBOD HR-PLEIN	AANDEEL VAN TOTAAL AANBOD RIJSWIJK
Dagelijkse detailhandel	1.179 m² wvo	5-10%
Niet-dagelijkse detailhandel	919 m² wvo	1-2%
Horeca (aantal vestigingen)	10 vestigingen	10-15%
Kappers (aantal vestigingen)	4 vestigingen	10-15%

TABEL 4 (WINKEL)AANBOD HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN EN AANDEEL VAN TOTALE AANBOD IN RIJSWIJK
Bron: Locatus, bewerking Bureau Stedelijke Planning

VERWACHTE OMZETSTIJGING HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN >>

- We veronderstellen dat de relatieve kracht – het aandeel binnen het totale relevante aanbod in Rijswijk – van het Hendrik Ravesteijnplein bepalend is voor de mate waarin kooporiëntaties van bezoekers van het Huis van de Stad wijzigen. We gaan ervan uit dat 5-10% van het bestedingspotentieel in dagelijkse detailhandel in de toekomst in het Hendrik Ravesteijnplein wordt uitgegeven; voor de overige 90-95% blijven bezoekers van het Huis van de Stad dus gebruik maken van de winkels en winkelcentra waar zij nu op georiënteerd zijn.
- Gezien het feit dat het dagelijkse winkelaanbod in het Hendrik Ravesteijnplein beperkt is tot supermarkt Hoogvliet (met slijterij), de Poolse minisupermarkt Malinka, Vivant en een apotheek is de verwachting dat de verandering van kooporiëntaties eerder aan de onderkant van de bandbreedte (5%) ligt dan aan de bovenkant (10%). In absolute termen bedraagt de omzetstijging ca. € 155.000⁹ tot (theoretisch) maximaal ca. € 310.000¹⁰ per jaar (zie onderstaande tabel).
- In de niet-dagelijkse sector is het winkelaanbod in het Hendrik Ravesteijnplein beperkt tot minder dan 2% van het totale aantal niet-dagelijkse winkelmeters in heel Rijswijk. Daarnaast kent het aanwezige aanbod een sterk doelgericht bezoekmotief, waardoor we verwachten dat combinatiebezoek (en bestedingen) door bezoekers van het Huis van de Stad niet voor de hand ligt. We verwachten dat niet meer dan maximaal 1,5% van het bestedingspotentieel in de niet-dagelijkse sector in het Hendrik Ravesteijnplein terecht komt. In absolute termen maximaal ca. € 43.000 per jaar.
- Voor de sectoren horeca en kappers voorzien we op basis van het gevestigde aanbod een grotere verandering van kooporiëntaties, tussen de 10% en 15%.

⁹ Berekening: € 3,1 miljoen bestedingspotentieel in de dagelijkse sector door bezoekers van Huis van de Stad * 5%

¹⁰ Berekening: € 3,1 miljoen bestedingspotentieel in de dagelijkse sector door bezoekers van Huis van de Stad * 10%

	MATE WAARIN KOOPORIENTATIE WIJZIGT				
	0%	1,5%	5%	10%	15%
Dagelijkse detailhandel	€ 0	€ 46.410	€ 154.700	€ 309.400	€ 464.100
Niet-dagelijkse detailhandel	€ 0	€ 42.900	€ 143.000	€ 286.000	€ 429.000
Horeca	€ 0	€ 4.500	€ 15.000	€ 30.000	€ 45.000
Kapper	€ 0	€ 1.482	€ 4.940	€ 9.880	€ 14.820

TABEL 5 VERWACHTE ABSOLUTE OMZETSTIJGING HENDRIK RAVESTEIJNPLEIN (DONKERGROEN) EN MINIMALE OF MAXIMALE THEORETISCHE UITLOOP (LICHTGROEN), PER JAAR

- De huidige winkelomzet in het Hendrik Ravesteijnplein bedraagt bij benadering ruim € 10 miljoen in de dagelijkse sector en ruim € 2 miljoen in de niet-dagelijkse sector.¹¹ Op basis van de verwachte omzetstijging uit tabel 5 neemt de omzet in de dagelijkse sector met 1,5% tot 3,0% toe, waarbij we verwachten dat deze eerder bij de onderkant van de bandbreedte ligt dan aan de bovenkant. In de niet-dagelijkse sector bedraagt de omzetstijging maximaal 2,1%. Daarmee is de omzetstijging in detailhandel weliswaar beperkt, maar wel degelijk voelbaar voor winkeliers in het Hendrik Ravesteijnplein.
- De horeca-omzet in het Hendrik Ravesteijnplein bedraagt momenteel naar schatting ruim € 2,5 miljoen¹². Op basis van de verwachte omzetstijging uit tabel 5 neemt de omzet in horeca met 1,2% tot 1,8% toe.
- Voor kappers is de huidige omzet in het Hendrik Ravesteijnplein niet bekend.

OMZETEFFECT RIJSWIJK >>

- Op het niveau van Rijswijk is het omzeteffect zeer beperkt. Met een gerealiseerde dagelijkse winkelomzet van ca. € 165 miljoen (incl. BTW) leidt het Huis van de Stad tot een omzetverschuiving van 0,09%¹³. Oftewel, 0,09% van de winkelomzet in Rijswijk komt na volledige invulling van het Huis van de Stad in een andere winkel/winkelcentrum terecht dan in de huidige situatie. Dat effect is verwaarloosbaar.
- In de niet-dagelijkse sector ligt de omzetverschuiving nog lager; 0,03%.
- Net als in de dagelijkse detailhandel bedraagt de omzetverschuiving in horeca 0,09%. Rekening houdend met de horecavoorziening in Huis van de Stad – die naar verwachting gemiddeld € 450.000 aan jaaromzet genereert – valt de verschuiving van horecaomzet in Rijswijk hoger uit: 1,5%.
- Het is waarschijnlijk dat de omzetstijging in het Hendrik Ravesteijnplein vooral ten koste gaat van winkelcentrum In de Bogaard, aangezien met name het gemeentekantoor en Trias dichtbij het winkelcentrum zijn gesitueerd.

¹¹ Op basis van gemiddelde omzet per m² wvo (afkomstig uit de Notitie Omzetkengetallen 2017) en het gevestigde winkelaanbod in m² wvo (afkomstig van Locatus).

¹² Bron: huidig aanbod (Locatus) en de gemiddelde omzet per branchegroep (Bureau Stedelijke Planning: Ruimtelijk-economische effecten Huis van de Stad, maart 2015)

¹³ Berekening: € 155.000 / € 165 miljoen

2.2 (RUIMTELIJKE) UITSTRALINGSEFFECTEN

Naast de kwantitatieve economische effecten zullen er ook andere effecten zijn die lastig zijn te kwantificeren. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Deze zijn lastig meetbaar in termen van omzet, maar daardoor niet onbelangrijk. Relevant voor het Hendrik Ravesteijnplein zijn met name het vestigingsklimaat, het concurrentieprofiel en het imago van het winkelcentrum.

Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en een gemixt milieu dragen bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee het concurrentieprofiel van winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein. De vestiging van lokaal bekende organisaties als het gemeentekantoor, de bibliotheek en Trias zorgt voor een versterking van het imago van het nabijgelegen winkelcentrum. Tegelijkertijd komt het Hendrik Ravesteijnplein nadrukkelijker op de *mental map* van de Rijswijkse consument te staan; De bekendheid van het Hendrik Ravesteijnplein neemt toe, wat consumenten ertoe kan bewegen om (op termijn) doelgericht het winkelcentrum te bezoeken.

Door al deze ontwikkelingen samen – het versterken van het vestigingsklimaat, concurrentieprofiel en imago en de profilering van het winkelcentrum op de mental map van de Rijswijkse consument – is het goed denkbaar dat het (winkel)aanbod in het Hendrik Ravesteijnplein op termijn verandert, waardoor de wisselwerking tussen het winkelcentrum en het Huis van de Stad toeneemt. De basis voor Hendrik Ravesteijnplein is en blijft de buurtbewoner. De bezoeker van het Huis van de Stad vormt een interessant toetje in termen van omzetbijdrage. Er zullen naar verwachting meer concepten ontstaan die naast de buurtbewoner ook de bezoeker van het Huis van de Stad aanspreken, vooral in horeca en dagelijkse detailhandel. Dit kan leiden tot een verdere stijging van de omzetteffecten zoals in de vorige paragraaf becijferd.

2.3 RESUMÉ

- Naar verwachting zorgen de bezoekers van het Huis van de Stad voor een stijging van de dagelijkse winkelomzet in het Hendrik Ravesteijnplein van minimaal € 155.000 op jaarbasis (1,5% ten opzichte van de huidige omzet). Dit kan oplopen tot theoretisch maximaal € 310.000 op jaarbasis (3,0%). In de niet-dagelijkse detailhandel is de omzetstijging naar verwachting maximaal € 43.000 (2,1%). De horeca-omzet in het Hendrik Ravesteijnplein stijgt naar verwachting met € 30.000 tot maximaal € 45.000 op jaarbasis, oftewel ca. 1,2% tot maximaal 1,8%. Voor winkelcentrum Hendrik Ravesteijnplein zijn dergelijke omzetstijgingen weliswaar beperkt, maar wel degelijk voelbaar.
- Op het niveau van de gemeente Rijswijk is de verschuiving van kooporiëntaties verwaarloosbaar. Een omzetstijging in het Hendrik Ravesteijnplein betekent een omzetverlies van andere winkelcentra in de

gemeente. Ten opzichte van de ca. € 165 miljoen aan gerealiseerde dagelijkse winkelomzet leidt de omzetsijging in het Hendrik Ravesteijnplein tot een omzetsijging elders in de gemeente van 0,09%. Die derving vindt ook nog eens versnipperd plaats in alle winkels en winkelgebieden. In horeca bedraagt de gemeentelijke omzetsijging eveneens 0,09%. In niet-dagelijkse detailhandel slechts 0,03%.

BIJLAGE 1 VERWACHTE BEZOEKERS PER JAAR

Naar verwachting trekt het Huis van de Stad – na volledige invulling – ruim 400.000 bezoekers per jaar. De voorzieningen zijn niet elke dag geopend. Zo is de gemeentelijke organisatie voorsnog gesloten op zaterdag en zondag en kennen Trias en de bibliotheek op zaterdag beperkte openingstijden. Omwille van de eenvoud en transparantie gaan we in de analyses uit van de openingstijden van de gemeenten, oftewel maandag t/m vrijdag. Het aantal bezoekers op jaarbasis wordt omgerekend naar bezoekers per werkdag. We doen dit omdat het Hendrik Ravesteijnplein alleen kan profiteren van het Huis van de Stad wanneer laatstgenoemde geopend is. Dat Trias en de bibliotheek ook op zaterdag zijn geopend leidt niet tot andere uitkomsten in de effectenanalyse.

FUNCTIE	AANTAL BEZOEKERS
Gemeentekantoor, waarvan:	188.250
-Werknemers (obv. 350 werkplekken)	89.250
-Loketbezoekers	60.000
-Zakelijke bezoekers	15.000
-Bruiloften (300 met gemiddeld 80 gasten)	24.000
Bibliotheek	133.000
Trias (1.500 tot 2.000 per week, 45 weken)	78.750
Welzijn Rijswijk	7.275
Totaal per jaar	407.275
Totaal per werkdag	1.566¹⁴

TABEL 6 VERWACHT AANTAL BEZOEKERS

Bron: HTC, Bibliotheek, Trias, gemeente Rijswijk, Welzijn Rijswijk, Bureau Stedelijke Planning

¹⁴ 407.275 / 52 weken / 5 werkdagen = 1.566 bezoekers per werkdag