

Marktanalyse

juli 2021



CITYSUPER IN HET HAVENKWARTIER | RIJSWIJK





Inleiding

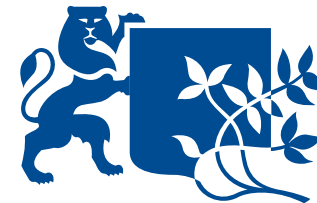
Voor u ligt een marktanalyse ter onderbouwing van een nieuwe supermarktfunctie in het te herontwikkelen Havenkwartier in Rijswijk. Dit gebied wordt de komende jaren getransformeerd van bedrijventerrein en kantorengedebiet naar tot gemengd werk- en woongebied.

Als onderdeel van het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier is een programmering gemaakt met onder andere diverse commerciële voorzieningen. De gemeente Rijswijk acht een kleinschalige supermarktfunctie in het Havenkwartier als onderdeel daarvan wenselijk en is inmiddels benaderd door marktpartijen die een dergelijke functie onderdeel willen laten uitmaken van een ontwikkelingsproject in het plangebied. Om deze marktpartijen van een adequaat antwoord te voorzien heeft de gemeente Rijswijk behoefte aan een onderbouwd advies over de meest wenselijke schaalgrootte, invulling en de locatie van een supermarktfunctie in het Havenkwartier.

De gemeente Rijswijk heeft Bureau van der Weerd verzocht een beknopte marktanalyse te verrichten om bovengenoemde aspecten inzichtelijk te maken en hierover te adviseren. Onderhavig rapport schetst in eerste instantie vraag- en aanbodkenmerken van de bestaande marktsituatie. Aan de hand van het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier wordt nader ingegaan op marktkansen voor een supermarktfunctie en wordt onderbouwd advies gegeven over de invulling, schaalgrootte en meest wenselijke locatie.

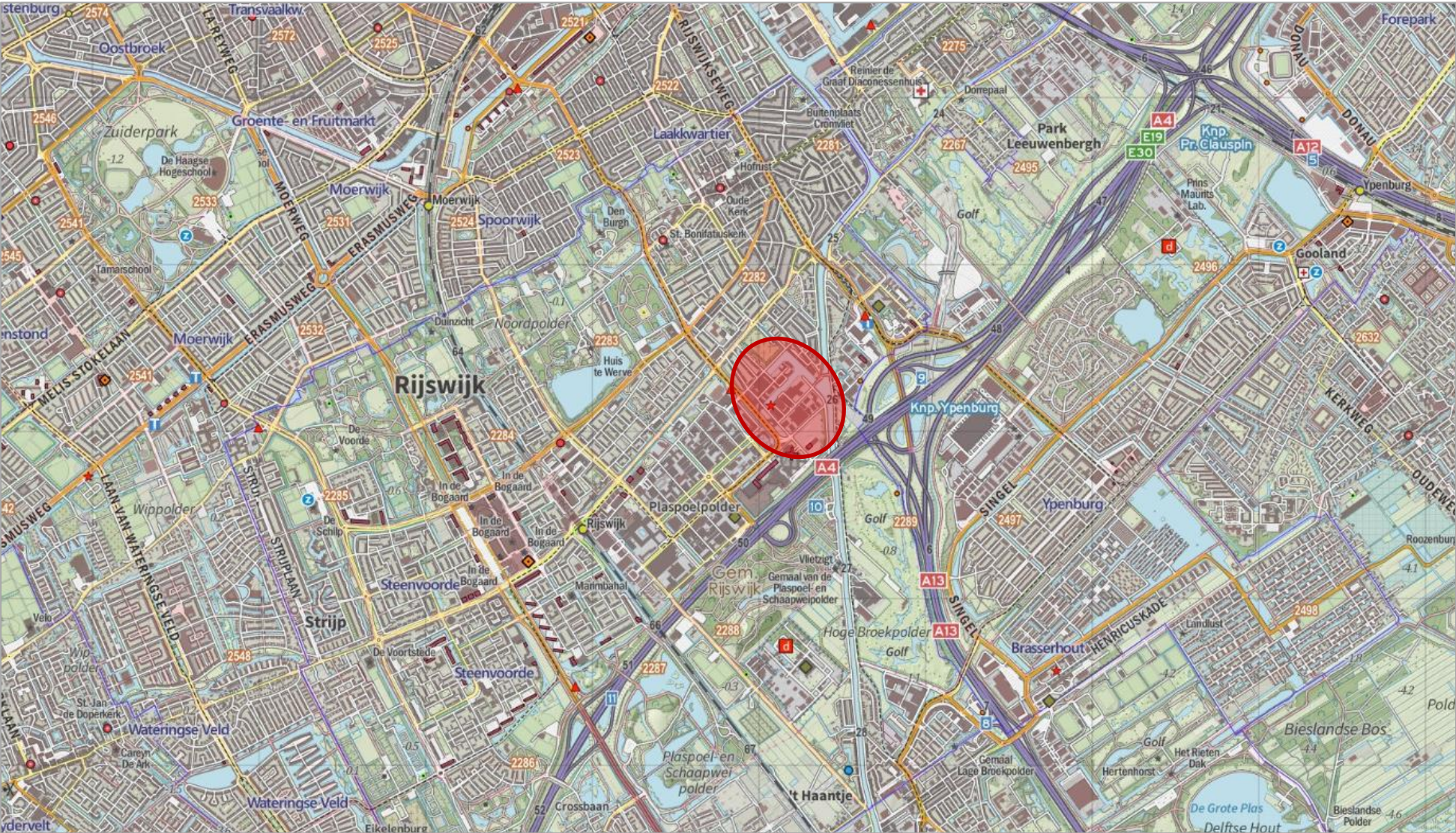


Rijswijk





Locatie





Factsheet gemeente Rijswijk (CBS, 2020)

54.450
26.470

15% Westerse allochtonen
10% Nederland

Gemiddelde
huishoudgrootte



Autobezit per
huishouden



inwoners
huishoudens

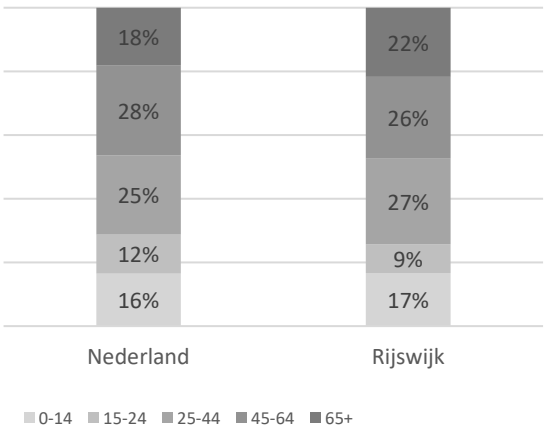
22% Niet-westerse allochtonen
14% Nederland

Inkomen per inwoner,
per jaar

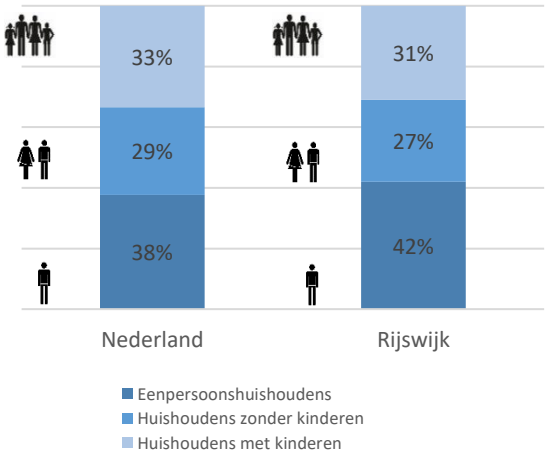


L I C H T B E N E D E N G E M I D D E L D A A N D E E L G E Z I N N E N
B O V E N G E M I D D E L D I N K O M E N S N I V E A U
R E L A T I E F J O N G E L E E F T I J D S O P B O U W
B E N E D E N G E M I D D E L D E H U I S H O U D E N G R O O T T E
B O V E N G E M I D D E L D % E E N P E R S O O N S H U I S H O U D E N S
B O V E N G E M I D D E L D % N I E T - W E S T E R S E A L L O C H T O N E N
V E R B O V E N G E M I D D E L D E B E V O L K I N G S G R O E I T O T 2 0 3 5
B E N E D E N G E M I D D E L D E V E R G R I J Z I N G T O T 2 0 3 5

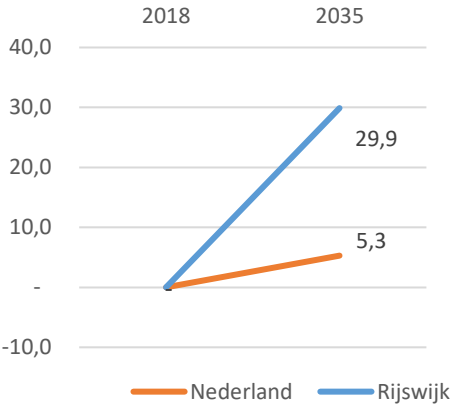
Leeftijdsverdeling



Huishoudsamenstelling



Bevolkingsprognose in % (2018 = 0)



Vergrijzing 2035*
21,4%
Nederland (26%)
*Percentage 65-plussers

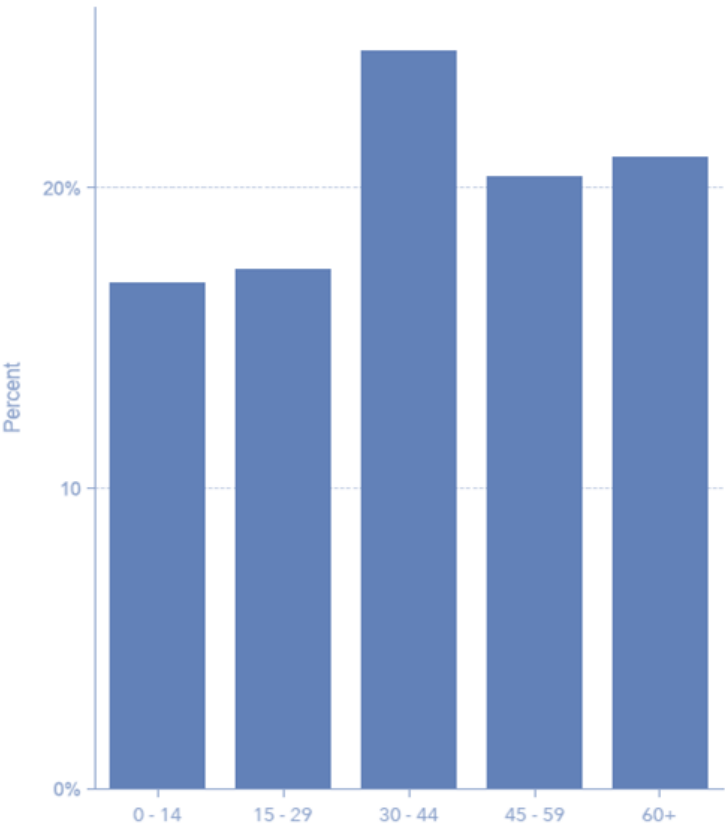


Factsheets marktgebied (bestaande situatie, CBS 2020)

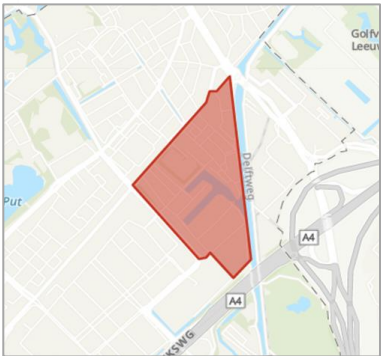
KEY FACTS

Aangepaste polygoon

POPULATION BY AGE



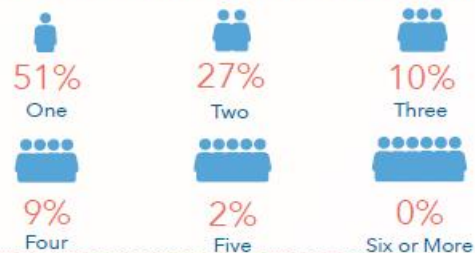
POPULATION AND HOUSEHOLDS



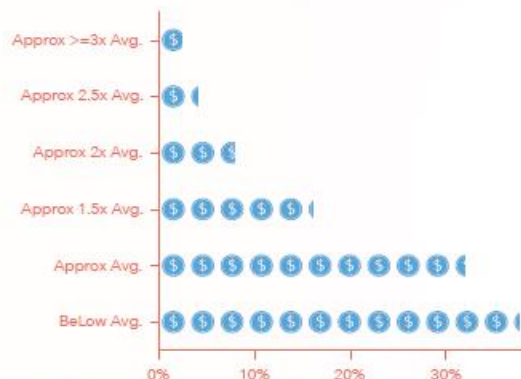
SPENDING AND PURCHASING POWER



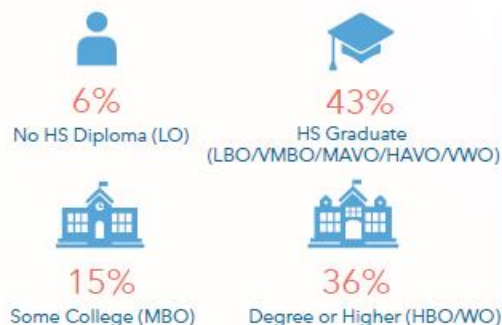
Number of People in Household



Gross Family Income

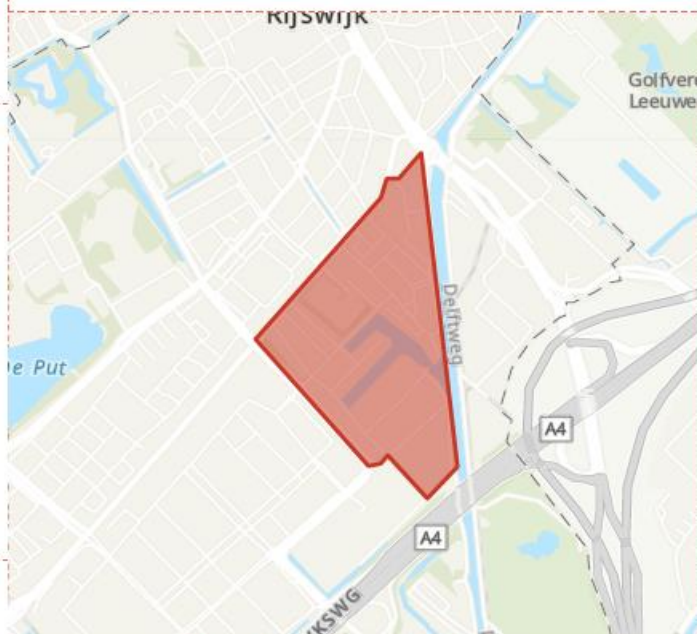


Education



PERSONICX SEGMENTATION

The Fabric of Dutch Neighborhoods



Head of Household Age



Punten tonen vergelijking met

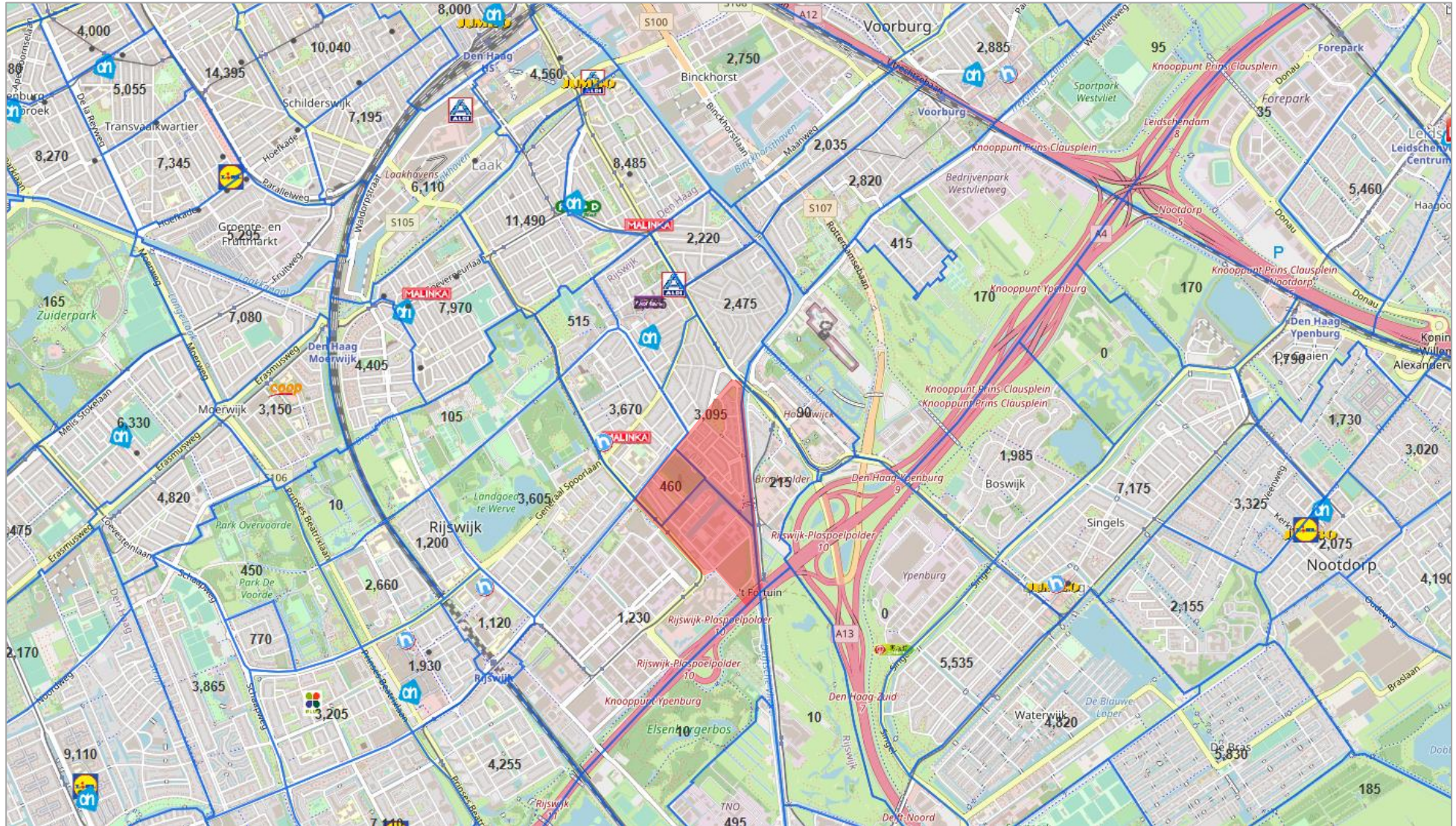


Personicx groups



Group	HHs	HH%	HH% NL	Δ
Starters (1Y)	344	31%	9%	22
Young Couples (2Y)	29	3%	2%	1
Young Singles (3X)	151	14%	11%	3
Young Families (4K)	58	5%	9%	-4
Families with school-going children (5K)	217	20%	26%	-6
Families with adolescent children (6K)	11	1%	5%	-4
Middle class households without children (7X)	34	3%	8%	-5
Older Couples (8M)	73	7%	6%	1
Older Singles (9M)	99	9%	6%	3
Retired Couples (10R)	7	1%	4%	-3
Senior Couples (11R)	44	4%	7%	-3
Single Elderly (12R)	43	4%	7%	-3

Supermarktaanbod in de omgeving (Locatus, 2021) en aantal inwoners per CBS-wijk (2020)





Ontwikkeling Havenkwartier

- Op basis van het [Ontwikkelkader voor het Havenkwartier \(2 februari 2021\)](#) wordt het Havenkwartier in Rijswijk de komende jaren ontwikkeld tot gemengd werk- en woongebied (zie voor programmering linksonder). De bestaande bedrijvigheid (80.000 m²) blijft behouden of wordt vernieuwd.
- Er worden 2.000 tot 2.500 woningen gerealiseerd door leegstaand of verouderd vastgoed te slopen of te transformeren. De bestaande oppervlakte aan kantoren komt te vervallen. Ongeveer 10.000 m² bedrijfsruimte en 20.000 m² kantoorruimte mag getransformeerd worden naar voorzieningen, zoals een hotel/businesscentre (Sijthofflocatie), restaurant/café, **buurtsupermarkt** en medische voorzieningen. Het water en de kades worden heringericht tot stadshaven en waterpleinen.
- Belangrijke 'fysieke' vestigingsvoorwaarden voor een kleine supermarkt in het Havenkwartier zullen zijn: zichtbaarheid (bij voorkeur een hoeklocatie en/of gevel met attentiewaarde), goede fietsvoorzieningen, courante lay out en centraal gelegen in het marktgebied.

Visie op invulling supermarktfunctie in het Havenkwartier

Gelet op de te verwachten doelgroepen in het toekomstige Havenkwartier (relatief veel starters, young singles, expats ofwel doelgroepen met een stedelijke leefstijl met bijbehorend consumptiegedrag (veel 'out of home', hoge 'food & beverage-bestedingen', focus op gezond en duurzaam, efficiënt, impulsief en behoefte aan 'gemak') zal er sprake zijn van een bovengemiddeld grote klantbehoefte aan een concept met een sterk 'convenience' assortiment: foodservice, 'to go', vers en gezond. Kwaliteit en service is belangrijker dan prijs. De supermarktfunctie zal met name gebruikt worden rondom 'maaltijdmomenten' (ontbijt, lunch, diner) en voor impulsieve en 'vergeten' boodschappen. De wekelijkse bulkboodschappen worden gedaan bij de grotere supermarkten in Rijswijk. Een supermarktfunctie in het Havenkwartier kan het beste dus **'hybride'** worden ingevuld: dus traditioneel supermarktassortiment én modules die gericht zijn op gemak en foodservice. Gezien het multifunctionele karakter van het Havenkwartier (zie programmering linksonder) is het wenselijk om ondergeschikte horeca mogelijk te maken, mits complementair aan het formuleconcept.

NU, CIRCA	STRAKS, CIRCA
3 woningen	2000-2500 woningen (95-120 woning/hectare)
40.000 m ² bvo zelfstandige kantoren	0 m ² bvo zelfstandige kantoren
80.000 m ² bvo bedrijfsruimte	70.000 m ² bvo bedrijfsruimte
0 m ² bvo voorzieningen	30.000 m ² bvo voorzieningen
0,6 FSI (m ² vloeroppervlak/m ² terrein)	1,9 FSI (referentie Masterplan In de Bogaard)

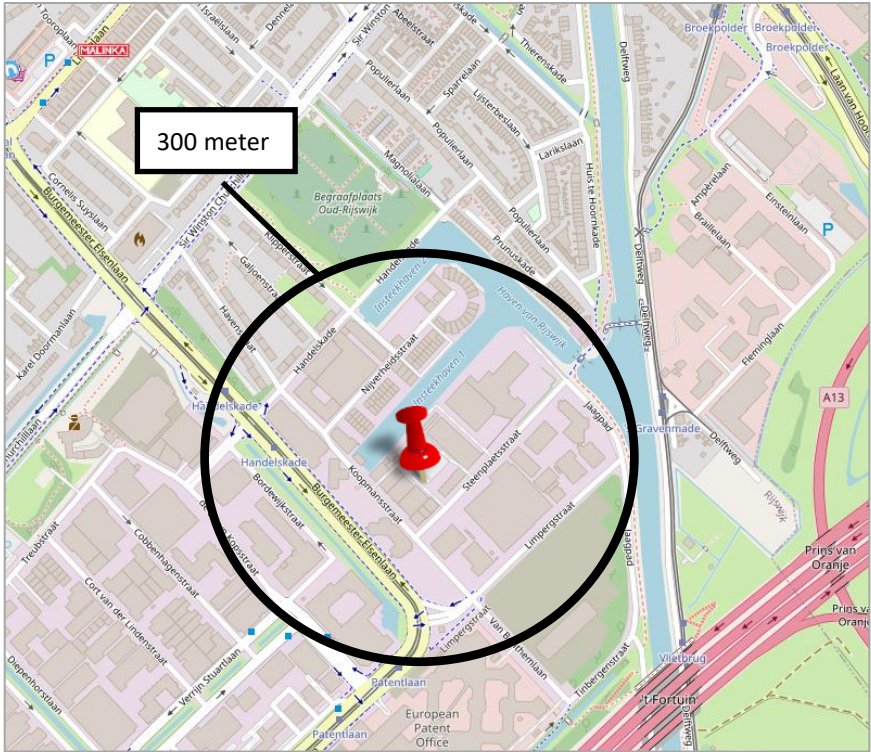


Verkenning marktkansen

- De omzet van een buurtsupermarkt in het Havenkwartier in Rijswijk wordt primair bepaald door 1) bewoners binnen een afstand van 300 meter en 2) door het aantal passanten inclusief fietsers en overige verblijvers (werkzame personen, studenten, toeristen, etc.) en toevloeiing.
- Binnen een afstand van 300 meter (primaire marktgebied) wonen in de toekomst circa 3.000 tot 3.750 inwoners. De haalbare ‘buurtbinding’ in dit primaire marktgebied schatten wij in op 17,5% tot 22,5% (mogelijk dat op langere termijn mag worden uitgegaan van 25%), mede rekening houdend met verwacht draagvlakprofiel, ligging t.o.v. concurrentie, locatiekwaliteit en het beschikbare wvo. In de afbeelding rechtsonder wordt weergegeven vanaf welk punt in het Havenkwartier sprake is van een straal van 300 meter vanaf waar het grootste verzorgingsbereik zou gelden voor een buurtsupermarkt.
- Toevloeiing zal met name afkomstig zijn van bewoners uit de Bomenbuurt tussen de Sir Winston Churchillaan en de Huis te Hoornkade (nu circa 1.470 inwoners).
- Belangrijkste concurrenten zijn de Hoogvliet (850 m² wvo) aan het Hendrik Ravesteijnplein en de Albert Heijn (548 m² wvo) in Oud-Rijswijk. Daarnaast oefent het supermarktaanbod in winkelcentrum In de Bogaard aantrekkingskracht uit. Dit winkelcentrum staat aan de vooravond van een ingrijpende herontwikkeling met waarschijnlijk een forse versterking van de boodschappenfunctie.
- Het omzetaandeel door niet-bewoners (werkzame personen, passanten, etc.) ramen wij op basis van referentiecijfers op 15% (afhankelijk van de daadwerkelijke programmering kan dit mogelijk verder oplopen tot 20%).
- Op basis van deze verkenning verwachten wij dat een buurtsupermarkt in het Havenkwartier een gemiddelde weekomzet kan behalen binnen een bandbreedte van € 35.000.- en € 56.000.- (termijnomzet 3 jaar). Deze omzetclaim dient als vertrekpunt voor de distributieve analyse op de navolgende pagina.

Verkenning marktkansen buurtsupermarktfunctie Havenkwartier, Rijswijk

	Minimale variant	Maximale variant
INWONERS PRIMAIRE MARKTGEBIED	3.000	3.750
BINDING	17,5%	22,5%
BESTEDING	€ 2.516	€ 2,516
OMZETPOTENTIE	€ 1,3 miljoen	€ 2,1 miljoen
TOEVLOEIING	15%	15%
OMZETPOTENTIE TOTAAL	€ 1,6 miljoen	€ 2,5 miljoen
WEEKOMZET UIT BUURTFUNCTIE	€ 30K	€ 48K
OMZETAANDEEL NIET-BEWONERS	15%	15%
HAALBARE OMZETRANGE	€ 35K	€ 56K





Distributieve analyse

- Op basis van een omzetclaim van € 35.000,- en € 56.000,- zoals becijferd op de vorige pagina, kan worden bepaald welk m² wvo voor de beoogde supermarktfunctie in het Havenkwartier 'markttechnisch' het meest geschikt is. Daartoe is een distributieve benadering gemaakt. Op basis van normatieve kengetallen voor 'supermarkten' (bron: IN Retail, Omzetkengetallen, 2019, meest recente gegevens) kan worden bepaald dat voor de buurtsupermarktfunctie een metrage van 190 tot circa 300 m² wvo toereikend is.
- Van groot belang is de constatering dat in het Havenkwartier markt is voor één buurtsupermarkt met een dergelijk metrage. In het geval van twee buurtsupermarktfuncties ontstaat een enorme overlap van primaire marktgebieden en zal geen van beiden een rendabele exploitatie kunnen voeren.
- Verder levert nieuwvestiging van één buurtsupermarkt in het Havenkwartier een versterking van de volledige boodschappenstructuur van Rijswijk op; het leeuwendeel van de bestedingen zal gericht zijn op bestaande supermarkten in de omgeving en In de Bogaard.
- Bovengenoemd metrage van 190 tot circa 300 m² wvo vormt de basis. Gezien de diverse doelgroepen in het marktgebied en ter vergroting van de marktkansen, is het verstandig om een wvo mogelijk te maken van circa 250 tot 400 m² wvo (ofwel circa 500 - 550 m² bvo), zodat de formule die zich in het Havenkwartier vestigt goed kan inspelen op lokale klantbehoefte, bijvoorbeeld door een complementaire (ondergeschikte) horecamodule toe te voegen aan de buurtsupermarkt. Een goed voorbeeld daarvan is The Tosti Club bij Spar.
- Om de genoemde omzetclaim te kunnen realiseren dient de buurtsupermarkt zo centraal mogelijk te zijn gesitueerd in het primaire marktgebied (straal van 300 meter). Zodoende kan de formule het draagvlak in het volledig te ontwikkelen Havenkwartier optimaal bedienen en kan aanvullend sprake zijn van toevloeiing vanuit aangrenzende buurten.

Distributieve benadering, bestaande marktsituatie

	PRIMAIRE MARKTGEBIED
INWONERS	3.000 – 3.750
BINDING	17,5%-22,5%
BESTEDING 'food & beverage'	€ 2.516
OMZETPOTENTIE	€ 1,3 - € 2,1 miljoen
TOEVLOEIING (bewoners)	15%
TOEVLOEIING (niet-bewoners)	15%
OMZETPOTENTIE TOTAAL	€ 1,6 - € 2,5 miljoen
AANBOD IN M2 WVO	n.v.t.
NORMATIEVE OMZET/M2	€ 8.215
INDICATIE MARKTRUIMTE (M2 WVO)	195 – 305

CBS, IN Retail (Omzetkengetallen 2019), Locatus, Gemeente Rijswijk, bewerking Bureau van der Weerd

Conclusies en advies

- **Op basis van de beoogde programmering van het toekomstige Havenkwartier te Rijswijk volgens het daartoe vastgesteld Ontwikkeldkader blijkt er op termijn ruimschoots voldoende draagvlak voor een buurtsupermarktfunctie.**
- Rekening houdend met de omvang van het plangebied en de benodigde reikwijdte (straal 300 meter als primair marktgebied) van een buurtsupermarktfunctie, **is er in het Havenkwartier markttechnisch ruimte is voor één buurtsupermarkt.**
- Daarmee is sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod en kan een buurtsupermarkt in het Havenkwartier prima een ondersteunende functie vervullen binnen de totale boodschappenstructuur van Rijswijk.
- Een buurtsupermarkt zal een relatief beperkt aandeel van het bestedingspotentieel aan zich binden; het leeuwendeel komt terecht bij de grotere supermarkten elders in Rijswijk. **Om de verzorgingsfunctie voor de diverse doelgroepen optimaal in te kunnen vullen is een centrale ligging in het primaire marktgebied erg belangrijk.**
- **Op locatieniveau adviseren wij voor de beoogde supermarktfunctie de ‘zone’ Koopmanstraat – Burg. Elsenlaan.** Op pandniveau is een situering langs een fietsverbinding belangrijk en bij voorkeur een hoekligging ten gunste van een hoge attentiewaarde en zichtbaarheid. Fietsparkeren is belangrijker dan autoparkeren. Onvoldoende ruimte voor autoparkeren vormt geen belemmering voor een kansrijke exploitatie; afgaand op te verwachten doelgroepen zal het merendeel van de klanten te voet of met de fiets naar de winkel komen.
- **Als schaalgrootte adviseren op basis van de bevindingen in onderhavige marktanalyse een wvo van 250 tot 400 m² wat neerkomt op een bvo van circa 500 tot 550 m².** Naast een supermarktfunctie kan sprake zijn van een ondergeschikte, complementaire horecafunctie (deels voor bewoners, maar ook vooral gericht op ‘niet-bewoners’ zoals recreanten in de haven, passanten en werkzame personen in de omgeving).



‘Zone’ Koopmanstraat – Burg. Elsenlaan als meest geschikte vestigingsgebied voor een ‘buurtsupermarkt’



Disclaimer

Dit rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en uitsluitend voor het doel waarvoor het is opgesteld door Bureau van der Weerd. De betrokken deskundige(n) en de samensteller(s) van dit rapport aanvaarden bij gebruik door derden, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de deskundige(n), geen enkele aansprakelijkheid. Daarnaast zal slechts aansprakelijkheid aanvaard worden jegens opdrachtgever en ten aanzien van de door deskundige(n) vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van een originele paraaf van de deskundige(n).

Dit rapport is onder meer gebaseerd op de aan deskundige(n) ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever(s) en van derden. De deskundige(n) gaan er vanuit dat de verstrekte informatie actueel en correct is. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor het onjuist of onvolledig zijn van deze informatie.

Er heeft ten behoeve van dit Advies geen uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden. De in dit rapport opgenomen informatie mag niet zondermeer als volledig beschouwd worden. De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. (ver)bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen in het kader van de bouwverordening, milieuwetgeving en dergelijke is geen onderzoek verricht.

Niets uit dit Advies mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de deskundige(n). Het eigendom inzake de informatie en kennis vervat in dit rapport berust bij Bureau van der Weerd. Het is dan ook niet toegestaan deze informatie en kennis aan derden ter beschikking te stellen of op een ander wijze toe te passen dan waaraan in de formele opdrachtbevestiging c.q. overeenkomst toestemming verleend is.

Op alle aan Bureau van der Weerd verstrekte opdrachten zijn de door de Bureau van der Weerd gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. Op aanvraag zal Bureau van der Weerd een exemplaar van deze algemene voorwaarden verstrekken.

Contact

Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen.

Drs. Jeroen R.J. van der Weerd

M: +31 (0) 6 4234 8512

E: info@bureauvanderweerd.nl

