



# **Vestiging bouwmarkt te Sassenheim, Bedrijvenpark Oosthoutlaan**

**Ruimtelijk Economische Impact Analyse**  
Studie naar marktruimte (DPO) & ruimtelijke effecten



# Vestiging bouwmarkt te Sassenheim, Bedrijvenpark Oosthoutlaan

## Ruimtelijk Economische Impact Analyse

Studie naar marktruimte (DPO) & ruimtelijke effecten

### Datum:

13 februari 2017

### Opdrachtgever

Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V.  
Jagtlustkade 12  
2171 AG Sassenheim

Datum vrijgave  
13 februari 2017

Opsteller(s)  
MvdH, WB, RV

Projectleider  
AvD

Vrijgave

**Contactgegevens:**

Beneluxweg 125  
4904 SJ OOSTERHOUT  
Postbus 40  
4900 AA OOSTERHOUT

T. 06-51479679  
E. [anthony.vandongen@anteagroup.com](mailto:anthony.vandongen@anteagroup.com)

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

# Inhoudsopgave

Blz.

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                            | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en onderzoeksvraag               | 1         |
| <b>2</b> | <b>Uitgangspunten en onderzoekskader</b>    | <b>5</b>  |
| 2.1      | Regio                                       | 5         |
| 2.2      | Huidig aanbod in Doe-het-Zelf               | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                         | <b>11</b> |
| 3.2      | Demografische gegevens                      | 15        |
| 3.3      | Plannen en initiatieven                     | 15        |
| 3.4      | Trends en ontwikkelingen                    | 16        |
| <b>4</b> | <b>Regionale vraag en ontwikkelruimte</b>   | <b>18</b> |
| 4.1      | Uitgangspunten                              | 18        |
| 4.2      | Bestedingsruimte                            | 19        |
| 4.3      | Ruimtelijk economische Effecten             | 22        |
| <b>5</b> | <b>Conclusies en aanbevelingen</b>          | <b>27</b> |
| 5.1      | Aanbod doe-het-zelf gemeente Teylingen      | 27        |
| 5.2      | Bestedingsruimte voor nieuwe winkelformule  | 27        |
| 5.3      | Detailhandelsstructuur                      | 28        |
| 5.4      | Aansluiting op overheidsbeleid              | 29        |
| <b>6</b> | <b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b> | <b>30</b> |
| <b>7</b> | <b>Bronnenlijst</b>                         | <b>31</b> |

## Bijlage 1. Plancapaciteit in Oegstgeest

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en onderzoeksvraag

Bricorama B.V. is voornemens een bouwmarkt volgens de Gamma-formule te realiseren op het Bedrijvenpark Oosthoutlaan te Sassenheim (Gemeente Teylingen). Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V. is hierbij als vastgoedontwikkelaar betrokken en heeft Antea Group gevraagd om in samenwerking met Croonenburo5 te onderzoeken of en zo ja welke marktruimte bestaat voor de vestiging van een bouwmarkt op het bedrijvenpark.

Omdat de realisatie van de geplande Gamma-bouwmarkt niet past binnen de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en er dus een herziening van het bestemmingsplan nodig is, is het noodzakelijk om conform het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6.) een toets uit te voeren op 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Hiervoor moet de actuele regionale behoefte en de ruimtelijk economische effecten van een nieuwe detailhandelsvestiging worden aangetoond en onderzocht. Naast het onderzoek naar de marktruimte, heeft Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V. Antea Group gevraagd om deze toets en het bijbehorende onderzoek uit te voeren.

De onderzoeksvraag luidt als volgt:

- Wat is de marktruimte in het totale verzorgingsgebied van de gemeente Teylingen voor toevoeging van een winkel in de doe-het-zelf branche?
- Wat is de ruimtelijk economische impact van een nieuwe vestiging van de Gamma-formule op de detailhandelsstructuur in het verzorgingsgebied van de (detailhandels)locatie Oosthoutlaan in de gemeente Teylingen?

### 1.1.1 Gamma-winkelformule

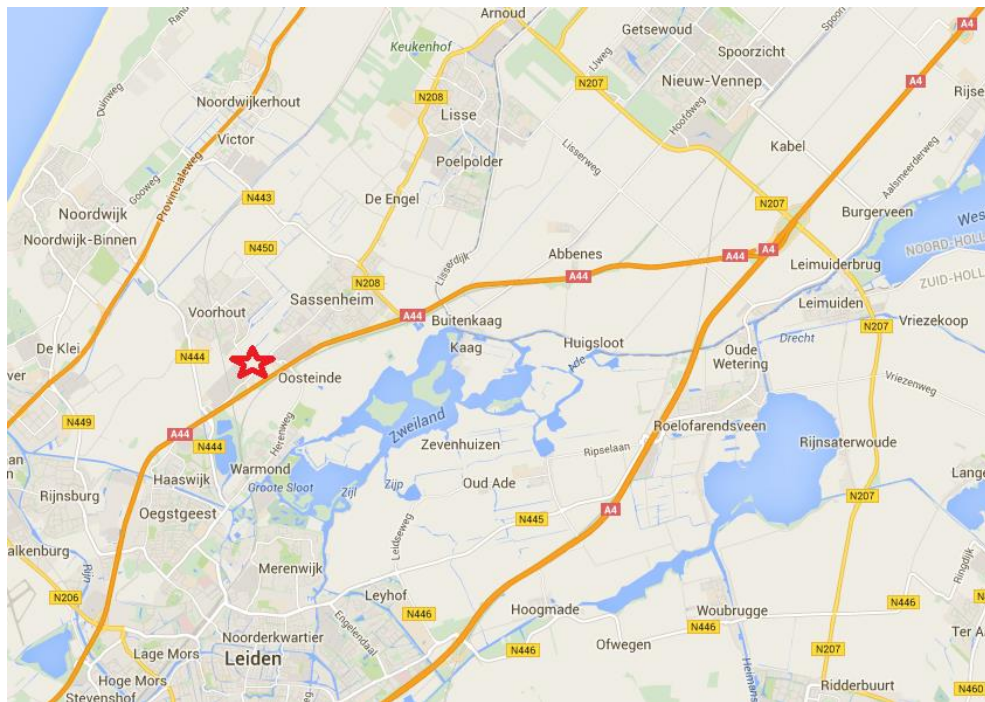
Gamma is onderdeel van franchisegever Intergamma, waartoe ook de Karwei behoort. De totale organisatie bestaat uit 166 Gamma- en 136 Karwei-bouwmarkten in Nederland en 82 Gamma vestigingen in België. Met dit aanzienlijke aantal bouwmarkten is Gamma de nummer één detailhandel in de doe-het-zelfmarkt van de Benelux en behoort het tot de top-15 binnen Europa. Franchisenemers van de Gamma en/of Karwei en de franchisegever Intergamma dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor succesvolle bedrijfsvoering.

De doelgroep van de Gamma is de particuliere consument. De Gamma heeft als doelstelling dat het wil voorzien in de totale behoefte van de consument bij het verbouwen, onderhouden en verfraaien van de gehele woning en de directe omgeving, zoals de tuin en de garage. Het assortiment van de Gamma bestaat uit typische doe-het-zelfartikelen zoals bouwmaterialen, (tuin)gereedschappen, diverse hout- en ijzerwaren, sanitaire artikelen, verf, vloeren, behang met daarbij een beperkt aanvullend aanbod. Het verkoop vloeroppervlak van de Gamma-bouwmarkten varieert doorgaans tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo), afhankelijk van de regionale ruimte en behoefte.

Gamma speelt ook in op de veranderende consumenteneisen. Zo wordt met het concept Gamma Compact de bouwmarkt dicht bij de consument gebracht, zit in alle Nederlandse bouwmarkten een PostNL Pakketpunt waar consumenten hun bestelling van andere winkels zoals Coolblue of Zalando kunnen ophalen en/of versturen en heeft Gamma een webshop.

### 1.1.2 Locatie

De beoogde locatie ligt aan de Oosthoutlaan te Sassenheim in de gemeente Teylingen, ten noorden van Leiden. Aan de noordzijde van de locatie zal de firma Menken hun pand realiseren en ligt het sorteer- en distributiecentrum van POST NL en sportcomplex Roodemolenpolder, aan de oostzijde is het bedrijf Verschoor gevestigd en aan de zuidzijde het regionale bedrijventerrein Sassenheim-Zuid. De locatie ligt langs een van de verbindingswegen tussen Voorhout en Sassenheim en is goed ontsloten via de Rijksweg naar Sassenheim en de A44 richting Amsterdam en Leiden/Den Haag.



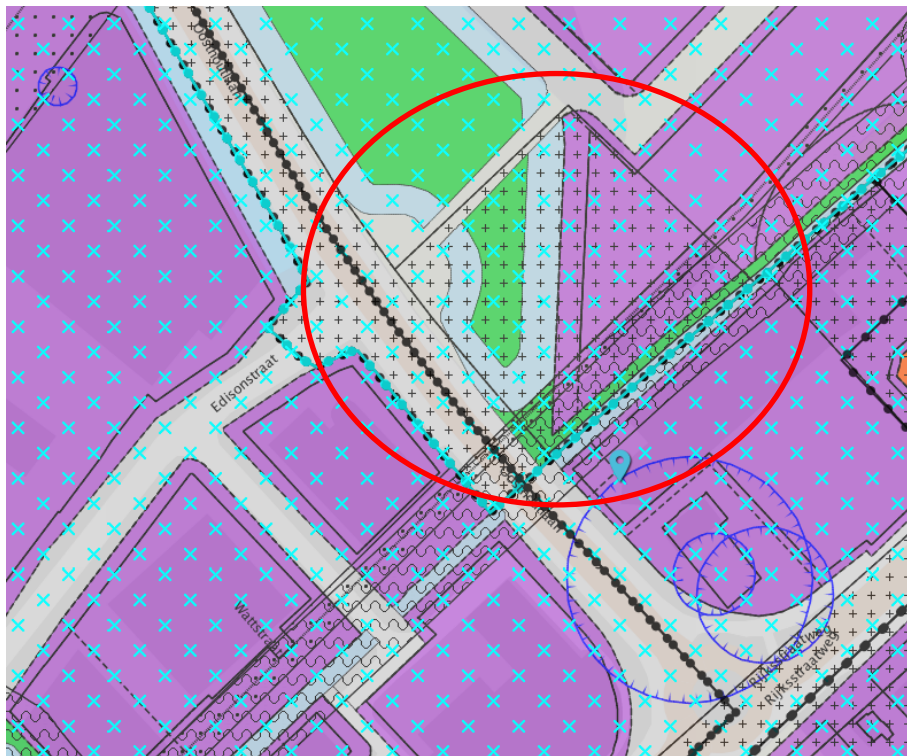
Figuur 1: beoogde locatie bouwmarkt

De entree van het nieuwe terrein ligt aan een erftoegangsweg aan de Oosthoutlaan, in het verlengde van de Edisonstraat.

De bestemming voor de locatie volgens het bestemmingsplan is 'bedrijf'. De betreffende kavel is circa 4.375 m<sup>2</sup>. Franchisenemer Bricorama B.V. gaat voorlopig uit van het realiseren van een bouwmarkt met ca. 2.500 m<sup>2</sup> netto winkelvloeroppervlak. Voorliggend plan is niet mogelijk volgens de vigerende bestemmingsplanregels, waardoor een wijziging van de planregels en plankaart noodzakelijk is. Als herziening van vigerend bestemmingsplan is een concept voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Hierin is de betreffende kavel vergroot naar circa 6.000 m<sup>2</sup>.

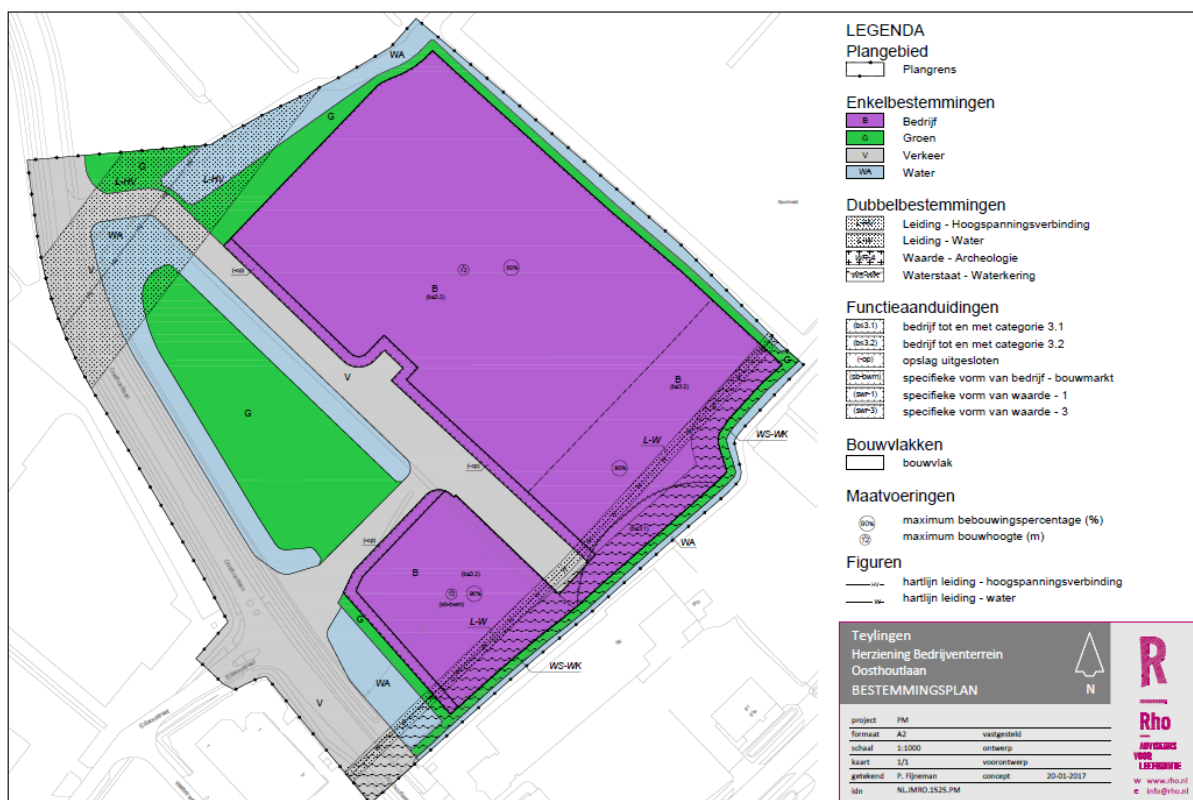
Voor een bestemmingswijziging die detailhandelsontwikkelingen mogelijk maakt buiten de stedelijke centra waarvan de omvang meer dan 1000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedraagt, is in het Besluit van Gedeputeerde Staten Zuid-Holland op 26 mei 2015 vastgesteld dat deze positief beoordeeld moet worden door de 'adviescommissie detailhandel Zuid-Holland'. Voortvloeiend uit de Verordening Ruimte 2014' brengt deze commissie een advies uit aan de gemeente en Provincie met een beoordeling of de regionale behoefte voldoende is aangetoond in een Distributie-Planologisch onderzoek (DPO) en de nieuwe detailhandelsontwikkeling het woon- en leefklimaat

niet onevenredig aantast. Deze aspecten worden in dit rapport gecombineerd onder de noemer 'ruimtelijk economische impactanalyse'. Daarnaast dient deze onderbouwing als instrument om het initiatief te toetsen aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Figuur 3: Uitsnede herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan

## 2 Uitgangspunten en onderzoekskader

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en onderzoekskaders uiteengezet op basis waarvan de conclusies in hoofdstuk 4 worden getrokken. Hiervoor wordt na het bepalen van de regio, het geldend beleidskader uiteengezet en vervolgens worden de demografische gegevens van de gemeente en het verzorgingsgebied beoordeeld. Het huidige aanbod in de betreffende branche wordt geanalyseerd en de actuele planvoorraad in de regio wordt hiernaast gezet. Tot slot worden trends en ontwikkelingen in de detailhandelsbranche in algemene zin en in de specifieke doe-het-zelf branche beschreven. Alle aspecten uit dit hoofdstuk zullen worden gebruikt voor het berekenen van de marktruimte in de betreffende branche in hoofdstuk 4.

### 2.1 Regio

De beoogde locatie ligt in de gemeente Teylingen, tussen Sassenheim en Voorhout in. De gemeenten Lisse, Noordwijkerhout, Noordwijk, Katwijk en Oegstgeest liggen op 15 minuten auto reistijd van deze locatie. Deze informatie wordt gecombineerd met informatie over de koopstromen in de regio om het totale verzorgingsgebied te bepalen.

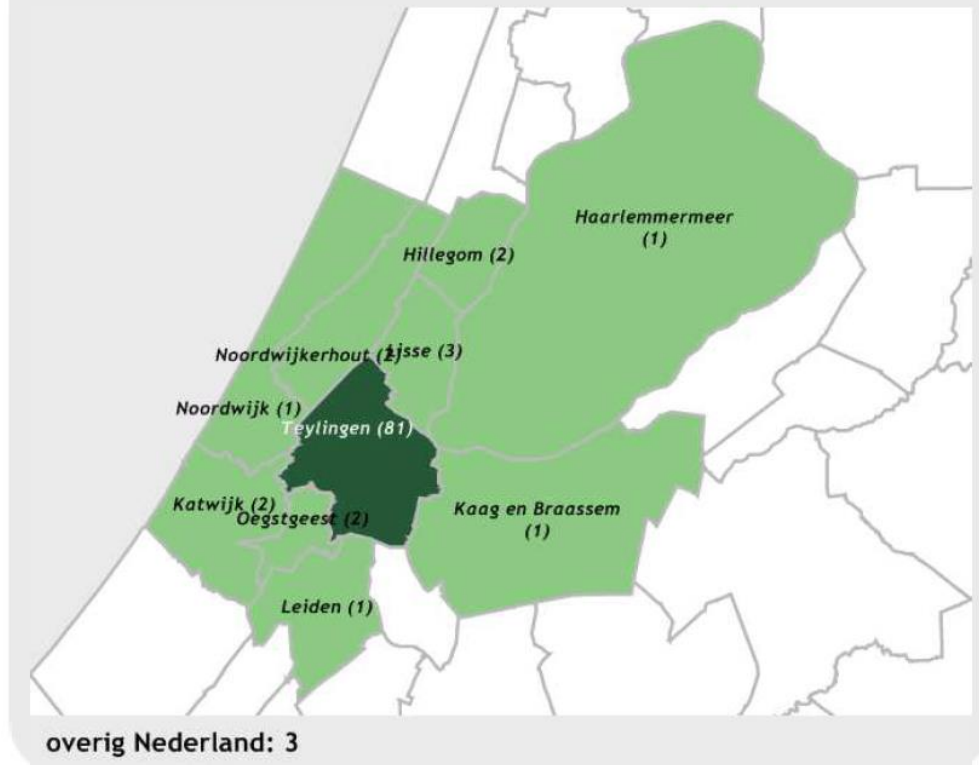
Regionale onderzoeken naar de koopstromen worden verricht door I&O Research. Voor voorliggend plangebied is de meest recente versie het "Randstad Koopstromenonderzoek 2011"<sup>1</sup>. Aangezien er geen overzicht van de onderlinge koopstromen specifiek voor de doe-het-zelfbranche is, wordt gekeken naar de koopstromen niet-dagelijkse artikelen in het algemeen. Uit het Koopstromenonderzoek blijkt dat het verzorgingsgebied van gemeente Teylingen voor niet-dagelijkse artikelen voornamelijk in de eigen gemeente (81%) ligt. Ook Lisse (3%), Oegstgeest (2%), Katwijk (2%), Noordwijkerhout (2%) en Hillegom (2%) zorgen voor een geringe toestroom van bestedingen. Verder komt uit de overige buurgemeenten (4%) en de rest van Nederland (3%) nog een beperkt deel van de bestedingen.

---

<sup>1</sup> Actualisatie van de koopstromencijfers in de Randstad is in 2016 gestart, de resultaten hiervan zijn echter nog niet beschikbaar ten tijde van de oplevering van dit onderzoek.

## Niet-dagelijkse artikelen

Waar komt omzet in Teylingen vandaan (in %)

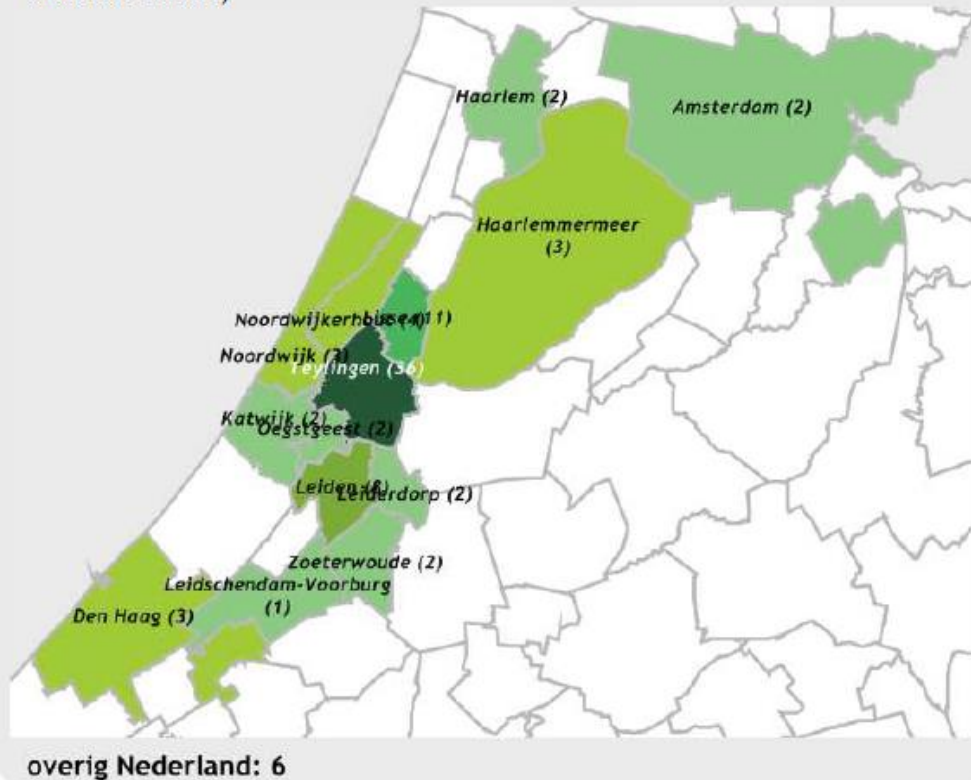


Figuur 4: Herkomst uitgaven gemeente Teylingen (bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011)

Uit het overzicht van het “Randstad Koopstromen Onderzoek 2011” blijkt daarnaast dat slechts 36% van de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen door de inwoners van gemeente Teylingen in de gemeente zelf worden gedaan. 11% van de bestedingen wordt in gemeente Lisse gedaan en 8% in gemeente Leiden. Een kleiner aandeel van de bestedingen worden in andere buurgemeenten maar ook in de rest van Nederland gedaan.

## Niet-dagelijkse artikelen

Waar gaan bestedingen uit Teylingen naar toe (in %, excl. 12% internet)



Figuur 5: Locatie aanschaf niet-dagelijkse artikelen inwoners gemeente Teylingen (bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011)

Op dit moment heeft gemeente Teylingen geen bouwmarkt. De gemeente Katwijk kent vier bouwmarkten, Lisse één, Noordwijk twee en Noordwijkerhout één. Verder zijn er in gemeente Leiden zeven bouwmarkten gevestigd.

Gezien de koopstromen, het aanbod in de regio en de aard van de geplande Gamma vormt de gemeente Teylingen het **primaire** verzorgingsgebied voor een nieuwe bouwmarkt in Sassenheim. In het onderzoek worden gezien de koopstromen niet-dagelijkse artikelen ook de gemeenten Lisse, Oegstgeest en Noordwijkerhout meegenomen in het totale verzorgingsgebied van voorliggend plan. Dit is gebaseerd op de goede infrastructurele verbindingen tussen deze gemeenten en de gemeente Teylingen. De gemeenten Katwijk, Noordwijk, Hillegom en Leiden worden ondanks de (zeer beperkte) koopkrachttoevloeiing naar Teylingen niet meegenomen in het totale verzorgingsgebied. Naar verwachting zal gezien het bestaande aanbod bouwmarkten in deze gemeenten en de feitelijke infrastructurele verbinding t.o.v. het plangebied de toestroom naar een bouwmarkt in Sassenheim nihil zijn.

## 2.2 Huidig aanbod in Doe-het-Zelf

Bouwmarkten zijn conform de standaarddefinities in de ruimtelijke economie ingedeeld in de branche doe-het-zelf. Het aanbod doe-het-zelf betreft de volgende categorieën (conform Centraal Bureau voor de Statistiek):

- Bouwmarkten (allround winkels groter of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup>)
- Breedpakketzaken (allround winkels, kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>)
- Speciaalzaken in IJzerwaren en gereedschappen
- Speciaalzaken in Verf en Behang
- Winkels in hout- en bouwmaterialen (incl. winkels in deuren en kozijnen)

### Aanbod doe-het-zelf in totale verzorgingsgebied Teylingen

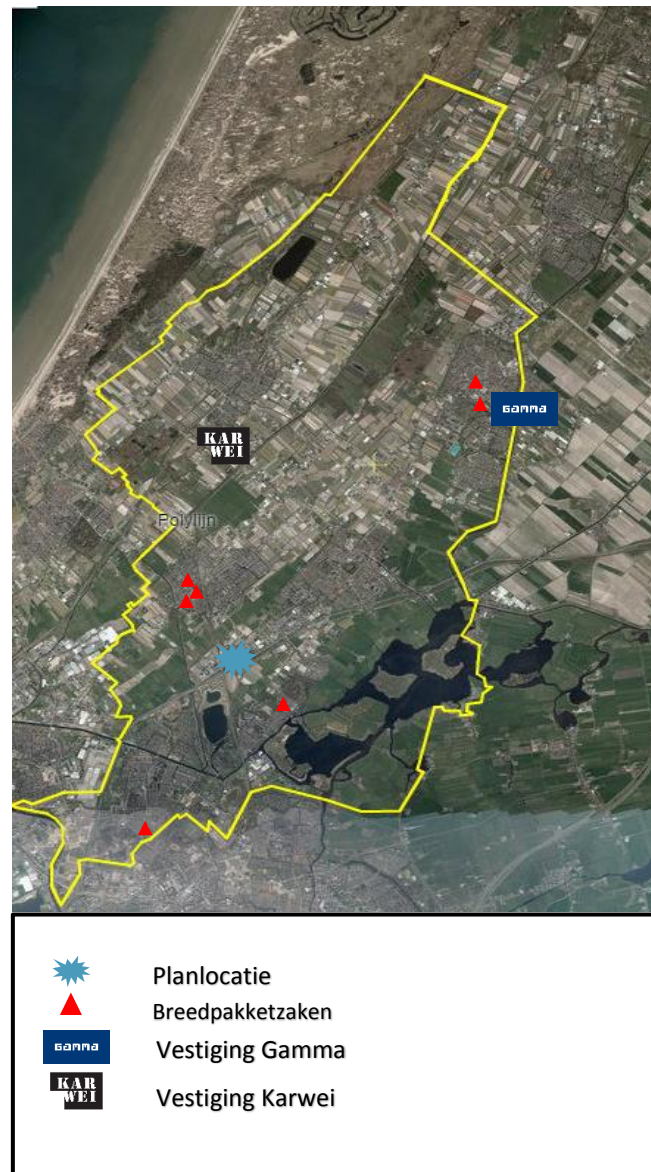
Het aanbod doe-het-zelf in het totale verzorgingsgebied omvat in totaal 7.132 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Hierbij bestaat onderscheid tussen allround zaken en speciaalzaken. Alleen Lisse en Noordwijkerhout zijn voorzien van een bouwmarkt van de grote landelijke ketens. Oegstgeest is voorzien van een breedpakketzaak.

Tabel 1: overzicht doe-het-zelf aanbod totale verzorgingsgebied Teylingen (bron: locatus, aanvulling gemeente Teylingen)

| Gemeente        | Wvo all-round (o.a. bouwmarkt) | Wvo d-h-z speciaal | Wvo d-h-z totaal |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Teylingen       | 0                              | 707                | 707              |
| Lisse           | 2.830                          | 161                | 2.991            |
| Oegstgeest      | 184                            | 0                  | 184              |
| Noordwijkerhout | 3.250                          | 0                  | 3.250            |
| <b>Totaal</b>   | <b>6.264</b>                   | <b>868</b>         | <b>7.132</b>     |

Tabel 2: overzicht winkels doe-het-zelf totale verzorgingsgebied (bron: Locatus, \* Aanvulling gemeente Teylingen)

| Plaats                 | Keten        | Naam                           | Wvo (m <sup>2</sup> ) | winkelgebied     |
|------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Oegstgeest</b>      | (Zelfst/nvt) | Doe Het Zelf Centrum           | 184                   | Bebouwde kom     |
| <b>Voorhout</b>        | (Zelfst/nvt) | Van Kesteren                   | 129                   | Centrum Voorhout |
| <b>Voorhout*</b>       | (Zelfst/nvt) | Van Schooten<br>Bouwmaterialen | 174                   | Centrum Voorhout |
| <b>Voorhout</b>        | (Zelfst/nvt) | Schulte Doe Het Zelf           | 329                   | Centrum Voorhout |
| <b>Lisse</b>           | Deco Home    | Deco Home                      | 121                   | Centrum Lisse    |
| <b>Lisse</b>           | (Zelfst/nvt) | Zandvliet en zn                | 40                    | Bebouwde kom     |
| <b>Lisse</b>           | Gamma        | Gamma                          | 2830                  | Bedrijfsterrein  |
| <b>Warmond</b>         | (Zelfst/nvt) | Th H Verhaar                   | 75                    | Centrum Warmond  |
| <b>Noordwijkerhout</b> | Karwei       | Karwei                         | 3250                  | Bedrijfsterrein  |



Figuur 5: Ligging plangebied en ruimtelijke spreiding aanbod doe-het-zelf in totale verzorgingsgebied

De bouwmarkten in het totale verzorgingsgebied kennen een gemiddeld wvo van ca. 3.040 m<sup>2</sup>. De breedpakketzaak kent een wvo van 184 m<sup>2</sup>.

Binnen het totale verzorgingsgebied is er sprake van een ruimtelijke spreiding van winkels in de doe-het-zelfbranche. Er is binnen deze regio geen sprake van een clusterlocatie van bouwmarkten, waardoor de bouwmarktvestigingen een overwegend lokale markt bedienen en solitair gelegen zijn op bedrijventerreinen. Dit is ook wenselijk uit het oogpunt van planologische aspecten zoals geluid- en verkeershinder. In de verschillende dorpskernen zijn enkele kleinschalige breedpakketzaken gevestigd. Wat opvalt is dat van de vier gemeenten in het verzorgingsgebied Lisse en Noordwijkerhout een bouwmarkt gelegen op een bedrijventerrein bezitten en Oegstgeest door de directe ligging naast Leiden gebruik kan maken van de voorzieningen die deze stad te



bieden heeft. Teylingen daarentegen, dat zowel qua oppervlakte als qua inwoners de grootste gemeente binnen dit verzorgingsgebied is, heeft na het vertrek van de Multimate geen bouwmarkt in de directe nabijheid. De Gamma in Lisse ligt op ongeveer 9 km afstand van de geplande bouwmarkt in Teylingen en de Karwei in Noordwijkerhout op ongeveer 7 km afstand. Indien marktruimte kan worden aangetoond binnen deze regio en daarnaast kan worden onderbouwd dat er geen bezwaarlijke ruimtelijke effecten worden verwacht, dan is voorliggend initiatief een logische aanvulling op de bestaande voorzieningenstructuur.

#### Aanbod verzorgingsgebied per gemeente

In onderstaande tabel is het aanbod binnen het totale verzorgingsgebied van de beoogde bouwmarkt nader toegelicht.

Tabel 3: Overzicht d-h-z aanbod per 1000 inwoners per gemeente (bron: Locatus)

| Gemeente                          | Inwoneraantal (CBS, 1 januari 2015) | Doe-het-zelf aanbod per 1000 inwoners (m <sup>2</sup> wvo) | Allround aanbod per 1000 inwoners (m <sup>2</sup> wvo) |
|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Teylingen                         | 35.646                              | 20                                                         | 0                                                      |
| Lisse                             | 22.539                              | 133                                                        | 126                                                    |
| Oegstgeest                        | 22.997                              | 8                                                          | 8                                                      |
| Noordwijkerhout                   | 16.063                              | 202                                                        | 202                                                    |
| <b>Totale verzorgingsgebied</b>   | <b>97.245</b>                       | <b>73</b>                                                  | <b>64</b>                                              |
| Landelijk gemiddelde <sup>2</sup> |                                     | <b>159</b>                                                 | <b>123</b>                                             |

Als we het aanbod aan doe-het-zelf winkels beoordelen in relatie tot de bevolking van het totale verzorgingsgebied is er sprake van een aanbod van 73 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Landelijk ligt dit aanbod op gemiddeld 159 m<sup>2</sup> voor de doe-het-zelf winkels<sup>3</sup>. Het aanbod in het totale verzorgingsgebied ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde. Dit is een belangrijke indicatie dat op regionale schaal ruimte is voor het toevoegen van winkelvloeroppervlak in deze branche. Het totale verzorgingsgebied wordt om die reden als onderzoekgebied voor deze studie gebruikt, desalniettemin wordt in ogenschouw genomen dat de geplande Gamma vooral marktruimte binnen de gemeente Teylingen wil benutten.

In voorliggende analyse zijn landelijke cijfers echter niet leidend en wordt dieper ingegaan op de specifieke regionale en lokale situatie door middel van een analyse van beleid, demografische ontwikkelingen, brancheontwikkelingen en de branche-specifieke regionale ontwikkelruimte.

<sup>2</sup> Locatus, "Database Locatus, Variabelen Verkooppunt Verkenner"

<sup>3</sup> Locatus, "Database Locatus, Landelijke kengetallen Doe-Het-Zelfbranche"

## 3 Beleidskader

### 3.1.1 Provincie

Bron: Notitie Detailhandel Zuid-Holland, opgesteld in juli 2012

Zuid-Holland is wat betreft economische mogelijkheden en inwoneraantal een potentiële Europese topregio. Voor het profiteren van dit potentieel is een optimale benutting van de detailhandelsstructuur belangrijk. De provincie Zuid-Holland staat voor een grote uitdaging, omdat naar verwachting de druk op het detailhandelsvastgoed in de periode tot en met 2030 verder zal toenemen. Er is behoefte aan een aanpak die niet gericht is op groei, maar op vernieuwing en aanpassing. Zowel het gezamenlijk winkelvloeroppervlak (wvo) als de zachte planvoorraad moeten door de verschillende instanties in omvang worden teruggebracht. Kwaliteit moet echter leidend zijn volgens de Provincie, dus het is daarnaast belangrijk dat kansrijke nieuwe complementaire ontwikkelingen worden gestimuleerd en alleenstaande concepten juist worden ontmoedigd. Op deze wijze wordt de bestaande structuur van het detailhandelsaanbod in zijn geheel het meest versterkt.

De hoofdstructuur in de provincie Zuid-Holland bestaat uit een fijnmazig netwerk van hoofd- en ondersteunende centra, aangevuld met de belangrijkste PDV-clusters. De provincie Zuid-Holland formuleert op basis hiervan de volgende strategische beleidskeuzes;

1. Een reductie van het wvo met de nadruk op versterking van de hoofdstructuur.
2. Het terugbrengen van het aantal PDV-locaties en geen nieuwe ruimte bieden aan deze vorm van detailhandel in centra.
3. Toepassen SER-ladder: alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk als de behoefte is aangetoond en er regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Een verdere uitbreiding van het aantal PDV-vestigingen wordt door de Provincie niet wenselijk geacht, tenzij er kan worden aangetoond dat het een lokale functie betreft. Op basis van het beleid voortkomend uit de *Verordening Ruimte 2014* van de provincie Zuid-Holland kan worden vastgesteld dat de provincie in haar beleid buiten de centra expliciet de ruimte biedt voor ontwikkeling van grootschalige PDV (> 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak). Hier zitten wel twee voorwaarden aan verbonden;

1. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.
2. Er ontstaat geen onaanvaardbare leegstand.

De precieze invulling van deze strategische beleidsimplicaties vanuit de provincie vindt plaats op regionaal niveau. De aanvraag van Bricorama B.V. heeft betrekking op het beleid van de regio Holland Rijnland, welke in de volgende subparagraaf wordt behandeld.

### 3.1.2 Regio

Bron: Strategie voor detailhandel op perifere locaties Holland Rijnland, vastgesteld op 23 februari 2012.

De gemeente Teylingen maakt op het gebied van perifere detailhandel (PDV) onderdeel uit van het overkoepelende beleid van het *Regionaal Economisch Overleg Holland-Rijnland*. Deze beleidsvisie uit 2012 is een vernieuwde versie van het eerder in 2006 opgestelde beleid, aangepast naar de nieuwste trends in de branche en de maatschappelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren.



De structuur binnen de regio Holland Rijnland bestaat uit gemeentelijke centra aangevuld met zes perifeer gelegen detailhandelsclusters voor meer volumineuze vestigingen. In de visie van Holland Rijnland staat de ontwikkeling van de reguliere winkelcentra voorop, pas daarna is ruimte voor ontwikkeling op een van de PDV-clusters. Hiermee wordt getracht de leegstand in de centra te beperken, potenties te bundelen en zullen zwakke locaties geleidelijk verdwijnen. Het regiobestuur heeft bovendien een sterkte voorkeur voor volumineuze PDV-branches (woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra) die elkaars verzorgingsgebied niet overlappen, zodat de huidige gewenste positie van de bestaande winkelgebieden niet ondermijnd worden. PDV vestigingen zijn hierbij uitsluitend gevestigd in de daarvoor aangewezen PDV-clusters. Het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland heeft de ambitie om het functioneren van de zes bestaande PDV-clusters te optimaliseren en daarbij een zevende cluster toe te voegen. Dit zevende cluster is echter later door de provincie geschrapt.

Voor de ontheffing van een PDV-initiatief op een van de clusters gelden de volgende bindende voorwaarden:

- Grootschalige vestigingen van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo
- Ontheffing op basis van voorwaarden voor een specifiek assortiment (geen branche);
- Limitatieve omschrijving van het assortiment;
- Alleen volumineuze artikelen (indicatie per artikel > 1m<sup>3</sup>);
- Het initiatief is handhaafbaar voor gemeenten
- Eerst lokale toetsing, daarna regionale toetsing

Ontwikkeling van een PDV op een locatie buiten de zes daarvoor bestemde clusters vindt alleen doorgang indien deze valt binnen de volgende sectoren:

1. Bouwmarkten;
2. Detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
3. Tuincentra;
4. Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;

Als aanvulling op de specifieke sector vereist het regiobestuur van Holland Rijnland voor ontwikkeling buiten de aangewezen PDV-clusters bovendien dat het gaat om een puur solitaire vestiging.

Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken en nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande locatie mogelijk is. De huidige clustering van detailhandel en voorzieningen is een leidend principe.

Bricorama B.V. wil de vestiging van de Gamma op een niet bestaand PDV-cluster realiseren. Het feit dat het om een bouwmarkt gaat, er sprake is van een grootschalig bedrijfsconcept en het om een puur solitaire vestiging gaat, zijn indicaties dat voorliggend plan aansluit op het beleid. Dit onderzoek zal verder aan moeten tonen dat ook aan de voorwaarden wat betreft bediening van de een lokale markt en wordt voldaan en dat ontwikkeling op een bestaande locatie niet mogelijk is.

Bron: Retailvisie Leidse Regio 2025, d.d. 24 juni 2015.

Naast de 'Strategie voor detailhandel op perifere locaties Holland Rijnland', is voor de regio ook de 'Retailvisie Leidse Regio 2025' relevant. Deze visie is getekend door gemeente Oegstgeest.

Om in 2025 een kansrijke detailhandelsstructuur in de Leidse regio te hebben, moet het retailaanbod voor de consument volgens deze visie kwalitatief verbeterd worden. Dit wordt bereikt door te focussen op de toekomstbestendige winkelgebieden, met als directe uitdaging een vermindering van het aantal vierkante meters winkelruimte.

In de visie wordt onderscheid gemaakt in de functies die de winkelgebieden hebben voor de consument zodat een koppeling gemaakt kan worden tussen de behoeftes van de consument en het winkelgebied. Voor de doelgerichte winkelgebieden (Complete winkelcentra gericht op doelgerichte aankopen en de oriëntatie hierop omdat de artikelen groot van omvang of relatief duur zijn) geldt dat een keuze gemaakt moet worden in minder meters. De vierkante meters doelgerichte winkels zullen voornamelijk op een natuurlijke wijze door transformatie verminderd worden. Tevens mogen alleen nieuwe winkels gerealiseerd worden als er een slecht presterend winkelpand wordt gesaneerd. De visie staat reguliere detailhandel toe op PDV-locaties, mits deze vestigingen zich niet binnen de hoofdbranches Levensmiddelen, Persoonlijke Verzorging en Mode & Kleding bevinden. Vestigingen moeten wel minimaal 1.000 m<sup>2</sup> BVO behelzen, aansluitend bij het provinciale beleid. Ook hiervoor dient wel aangetoond te worden dat er genoeg marktruimte is.

Bovenstaande geldt enkel voor gemeente Oegstgeest. Gemeente Teylingen valt niet binnen deze regio maar aangezien Oegstgeest wel binnen het totale verzorgingsgebied van de Gamma in Sassenheim valt, is hier kort aandacht aan besteed. De kern van het beleid, het behouden van een goed voorzieningenniveau in winkelgebieden, komt overeen met het beleid van de provincie Zuid-Holland. De geplande bouwmarkt is complementair aan het bestaande aanbod, waardoor het geen invloed heeft op bestaande winkelstructuur.

### 3.1.3 Gemeente Teylingen

Bron: Visie detailhandel Teylingen, vastgesteld in maart 2014

De gemeente Teylingen kent een relatief beperkt winkelaanbod. Dit aanbod wordt verklaard door het feit dat lokale en regionale consumenten veel keuzemogelijkheden hebben om naar andere nabij gelegen winkelgebieden te gaan.

De lokale detailhandelsstructuur kenmerkt zich als volgt:

- een relatief grote voorraad in de categorie dagelijks (50 winkels, 12.500 m<sup>2</sup> wvo);
- een zeer beperkt aanbod in de categorie niet-dagelijks (120 winkels, 24.500 m<sup>2</sup> wvo), waarbij wordt opgemerkt dat voornamelijk de volumineuze sectoren- zoals bouwmarkten- achterblijven;
- hoge mate van filialisering.

Ontwikkelingen zoals online winkelen, schaalvergroting, productinnovaties en filialisering zorgen ervoor dat er constant nieuwe eisen aan winkelvastgoed worden gesteld. Dat houdt daarom vanzelfsprekend ook in dat er behoefte blijft aan herontwikkeling en/of nieuwbouw. De gemeente Teylingen zet voor het behouden van een vitaal toekomstperspectief van de lokale detailhandel in op drie essentiële keuzes. De gemeente probeert aan de hand van deze richtlijnen zich een weg te banen binnen het spanningsveld van behoefte aan krimp en noodzaak tot vernieuwing:

1. Alleen kwaliteitsmeters toevoegen; Het uitvoeren van nieuwe ontwikkelingen mag alleen plaatsvinden als deze aantoonbaar iets toevoegen aan de bestaande structuur. Het moet dus aan aanbod ontbreken en er moet marktruimte voor zijn. Dit is in lijn met de SER-ladder.

2. Werk waar mogelijk aan clustering in compacte, levendige winkelgebieden;  
Met de verwachte krimp van het aantal winkels in het achterhoofd is het van belang dat de detailhandel in de centra geclusterd worden. Leegstand heeft een zelfversterkend effect, wat de aantrekkelijkheid van een winkelgebied onder druk zet. Solitaire winkels moeten waar mogelijk naar het centrum verplaatst kunnen worden, waarbij in de aanloopstraten in overleg met de vastgoedeigenaren gekeken moet worden naar een nieuwe functie voor deze panden om verpaupering tegen te gaan.
3. Zet in op onderling complementaire winkelgebieden;  
De winkelgebieden binnen de gemeente moeten elkaar aanvullen in plaats van beconcurreren. Dit leidt er toe dat er minder uitvloeiing van bestedingen plaats vindt en dat de aantrekkingskracht van de gemeente toeneemt.

De focus in het lokale beleid van de gemeente ligt overeenkomstig met het regiobeleid nadrukkelijk op de centra. Wat betreft de ontwikkeling van detailhandel in perifere gebieden wordt door de gemeente 'een zeer terughoudend en op maat gesneden beleid' gehanteerd. In principe is ontwikkeling van detailhandel buiten de centra niet toegestaan. Slechts voor enkele branches kan een uitzondering worden gemaakt. Het gaat dan om perifere volumineuze detailhandel, verkoop aan huis en afhaalpunten voor via het internet gekochte goederen. Deze vormen van detailhandel kunnen, mits complementair en niet concurrerend van aard, een aanvulling vormen op de detailhandelsstructuur van Teylingen.

In het beleid van de gemeente Teylingen worden vier specifieke toetsingscriteria beschreven voor de ontwikkeling van volumineuze PDV projecten;

- Het betreft specifiek branches in de sfeer van 'in en om het huis' (o.a. bouwmarkten, tuincentra, keukens, sanitair), vervoer en buitensport die zijn toegestaan. Dit type detailhandel past in de regel niet in het centrum, vanwege de omvang en/of verkeersaantrekkende werking.
- Het plan moet zich aanpassen aan het huidige beleid: in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is opgenomen dat bij ontwikkelingen buiten de centra een distributieplanologisch onderzoek en toetsing of er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur nodig is ( deze zijn in de ruimtelijk economische impactanalyse gecombineerd). Ook voor dit type detailhandel geldt een voorkeur tot clustering. Projectontwikkeling moet goedkeuring krijgen van het Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.
- Beperken van het aanbieden van nevenactiviteiten- en producten tot 20% van het totaal, om zo de ongewenste concurrentie met de detailhandel in het centrum te beperken.

Ondanks dat gemeente Teylingen terughoudend is in het realiseren van detailhandel op perifere locaties, streeft de gemeente wel naar een complementair aanbod. Gezien het lage aanbod niet-dagelijkse detailhandel, zou de vestiging van een bouwmarkt op het bedrijventerrein Oosthoutlaan bij kunnen dragen aan de wens van de gemeente Teylingen om de koopkrachtbinding te vergroten en daarmee afvloeiing te beperken voor bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen. Omdat het een vorm van stedelijke ontwikkeling betreft, moet de onderbouwing gemotiveerd worden aan de hand van 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarnaast moet de ontwikkeling goedkeuring krijgen van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

### 3.2 Demografische gegevens

Het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied (gemeente Teylingen) bedraagt 35.646. De gemeente Teylingen laat na een groei in het inwonersaantal een kleine krimp zien. Onderstaande tabel geeft de bevolkingsontwikkeling en prognose weer voor de periode 2005-2035 (op basis van cijfers van het Centraal bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving).

De (beperkte) koopkrachttoevoeiing komt met name uit de gemeenten Lisse, Oegstgeest en Noordwijkerhout. Deze gemeenten hebben in totaal 61.599 inwoners. Al deze gebieden laten een stabiele groei zien. Over het algemeen groeit de bevolking in het totale verzorgingsgebied naar verwachting tot 98400 in 2020 en 99400 in 2025.

Tabel 4: bevolkingsontwikkeling gemeenten verzorgingsgebied (per 1 januari)

| Bevolkingsontwikkeling                      | aantal inwoners |        |        |        |        |         |         |
|---------------------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| gemeente                                    | 2005            | 2010   | 2015   | 2020   | 2025   | 2030    | 2035    |
| Teylingen (Sassenheim, Voorhout en Warmond) | 34.663          | 35.759 | 35.646 | 34.900 | 34.300 | 34.100  | 34.200  |
| Lisse                                       | 21.909          | 22.335 | 22.539 | 23.400 | 23.800 | 24.400  | 24.700  |
| Oegstgeest                                  | 21.309          | 22.597 | 22.997 | 23.800 | 24.400 | 25.300  | 26.000  |
| Noordwijkerhout                             | 15.123          | 15.555 | 16.063 | 16.300 | 16.900 | 17.800  | 18.100  |
| Totaal verzorgingsgebied                    | 93.004          | 96.246 | 97.245 | 98.400 | 99.400 | 101.600 | 103.000 |
|                                             | CBS             | CBS    | CBS    | PBL    | PBL    | PBL     | PBL     |

Bron: CBS, Statline / PBL

### 3.3 Plannen en initiatieven

In de omgeving van het totale verzorgingsgebied is een beperkt aantal PDV-initiatieven gepland. In de branche doe-het-zelf gaat het om een verplaatsing van een bouwmarkt in Katwijk. De verwachting is dat deze ontwikkeling pas over 2 jaar is gerealiseerd. De gemeente heeft de bestemming van de huidige locatie derhalve nog niet gewijzigd, maar gaat ervan uit dat zich hier geen andere bouwmarkt vestigt. Zij acht dit ook niet wenselijk. Deze vierkante meters zijn bouwmarkt zijn daarom niet meegenomen in de berekening van de marktruimte.

Recent (d.d. 24-11-2016) is voor het voormalig MEOB-terrein in Oegstgeest het bestemmingsplan 'Haarlemmerstraatweg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een zeer breed scala aan bedrijfsactiviteiten mogelijk, waaronder ook grootschalige detailhandel zoals één bouwmarkt. Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden op het te herontwikkelen terrein gemaximaliseerd. In het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' één bouwmarkt is toegestaan waarvan het bedrijfsvloerooppervlak ten hoogste 7.800 m<sup>2</sup> bedraagt (ca. 6.300 m<sup>2</sup> wvo). Feitelijk is er hiermee geen toename van het aanbod in de regio, waardoor deze plancapaciteit niet is meegenomen in de berekening van de marktruimte. Gezien de brede bestemming is het ook twijfelachtig of dit gedurende de planperiode wordt gerealiseerd. Bovendien is ook niet op voorhand te bepalen wat de omvang en daarmee het ruimtelijk-economisch effect is van de bouwmarkt die planologisch mogelijk is gemaakt. Voor de volledigheid wordt in bijlage 1 desalniettemin kort ingegaan op de plancapaciteit in Oegstgeest en het effect op de marktruimte voor de Gamma in Teylingen.

Wat betreft woningbouw is de plancapaciteit en woningbehoefte door REO Holland Rijnland per gemeente samengevat in onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat de woningbehoefteraming (WBR) in het primaire en totale verzorgingsgebied positief is. De gemeenten Teylingen, Lisse, Oegstgeest,

Katwijk en Noordwijkerhout hebben woningbouwlocaties die binnen nu en 2020 gerealiseerd kunnen worden (categorie 1) en reserveplannen voor woningbouwlocaties tot 2020 (categorie 2). In de komende jaren zullen in het totale verzorgingsgebied woningen bijgebouwd worden, dit kan een positief effect hebben op het bestedingspotentieel in niet-dagelijkse artikelen. Naast dit lange termijn effect zorgt het woningbouwprogramma vermoedelijk ook voor een piek in de bestedingen in de doe-het-zelfbranche.

#### Bijlage 1

##### Samenvattende tabel

##### WBR EN PLANCAPACITEIT BIJ GEMEENTEN en per subregio tot 2020

| gemeente                | WBR<br>2012-2019 | cat. 1        | cat. 2a      | Capaciteit<br>t.o.v. WBR |
|-------------------------|------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| Alphen aan den Rijn *)  | 2.968            | 2.383         | 585          | 0                        |
| Hillegom                | 553              | 438           | 115          | 0                        |
| Kaag en Braassem        | 987              | 553           | 430          | 4                        |
| Katwijk                 | 2.007            | 1.967         | 139          | -40                      |
| Leiden                  | 5.500            | 3.483         | 614          | 1.403                    |
| Leiderdorp              | 574              | 216           | 276          | 82                       |
| Lisse                   | 776              | 673           | 0            | 103                      |
| Nieuwkoop               | 848              | 737           | 56           | 55                       |
| Noordwijk               | 1.031            | 1.132         | 768          | -869                     |
| Noordwijkerhout         | 723              | 652           | 6            | 65                       |
| Oegstgeest              | 637              | 183           | 0            | 454                      |
| Teylingen               | 1.069            | 818           | 251          | 0                        |
| Voorschoten             | 517              | 371           | 146          | 0                        |
| Zoeterwoude             | 142              | 67            | 75           | 0                        |
| <b>Holland Rijnland</b> | <b>18.332</b>    | <b>13.683</b> | <b>3.461</b> | <b>1188</b>              |

| Subregio                | WBR<br>2012-2019 | cat. 1        | cat. 2a      | Capaciteit<br>t.o.v. WBR |
|-------------------------|------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| Noord                   | 4.152            | 3.713         | 1.140        | -701                     |
| West                    | 9.377            | 6.287         | 1.250        | 1.899                    |
| Oost                    | 4.803            | 3.673         | 1.071        | 59                       |
| <b>Holland Rijnland</b> | <b>18.332</b>    | <b>13.683</b> | <b>3.461</b> | <b>1188</b>              |

Figuur 6: WBR en plancapaciteit woningen 2015 – 2020 (Bron: Holland Rijnland)

## 3.4 Trends en ontwikkelingen

### 3.4.1 Doe-het-zelf-branch

- De vraag naar gebruiksvriendelijke en drempelverlagende producten en service neemt toe. Bouwmarkten zullen zich dus anders moeten presenteren en ook hun assortiment hierop moeten aanpassen;
- Door de toenemende vergrijzing, ontgroening en eenpersoonshuishoudens veranderen ook de specifieke woonwensen (onder meer domotica);
- Er is sprake van een toenemende samenwerking met toeleveranciers en aftersales aanbieders;
- Er treedt een toenemende branchevervaging op waardoor de concurrentie van en met woonzaken, tuinentra en online aanbieders toeneemt;
- De consument heeft behoefte om online te kunnen kopen;

- Ketenintegratie is ook in de bouwmarkt in opkomst: zzp'er en kleine zelfstandige bouwondernemingen gaan steeds vaker naar een bouwmarkt in plaats van naar de groothandel.
- Positief nieuws voor productgroepen binnen doe-het-zelf zijn te melden voor vloeren. Hier zijn uitschieters te zien, dat is in lijn met het aantal groeiende verhuisbewegingen van de laatste tijd.
- Tevens is er positief nieuws voor de productgroep elektrisch gereedschap. De productgroep elektrisch gereedschap groeide in 2014 weer stevig, deze groei geldt tevens voor het segment tuingereedschap. Voor deze beide productgroepen geldt hier dat het toenemende vertrouwen van de consument een positieve vertaling heeft naar de stevige groei binnen deze productgroep.

### 3.4.2 Kansen en bedreigingen

- De bouwmarkten moeten een inhaalslag maken op gebied van online winkelen met levering binnen een uur;
- Prijzen van grondstoffen hebben invloed op de prijs van producten;
- Ondernemers en merken moeten zich onderscheiden op andere factoren dan prijs. De klant ziet een goede prijs/kwaliteitverhouding als een gegeven;
- Consumenten hechten meer waarde aan merken, maar er is nog weinig gevoel bij DHZ-merken. Bij DHZ-producten vinden consumenten kwaliteit, gevolgd door prijs, betrouwbaarheid en milieuvriendelijkheid de belangrijkste criteria;
- Vervaging tussen branches en daardoor assortimentsverbreding;
- Verdringingsconcurrentie in en van buiten de branche;
- Professionalisering en samenwerking worden een must;
- Toename doorstroming in de woningmarkt en stijging aantal verhuismomenten.

## 4 Regionale vraag en ontwikkelruimte

In dit hoofdstuk wordt het huidige en toekomstige functioneren van de markt voor de doe-het-zelf branche beschreven in zowel het primaire verzorgingsgebied (de gemeente Teylingen) en het totale verzorgingsgebied.

### 4.1 Uitgangspunten

#### 4.1.1 Bestedingen

Voor de bestedingen in bouwmarkten wordt een doorberekening gehanteerd van de omzetkengetallen van het onderzoek 'Omzetkengetallen 2015' van Panteia<sup>4</sup>. In 2015 bedroegen de bestedingen aan doe-het-zelf producten volgens deze cijfers € 206, - per hoofd van de bevolking. De afgelopen jaren zijn de bestedingen sterk gedaald, zo werd in 2012 nog gemiddeld €220,- per hoofd van de bevolking aan doe-het-zelf producten uitgegeven. In dit onderzoek wordt het meest recente kengetal, dus €206,-, als uitgangspunt gehanteerd. Omdat per gemeente de bestedingen variëren vanwege verschil in inkomensniveau, hanteren we in dit onderzoek per gemeente ook aangepaste kengetallen. Op basis van inkomenscijfers van het CBS kan worden bepaald in welke mate het besteedbaar inkomen per gemeente verschilt t.o.v. het landelijke gemiddelde. Van het absolute verschil is berekend welk percentage hiervan wordt besteed aan doe-het-zelf producten, waarbij ook rekening is gehouden met de in de nieuwe standaard opgenomen prijselasticiteit van 0,50%. De bestedingen in de toekomst worden gelijkgesteld aan de huidige uitgaven per persoon, omdat aan de ene kant prijsconcurrentie binnen de branche zorgt voor lagere productprijzen, terwijl de aantrekkelijke woningmarkt leidt tot een grotere afzet van producten.

Tabel 5: gehanteerde kencijfers bestedingen per gemeente<sup>5</sup>

| Gemeente        | Inkomensniveau                                            | t.o.v.            | Doe-het-zelf<br>Gecorrigeerd<br>bestedingen<br>(€ per hoofd v.d. bevolking) |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                 | landelijk<br>besteedbaar inkomen<br>(€15.100 = 100) (CBS) | gemiddeld<br>2012 |                                                                             |
| Teylingen       | 112                                                       |                   | 219                                                                         |
| Lisse           | 105                                                       |                   | 212                                                                         |
| Oegstgeest      | 128                                                       |                   | 235                                                                         |
| Noordwijkerhout | 103                                                       |                   | 209                                                                         |

#### 4.1.2 Vloerproductiviteit

De term vloerproductiviteit geeft de netto omzet weer per m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Hiermee kan per branche bepaald worden of er in theorie sprake is van een rendabele bedrijfsvoering binnen de regio. Voor de doe-het-zelfbranche is het kengetal voor de netto vloerproductiviteit €1.536 per m<sup>2</sup>, specifiek voor bouwmarkten is dit getal €1.460 per m<sup>2</sup>. Zoals gebruikelijk in soortgelijke onderzoeken wordt ook in dit onderzoek met het kengetal voor de doe-het-zelf branche gerekend.

<sup>4</sup> Panteia & Detailhandel.info, Omzetkengetallen 2015 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, juni 2016

<sup>5</sup> In deze berekening worden de meest recente inkomenscijfers (uit 2012) afgezet tegen het meest recente omzetkengetal (2015). Er is voor gekozen om het omzetkengetal van 2015 in plaats van 2012 te gebruiken om een zo realistisch mogelijk beeld te schetsen.



### 4.1.3 Koopkrachtbinding & Koopkrachttoevloeiing

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 kan worden afgeleid wat de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing is per gemeente in de doe-het-zelfbranche. Bij het bepalen van de marktruimte wordt gekeken naar de situatie in het primaire verzorgingsgebied, de gemeente Teylingen. Daarnaast wordt ook de marktsituatie in het totale verzorgingsgebied nader bestudeerd, mede om de mogelijke ruimtelijke effecten te kunnen beoordelen.

## 4.2 Bestedingsruimte

### 4.2.1 Koopkrachtbinding doe-het-zelf-branch

In tabel 6 is beoordeeld wat de huidige bestedingsruimte voor zowel het primaire als het totale verzorgingsgebied in de doe-het-zelf branche is. Hiervoor zijn de cijfers voor de doe-het-zelf branche uit het koopstromenonderzoek Randstad 2011 gebruikt. In het achterhoofd dient hierbij gehouden te worden dat in 2011 in Teylingen nog de Multimate van 3.000 m<sup>2</sup> gevestigd was. Vermoedelijk zorgde deze bouwmarkt voor het bindingspercentage van 49% in Teylingen. Inmiddels is deze vestiging gesloten en is het aanbod in Teylingen beperkt tot enkele kleinschalige doe-het-zelf zaken. De Gamma wil op dit gat inspringen en daarmee het aanbod in gemeente Teylingen herstellen.

Tabel 6: Benadering huidig economisch functioneren doe-het-zelf

|                                                              | Teylingen    | Lisse      | Oegstgeest | Noordwijkerhout |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|-----------------|
| <b>Aantal inwoners (2015)</b>                                | 35.646       | 22.539     | 22.997     | 16.063          |
| <b>bestedingen per hoofd</b>                                 | € 219        | € 212      | € 235      | € 209           |
| <b>totaal bestedingspotentieel (mln.)</b>                    | € 7,8        | € 4,8      | € 5,4      | € 3,4           |
| <b>koopkrachtbinding percentage dhz</b>                      | 49%          | 93%        | 9%         | 84%             |
| <b>Gebonden bestedingen (mln.)</b>                           | € 3,8        | € 4,4      | € 0,48     | € 2,9           |
| <b>koopkrachttoevloeiing (percentage vd omzet)</b>           | 5%           | 23%        | 13%        | 55%             |
| <b>koopkrachttoevloeiing absoluut (mln.)</b>                 | € 0,2        | € 1,3      | € 0,07     | €3,4            |
| <b>totale haalbare omzet (mln)</b>                           | € 4          | € 5,8      | € 0,56     | € 6,3           |
| <b>landelijk gemiddelde vloerproductiviteit doe-het-zelf</b> | € 1.536      | € 1.536    | € 1.536    | € 1.536         |
| <b>haalbaar aantal m<sup>2</sup> wvo</b>                     | 2.621        | 3.757      | 364        | 4.080           |
| <b>aanwezig aantal m<sup>2</sup> wvo</b>                     | 707          | 2.991      | 184        | 3.250           |
| <b>Marktruimte m<sup>2</sup> wvo</b>                         | <b>1.914</b> | <b>766</b> | <b>180</b> | <b>830</b>      |

De berekening laat zien dat in gemeente Teylingen in de huidige markt ruimte is voor het toevoegen van ca. 1.900 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak aan doe-het-zelf. Met het realiseren van de Gamma ontstaat een beperkt overaanbod van 600 m<sup>2</sup> in het primaire verzorgingsgebied. Ondanks dit overaanbod ontstaat, gelet op het huidige aanbod in Teylingen, met deze Gamma wel een complementaire voorzieningenstructuur.

Ook de overige gemeenten binnen het totale verzorgingsgebied laten in de huidige situatie marktruimte zien, waardoor aangenomen kan worden dat daar sprake is van een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod.

In de berekening van de huidige marktsituatie is uitgegaan van het bindingspercentage uit het Koopstromenonderzoek 2011 voor doe-het-zelf. Uit de planologische kengetallen voor detailhandel in de Randstad, gepubliceerd door Kluwer, blijkt dat voor gemeenten van vergelijkbare omvang als Teylingen een bindingspercentage in de doe-het-zelfbranche geldt van gemiddeld 67%. Gezien de hogere bindingspercentages in omliggende gemeenten met bouwmarkten gelijk aan of vergelijkbaar met de geplande Gamma, kan in een toekomstscenario met dit percentage gerekend worden tot een reële inschatting van 75%<sup>6</sup>. Dit leidt daarentegen vanzelfsprekend wel tot een afname van de koopstromen richting de doe-het-zelfzaken in deze omliggende gemeenten. Dit betekent dat het omzetverlies voor de overige bouwmarkten in de regio kan worden ingeschaald tussen de 18% en 26%<sup>7</sup> van het bestedingspotentieel voor doe-het-zelf van gemeente Teylingen.

---

6 Dit percentage is gebaseerd op het feit dat ondanks de aanwezigheid van een omvangrijke Multimate ten tijde van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011, het Teylingse bindingspercentage in de doe-het-zelfbranche slechts 49% bedroeg. Dit toont aan dat de inwoners van Teylingen voor aankopen in de doe-het-zelfbranche zich ook oriënteren op andere gemeenten. Daarentegen is Gamma een bekendere winkelformule met een completer assortiment. Een koopkrachtbindingspercentage van 75% achten wij hiermee een zeer realistische inschatting.

7 Andere bouwmarkten profiteren van het lage bindingspercentage (49%) voor doe-het-zelf in Teylingen. Indien de binding in Teylingen toeneemt tot 67% neemt de omzet in de doe-het-zelfbranche in overige gemeenten in totaal af met 18% van de haalbare omzet uit Teylingen. Als de koopkrachtbinding in Teylingen toeneemt tot 75%, neemt de omzet in overige gemeenten in totaal af met 26%.

Bij het bepalen van het toekomstperspectief wordt gerekend met de reeds beschreven regionale bevolkingsgroei, de hierboven genoemde koopkrachtbindingspercentages en met de aangepaste koopkrachttoevloeiingpercentages in de omliggende gemeenten (hier wordt in het hoofdstuk regionale effecten dieper op ingegaan).

Tabel 7: Bandbreedte toekomstige situatie (inclusief Gamma in Sassenheim)

|                                                              | Teylingen     | Lisse         | Oegstgeest <sup>8</sup> | Noordwijkerhout |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Inwoners 2025</b>                                         | 34.300        | 23.800        | 24.400                  | 16.900          |
| <b>Bestedingen per hoofd</b>                                 | € 219         | € 212         | € 235                   | € 209           |
| <b>totaal bestedingspotentieel (mln.)</b>                    | € 7,5         | € 5           | € 5,7                   | € 3,5           |
| <b>Bindingspercentage DHZ</b>                                | 49% - 75%     | 93%           | 9%                      | 84%             |
| <b>Gebonden bestedingen (mln)</b>                            | € 3,7 - € 5,6 | € 4,7         | € 0,51                  | € 3             |
| <b>Toevloeiing<sup>9</sup> (percentage van de omzet)</b>     | 5%            | 14% - 23%     | 13%                     | 44% - 55%       |
| <b>koopkrachttoevloeiing absoluut (mln.)</b>                 | € 0,2 - € 0,3 | € 0,8 - € 1,4 | € 0,08                  | € 2,3 - € 3,6   |
| <b>totale haalbare omzet (mln)</b>                           | € 3,9 - € 5,9 | € 5,5 - € 6,1 | € 0,6                   | € 5,3 - € 6,6   |
| <b>landelijk gemiddelde vloerproductiviteit doe-het-zelf</b> | € 1.536       | € 1.536       | € 1.536                 | € 1.536         |
| <b>haalbaar aantal m2 wvo</b>                                | 2522 - 3861   | 3560 - 3967   | 386                     | 3468-4292       |
| <b>aanwezig aantal m2 wvo</b>                                | 3207          | 2991          | 184                     | 3250            |
| <b>Marktruimte in m2 wvo</b>                                 | -685 tot 654  | 569 tot 976   | 202                     | 218 - 1042      |

<sup>8</sup> Voor Oegstgeest wordt gezien het beperkte aanbod de verhouding koopstromen constant gehouden. Afvloeiing van bestedingen naar bouwmarkten in de regio vindt reeds plaats, hier zal het toevoegen van een bouwmarkt in Teylingen naar verwachting weinig aan veranderen.

<sup>9</sup> De toevloeiing wordt in het Randstad koopstromenonderzoek 2011 gegeven als percentage van de omzet in de doe-het-zelfbranche. We gaan er hierbij vanuit dat als gevolg van de lokale verzorgingsfunctie van de bouwmarkten in de regio geen afname plaatsvindt in het percentage gebonden bestedingen. Afname van de totale haalbare omzet in Lisse en Noordwijkerhout is dus sec het gevolg van een afname van de toevloeiing van bestedingen uit Teylingen. In de uitgangssituatie (49% koopkrachtbinding in Teylingen) is de koopkrachttoevloeiing in Lisse 23% van de haalbare omzet en in Noordwijkerhout 55%. Ingeval van een koopkrachtbindingspercentage in Teylingen van 75% in de toekomstige situatie, neemt het deel van de haalbare omzet in Lisse en Noordwijkerhout dat bestaat uit toevloeiing af. Aan de andere kant wordt dit omzetverlies (deels) gecompenseerd door een toename van de lokale bevolking. Concreet betekent dit dat in het uiterste geval in Lisse nog 14% van de omzet uit toevloeiing bestaat en in Noordwijkerhout nog 44%.

In het toekomstscenario waarin het regionale bindingspercentage gelijk blijft aan de huidige 49%, ontstaat er als gevolg van een lichte bevolkingskrimp in Teylingen een overschot van 685 m<sup>2</sup> wvo. In het totale verzorgingsgebied groeit juist als gevolg van de demografische ontwikkeling de haalbare omzet en daarmee de marktruimte in winkelvloeroppervlak gedurende de planperiode. In een realistisch toekomstscenario neemt naar verwachting gedurende de planperiode het koopkrachtbindingspercentage in het primaire verzorgingsgebied in de doe-het-zelfbranche toe tot minimaal 67% (gemiddelde in de doe-het-zelfbranche) en is 75% ook nog zeer reëel. Bij een binding van 67% ontstaat er nagenoeg een evenwicht tussen vraag en aanbod (242 m<sup>2</sup> wvo marktruimte), bij 75% koopkrachtbinding resteert er een marktruimte van 654 m<sup>2</sup> bij realisatie van de Gamma in Teylingen in 2025. Ondanks een dalende afvloeiing van bestedingen uit Teylingen naar doe-het-zelfzaken in het totale verzorgingsgebied toont de bovenstaande toekomstbenadering aan dat in het totale verzorgingsgebied in 2025 nog altijd sprake is van een gezonde marktsituatie. Deze prognoses zijn een belangrijke indicatie dat in 2025 in het primaire en totale verzorgingsgebied Teylingen – Lisse- Oegstgeest- Noordwijkerhout marktruimte aanwezig is voor de geplande bouwmarkt van ca. 2.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Het toevoegen van een bouwmarkt aan het aanbod in de doe-het-zelfbranche gaat gepaard met een claim op de resterende marktruimte. Dit soort vestigingen heeft immers vanwege het brede assortiment en de lage vloerproductiviteit per vierkante meter een groot oppervlak nodig om de bedrijfsvoering rendabel te maken. Door deze marktruimte aan de beoogde Gamma in Teylingen toe te kennen, ontstaat in de regio een meer gelijkmatige ruimtelijke verdeling van solitaire bouwmarkten die met name een lokale markt voorzien van het nodige aanbod. Het haalbaar aantal vierkante meters doe-het-zelf in de gemeente Teylingen en de resterende marktruimte onderstrepen deze constatering. Zo is de geplande Gamma in de huidige en toekomstige situatie nagenoeg volledig te realiseren op basis van de autonome behoefte in Teylingen uitgaande van een realistisch bindingspercentage van 67%.

## 4.3 Ruimtelijk economische Effecten

Nu is aangetoond dat er naar verwachting voldoende lokale en regionale vraag bestaat naar extra meters bouwmarkt, kan worden nagegaan wat de mogelijke ruimtelijke effecten zijn van de opening van een bouwmarkt op de ruimtelijk economische structuur in de regio.

### 4.3.1 Beschikbare panden Teylingen

Een van de voorwaarden in het kader van duurzame verstedelijking is het beargumenteren dat voorliggend plan niet gerealiseerd kan worden in bestaande leegstaande panden.

In de 'Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0: 2010-2025' heeft de regio Holland Rijnland de eigen structuur omtrent bedrijfshuisvesting onderzocht. Met betrekking tot de relatie tussen aanbod en opname gerelateerd aan de omvang van bedrijventerreinen blijkt dat in de omvangscategorie waartoe voorliggend plan behoort (2500-5000 m<sup>2</sup> wvo, 25% van de totale voorraad aan bedrijfsruimten) nagenoeg alle ruimte in gebruik is: 96% van het totaal aanbod geschikte bedrijfsruimten. Vraag en aanbod ligt dus heel dicht bij elkaar, waardoor er weinig geschikte ruimte beschikbaar is.

Voor de gemeente Teylingen geldt dat op basis van de data van Locatus kan worden vastgesteld dat binnen de gemeente alleen het pand gelegen op de Wasbeekerlaan 63 (3.010 m<sup>2</sup> wvo) te Sassenheim geschikt is voor de oppervlakte behoefte van voorliggend plan. Echter, dit voormalig Multimate-pand kan feitelijk niet langer worden bestempeld als leegstaand, omdat op 2 februari

2016 door de gemeenteraad van Teylingen is vastgesteld dat in dit pand een tijdelijke supermarkt wordt gerealiseerd gedurende minimaal 3 tot maximaal 5 jaar (bron: gemeente Teylingen, kenmerk 20151379).

Een naastgelegen leegstand pand, Wasbeekerlaan 59, komt in de cijfers van Locatus niet naar voren als geschikt pand. Wel heeft de gemeente gewezen op dit pand. Daarom is dit pand toch in de beoordeling meegenomen. Dit pand is echter ongeschikt voor het huisvesten van een bouwmarkt. De aanwezige vrije hoogte per bouwlaag is onvoldoende om een bouwmarkt in te kunnen vestigen.

Conclusie hieruit is dat op dit moment binnen de gemeente Teylingen geen leegstaand pand beschikbaar is dat geschikt is voor een bouwmarkt van de gewenste omvang.

#### 4.3.2 Effecten op doe-het-zelf-branchen

Eventuele effecten van de realisatie van de bouwmarkt op het reeds bestaande aanbod in de doe-het-zelfbranche in de regio zijn naar verwachting beperkt. In de gemeente Teylingen is op dit moment geen grootschalige doe-het-zelf vestiging voor handen, waardoor afvloeiing naar omliggende gemeenten plaatsvindt. Een bouwmarkt vormt hiermee een complementaire formule op het reeds bestaande winkelaanbod. De geplande bouwmarkt is vanwege zijn omvang en verkeersaantrekkende werking zowel niet inpasbaar als wenselijk binnen de bestaande kernwinkelgebieden in de gemeente Teylingen. Een solitaire locatie ligt daarom het meest voor de hand.

Naar verwachting zijn de effecten op de bestaande winkelcentra in Teylingen zeer beperkt. Een bouwmarkt wordt namelijk zeer doelmatig bezocht. Gezien het feit dat in de huidige situatie reeds bouwmarkten in andere gemeenten relatief dichtbij gelegen zijn, is het effect op ondernemers op centrumlocaties naar verwachting gering. De geplande bouwmarkt in Sassenheim leidt wat dat betreft met name tot een kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod van Teylingen en niet tot verdringing van lokale ondernemers.

De geplande bouwmarkt heeft mogelijk wel invloed op de bestaande koopstromen naar bouwmarkten gelegen in de omliggende gemeenten, wat kan leiden tot onwenselijke ruimtelijk-economische gevolgen. Deze mogelijke effecten worden hieronder nader behandeld. Aangezien er geen koopstromen bekend zijn voor specifiek de doe-het-zelfbranche, zullen deze effecten worden geformuleerd aan de hand van de koopstromen niet-dagelijkse artikelen en de redenatie dat autominuten in beginsel leidend zijn. Gelet op de koopstromen niet-dagelijkse artikelen vanuit Teylingen en het huidige aanbod van bouwmarkten, betreft het hier concreet de Karwei in Noordwijkerhout en de Gamma in Lisse.

Noordwijkerhout heeft een hoog toevoeiingspercentage van bestedingen in de doe-het-zelfbranche, namelijk 55%. De Karwei in Noordwijkerhout is gezien de reistijd de dichtstbijzijnde bouwmarkt voor het gros van de inwoners van Teylingen. We schatten daarom in dat in de huidige situatie 60% van de afvloeiende bestedingen uit Teylingen bij de Karwei in Noordwijkerhout werden besteed. De Gamma in Lisse leunt minder op de toevoeiing vanuit andere gemeenten (de doe-het-zelf branche in gemeente Lisse laat een koopkrachttoevoeiingspercentage van 23% zien) en is ook op een grotere afstand gelegen van gemeente Teylingen. De verwachting is derhalve dat deze vestiging ca. 30% van deze consumenten uit Teylingen trok. De overige afvloeiing van koopkracht van Teylingen die nu gebonden wordt aan de gemeente wordt verdeeld over vestigingen buiten het totale verzorgingsgebied, we schatten dit in op ca. 10%.

Tabel 8: Omzeteffecten bouwmarkten in de regio (absoluut, huidige situatie, zie ook p.19)

|                                     | Omzetverlies (18%-<br>scenario) | Omzetverlies (26%-<br>scenario) |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Totaal<sup>10</sup></b>          | € 1.405.165                     | € 2.029.683                     |
| <b>Verdeeld over gebieden</b>       |                                 |                                 |
| <b>Gamma Lisse (30%)</b>            | € 421.550                       | € 608.905                       |
| <b>Karwei Noordwijkerhout (60%)</b> | € 843.099                       | € 1.217.810                     |
| <b>Overig (10%)</b>                 | € 140.517                       | € 202.968                       |

Tabel 9: Omzeteffecten specifieke bouwmarkten in totale verzorgingsgebied

| Locatie                       | Omvang<br>(m <sup>2</sup> wvo) | Vloerproductiviteit<br>Doe-het-<br>zelfbranche<br>per m2 | Omzetclaim<br>vestiging | Bandbreedte<br>omzeteffect |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Karwei Noordwijkerhout</b> | 3.250                          | € 1.536                                                  | € 4.992.000             | 17% - 24%                  |
| <b>Gamma Lisse</b>            | 2.830                          | € 1.536                                                  | € 4.346.880             | 10% - 14 %                 |

De berekening in tabel 8 laat voor de twee scenario's de absolute invloed van de toenemende koopkrachtbinding in Teylingen door de komst van de Gamma op de omzet van de Gamma in Lisse, de Karwei in Noordwijkerhout en overige bouwmarkten buiten het totale verzorgingsgebied zien. De berekening in tabel 9 geeft vervolgens een benadering van de procentuele impact op de omzet van de Karwei in Noordwijkerhout en de Gamma in Lisse. De Gamma in Lisse zal naar verwachting een aanvaardbaar omzetverlies ervaren tot 15%. Voor de Karwei in Noordwijkerhout berekenen wij in een 'worst case' scenario een mogelijk omzetverlies van 24%.

De vraag is echter niet wat het mogelijke omzet effect is, maar of deze bouwmarkten nog bestaansrecht hebben als in Teylingen de Gamma gerealiseerd wordt en of er dus sprake kan zijn van ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur. In onderstaande berekening wordt dan ook de marktruimte per gemeente aangetoond in een situatie waarin de Gamma in Teylingen gerealiseerd is en dus de koopkrachttoevloeiing vanuit Teylingen in deze gemeenten afgenomen is. In deze berekening is het omzetverlies voor de bestaande bouwmarkten door de komst van de Gamma in Teylingen gebruikt om de haalbare omzet te bepalen.

Het toevloeiingspercentage wordt constant gehouden op 5% van de omzet. Naar verwachting groeit het bindingspercentage en dus ook de totale haalbare omzet in Teylingen als gevolg van de geplande Gamma vestiging. Hierdoor stijgt echter ook de toevloeiing van bestedingen in absolute zin in vergelijking met de uitgangssituatie van 49% koopkrachtbinding. Deze extra toevloeiing van bestedingen in Teylingen komt neer op maximaal €95.000 (zie ook tabel 7). Waar deze bestedingen vandaan komen is echter niet te herleiden vanwege het ontbreken van specifieke koopstromen in de doe-het-zelfbranche. Hierdoor ontstaat een kleine afwijking in de totale haalbare omzet per gemeente. Vanwege de beperkte omvang hiervan heeft dit echter geen invloed op de resultaten van dit onderzoek.

<sup>10</sup> Het totale omzeteffect is berekend door van de huidige totale potentiële omzet in Teylingen (7,8 miljoen, zie tabel 6) 18% en 26% te nemen. Dit wordt naar verwachting bij realisatie van de Gamma in Sassenheim extra aan het primaire verzorgingsgebied gebonden, waardoor deze omzet niet langer afvloeit naar andere gemeenten.

Tabel 10: Benadering marktsituatie doe-het-zelf in totale verzorgingsgebied bij realisatie Gamma (huidige situatie)

|                                                       | Teylingen     | Lisse         | Oegstgeest | Noordwijkerhout |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|-----------------|
| <b>Inwoners (2015)</b>                                | 35.646        | 22.539        | 22.997     | 16.063          |
| <b>totale haalbare omzet huidig (mln)</b>             | 4             | 5,8           | 0,56       | 6,3             |
| <b>Haalbare omzet bij realisatie Gamma (mln)</b>      | 5,5 - 6,1     | 5,22 - 5,38   | 0,5        | 5,18 -5,46      |
| <b>Toe- of afname omzet in procenten per gemeente</b> | 37,5% - 52,5% | 10% - 7%      | nihil      | 18% - 13%       |
| <b>haalbaar aantal m2 wvo</b>                         | 3.581- 3.971  | 3.398 - 3.502 | 325        | 3.372 - 3.554   |
| <b>aanwezig aantal m2 wvo</b>                         | 3.200         | 2.991         | 184        | 3.250           |

Bovenstaande berekening laat zien dat ondanks een afnemend aantal bestedingen van consumenten uit de gemeente Teylingen, in gemeente Lisse, Oegstgeest en Noordwijkerhout genoeg ruimte is voor de bestaande voorzieningen. De omzet van de Gamma in Lisse en de Karwei in Noordwijkerhout zal afnemen, maar mede door het hoge bindingspercentage in deze gemeenten houden deze bouwmarkten hun bestaansrecht. Zoals het toekomstperspectief in tabel 7 naar voren kwam, zal de marktruimte door de toenemende bevolkingsomvang in Noordwijkerhout en Lisse alleen maar toenemen, ook als de koopkrachttoevloeiing afneemt.

De inschatting is dat de Karwei in Noordwijkerhout de meeste impact van de vestiging van de Gamma in Sassenheim zal ondervinden. Bovenstaande cijfers geven echter aan dat ook in die situatie nog marktruimte over is in Noordwijkerhout. Het is dan ook niet de verwachting dat de geplande Gamma zal leiden tot sluiting van de Karwei in Noordwijkerhout. Indien de Karwei tegen de verwachting in alsnog moet sluiten, heeft dit gezien de solitaire ligging op een bedrijventerrein geen ontwrichtende effecten op de bestaande voorzieningenstructuur in de gemeente en de regio. Ook het voorzieningenniveau blijft op peil, doordat de Gamma in Teylingen (deels) de behoefte van de inwoners in Noordwijkerhout kan bedienen. Het pand aan de Walserij heeft bovendien voldoende mogelijkheden voor herbestemming. Het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het pand deels in te vullen met bedrijf tot en met de milieucategorie 3.1. Herbestemming van het pand kan dus ook bestaan uit een combinatie van een kleinere bouwmarkt, aangevuld met een ander bedrijf. Daarnaast is het pand op het oog in goede staat, waardoor middels een bestemmingsplanwijziging ook andere functies (bijv. een grootschalige leisure voorziening) mogelijk gemaakt kunnen worden. Ook uit intern onderzoek van de Intergamma komt naar voren dat de Karwei in Noordwijkerhout voldoende koopkracht weet te genereren om het effect van de vestiging van de Gamma in Teylingen zonder onoverkomelijke negatieve gevolgen te ervaren. Daarnaast wordt in het nieuwe bedrijfsconcept van de Karwei nadrukkelijk ingespeeld op de doelgroep jongere vrouwen door het aanbieden van een ander assortiment, waarmee deze keten zich onderscheidt van Gamma en deze twee vestigingen dus ook goed naast elkaar kunnen functioneren.

Bovenstaande cijfers tonen ook aan dat met de realisatie van de Gamma in Sassenheim, nog genoeg marktruimte is in Lisse. Daarnaast tonen de koopstromen in niet-dagelijkse artikelen aan dat voor Lisse een ander verzorgingsgebied geldt dan voor Teylingen. Ondanks een (gering) omzetverlies zal de economische impact vermoedelijk beperkt zijn en niet leiden tot negatieve ruimtelijke effecten zoals een toename van de leegstand. Duurzame ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur in Lisse als gevolg van de opening van een relatief kleinschalige Gamma in Sassenheim is naar verwachting dan ook niet aan de orde. De effecten op de Gamma in Lisse zijn dus aanvaardbaar.

Daarnaast is uit gegaan van een omzetverlies van 10% voor overige doe-het-zelfzaken zowel binnen als buiten de regio. Dit effect wordt naar verwachting verspreid over verschillende vestigingen, waardoor individuele doe-het-zelfzaken hier vermoedelijk geen noemenswaardige gevolgen van zullen ervaren.

### **Conclusie**

De ruimtelijk economische effecten van de geplande bouwmarkt in Sassenheim zijn aanvaardbaar. De Karwei in Noordwijkerhout en de Gamma in Lisse zullen naar verwachting de grootste effecten ervaren aangezien een deel van de consumenten uit Teylingen die zij aantrekken, in de toekomst naar de Gamma in Sassenheim zullen gaan. Ondanks deze afname van de koopkrachttoevloeiing, laten beide gemeenten in de huidige en toekomstige situatie nog voldoende marktruimte zien. Hier zijn daarom ook geen ontwrichtende ruimtelijk-economische effecten te verwachten. Voor de gemeenten in de omgeving wordt een gering ruimtelijk-economisch effect verwacht. Van ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur zal als gevolg van de geplande Gamma in Sassenheim geen sprake zijn.



## 5 Conclusies en aanbevelingen

### 5.1 Aanbod doe-het-zelf gemeente Teylingen

Aan de hand autoreisminuten van de planlocatie naar omliggende gemeenten en het “Randstad Koopstromen Onderzoek 2011” voor niet-dagelijks artikelen, is bepaald dat het primaire verzorgingsgebied voor de beoogde Gamma in gemeente Teylingen voornamelijk in de eigen gemeente ligt. Uit cijfers van het koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat het bindingspercentage voor de doe-het-zelf branche in gemeente Teylingen op 49% ligt. Destijds was in Teylingen nog de Multimate van 3.000 m<sup>2</sup> gevestigd. Inmiddels is deze vestiging gesloten en is het aanbod in Teylingen beperkt tot enkele kleinschalige doe-het-zelf zaken. De Gamma wil op dit gat inspringen en daarmee het aanbod in gemeente Teylingen herstellen.

Verder blijkt uit het “Randstad Koopstromen Onderzoek 2011” dat ook Lisse (3%), Oegstgeest (2%), Katwijk (2%), Noordwijkerhout (2%) en Hillegom (2%) voor een geringe toestroom van niet-dagelijkse bestedingen zorgen. Kijkend naar het aantal bouwmarkten in deze gemeenten en de ligging van de potentiële toekomstige Gamma in Sassenheim, zou deze bouwmarkt ook consumenten uit de gemeenten Lisse, Oegstgeest en Noordwijkerhout kunnen trekken. In dit onderzoek worden deze gemeenten dan ook gerekend tot het totale verzorgingsgebied.

Het huidige aanbod doe-het-zelf in het totale verzorgingsgebied omvat in totaal 7.349 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Hierbij bestaat een onderscheid tussen allround zaken en speciaalzaken. Alleen Lisse en Noordwijkerhout zijn voorzien van een bouwmarkt van de grote landelijke ketens. Oegstgeest is voorzien van een breedpakketzaak. Het aanbod doe-het-zelf zaken en specifieke bouwmarkten ligt onder het landelijk gemiddelde.

### 5.2 Bestedingsruimte voor nieuwe winkelformule

Bij de realisatie van de nieuwe bouwmarkt wordt uitgegaan van 2.500m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Voor de realisatie van de bouwmarkt is in de gemeente Teylingen in de huidige situatie marktruimte van 1.914 m<sup>2</sup> wvo. In dit onderzoek is tevens gekeken naar de marktsituatie in het totale verzorgingsgebied in de doe-het-zelfbranche. Binnen de regio is in de huidige situatie voor alle drie de gemeenten nog (een kleine) marktruimte geconstateerd, dit duidt op een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod.

Gemeente Teylingen weet 49% van de bestedingen in de doe-het-zelf branche te binden. Uit de planologische kengetallen omtrent de specifieke doe-het-zelfbranche blijkt dat voor deze sector een gemiddeld bindingspercentage geldt van 67% voor soortgelijke gemeenten. Gezien de hogere bindingspercentages in omliggende gemeenten en de lokale verzorgingsfunctie van dergelijke bouwmarkten zoals in voorliggend plan, is in het toekomstscenario met dit percentage gerekend en tevens met een zeer realistische inschatting van 75%. Dit leidt echter wel tot een afname van de koopstromen richting de doe-het-zelfzaken in de omliggende gemeenten. Dit betekent dat het totale omzetverlies voor de overige bouwmarkten in de regio kan worden ingeschat tussen de 18% en 26% van het bestedingspotentieel voor doe-het-zelf van gemeente Teylingen.

Aan de hand van het huidige, realistische en optimistische koopkrachtbindingspercentage (49% – 67% - 75%) en de voorziene bevolkingsontwikkeling is een toekomstperspectief berekend in 2025. In het toekomstscenario waarin het bindingspercentage gelijk is gesteld aan de 49% uit het ‘Randstad koopstromenonderzoek 2011’, ontstaat er als gevolg van een bevolkingskrimp in

Teylingen een licht overschot van ca. 685 m<sup>2</sup> wvo in de huidige planperiode. Hoewel er in dit scenario sprake is van een gering overaanbod in vierkante meters, zou de geplande bouwmarkt alsnog een complementaire formule en kwaliteitsverbetering zijn ten opzichte van het huidige aanbod.

In het realistische toekomstscenario binnen de planperiode resteert bij een koopkrachtbindingspercentage van 67% in de doe-het-zelfbranche een marktruimte van ca. 242 m<sup>2</sup> in gemeente Teylingen. In het scenario met een koopkrachtbindingspercentage van 75% resteert er bij benadering 654 m<sup>2</sup> wvo aan marktruimte. Deze prognoses zijn een belangrijke indicatie dat in het primaire verzorgingsgebied nog voldoende ruimte is voor een bouwmarkt van ca. 2.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Het benutten van deze marktruimte ten behoeve van een bouwmarkt op de geplande locatie is op zichzelf te verantwoorden gezien de bestaande (ruimtelijke) aanbodstructuur. Teylingen heeft, als grootste gemeente binnen de regio, als enige geen bouwmarkt als onderdeel van het voorzieningenaanbod. Regionaal overleg zal aangaande het benutten van de marktruimte echter tot een beslissing moeten leiden hoe deze al dan niet benut zal worden. De beoordeling van de ruimtelijk-economische effecten zal hierin meewegen.

### 5.3 Detailhandelsstructuur

De Gamma-formule van voorliggend plan betreft een solitaire vestiging die complementair is aan het bestaande aanbod in de centrumgebieden van gemeente Teylingen. Het effect op deze centrumgebieden is daarmee naar verwachting beperkt.

Een solitaire ligging van de geplande bouwmarkt is vanwege ruimtelijke, planologische, beleidsmatige en economische overwegingen het meest voor de hand liggend. De beoogde locatie is gelegen op een bedrijventerrein buiten de dorpskernen waardoor eventuele geluids- en verkeersoverlast beperkt is. Bovendien ligt het plangebied aan een verbindingsweg tussen de Teylingse plaatsen Sassenheim en Voorhout. Gezien de huidige- en toekomstige economische situatie in de regio is er voldoende marktruimte voor de nieuwe bouwmarkt en zullen de effecten van de nieuwe bouwmarkt op de reeds bestaande winkels in de doe-het-zelf branche beperkt zijn. De marktruimte die met voorliggend initiatief zal worden benut bevindt zich voor het grootste gedeelte in de gemeente Teylingen. Gelet op de huidige verspreiding van bouwmarkten over de regio is dit een logische aanvulling op het bestaande voorzieningenniveau. Zowel cijfermatig als ruimtelijk is er immers sprake van een beperkt aanbod binnen Teylingen. Van een clusterlocatie, die doorgaans een (boven-)regionale functie vervullen, is binnen de regio geen sprake. Binnen het totale verzorgingsgebied waar de geplande bouwmarkt deel van zal uitmaken bestaat het bestaande aanbod als gevolg hiervan uit solitaire vestigingen, hetgeen ook past bij de aard en de omvang van de betreffende gemeenten. Binnen het totale verzorgingsgebied hebben de gemeenten Lisse en Noordwijkerhout in de huidige situatie al een bouwmarkt van vergelijkbare omvang als het voorliggend plan om zodoende (met name) in de lokale behoefte te voorzien. Een solitaire vestiging in Teylingen is in dit kader dus een logische aanvulling op de structuur binnen het totale verzorgingsgebied.

Naar verwachting zal de Karwei-vestiging in Noordwijkerhout in beperkte mate gevolgen kunnen ervaren bij realisatie van een bouwmarkt op bedrijventerrein de Oosthoutlaan in Sassenheim. Ondanks een afname van de koopkrachttoevloeiing, laat deze gemeente in de huidige en toekomstige situatie nog voldoende marktruimte zien. Hier zijn daarom ook geen ontwrichtende ruimtelijk-economische effecten te verwachten. Ook intern onderzoek van franchisegever Intergamma heeft beoordeeld dat een eventueel afgezwakte koopstroom vanuit de gemeente Teylingen geen problemen oplevert voor de bedrijfsvoering van de Karwei in Noordwijkerhout. Bovendien wordt in het nieuwe bedrijfsconcept van de Karwei nadrukkelijk ingespeeld op de

doelgroep jongere vrouwen, waarmee deze keten zich onderscheidt van Gamma en deze twee vestigingen dus ook naast elkaar kunnen functioneren.

Ook gemeente Lisse laat in de huidige en toekomstige situatie bij realisatie van de Gamma in Sassenheim nog voldoende marktruimte zien. De Gamma in Lisse is naar verwachting in staat de eventuele negatieve effecten op te vangen door het hoge bindingspercentage in de gemeente zelf en toevloeiing van buiten het afgebakende verzorgingsgebied. Wat betreft Oegstgeest zal vermoedelijk de consumentenstroom van bewoners uit de wijk Haaswijk richting Leiden iets afnemen, dit is echter een gering effect. In bijlage 1 zal ingegaan worden op de recentelijk gewijzigde plancapaciteit in Oegstgeest.

Op basis van voorliggend ruimtelijk-economische impactanalyse is het mogelijk een weloverwogen beslissing te nemen binnen het spanningsveld van zowel ruimtelijke- als economische belangen. Van ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur zal naar verwachting dus geen sprake zijn, alsmede dat er geen verstoring plaatsvindt van het goede woon- en leefklimaat in de omgeving.

## 5.4 Aansluiting op overheidsbeleid

Een analyse van de beleidsvoorschriften op provincie-, regio- en gemeenteniveau toont aan dat beleidsmakers op verschillende schaalniveaus terughoudend zijn met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen van detailhandel in de bouwmarktbranche. Terughoudend wil echter niet zeggen onmogelijk of afwijzend. De focus ligt voornamelijk op het ontwikkelen van de PDV-clusters, maar waar de ontwikkeling van een bouwmarkt in een perifeer gebied complementair is aan het bestaande aanbod in voornamelijk de centra, wordt deze ruimte wel geboden.

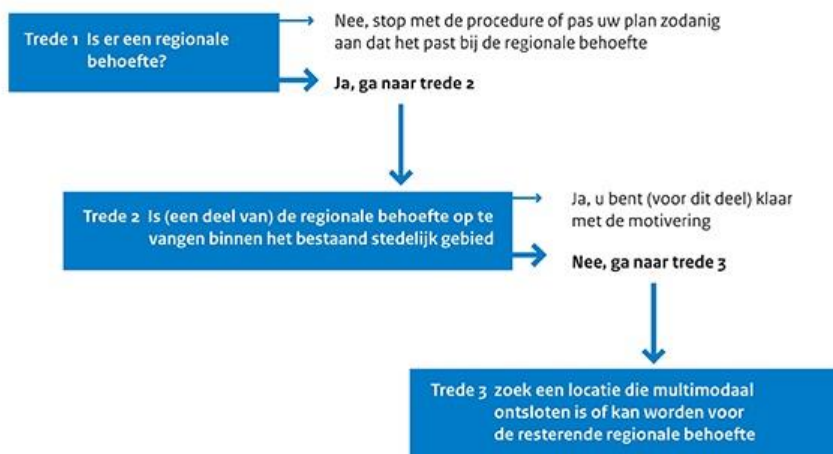
De gemeente Teylingen kent geen bouwmarkt en ook in de regio is het aanbod van bouwmarkten ruim onder het landelijk gemiddelde. Het toevoegen van een bouwmarkt in Teylingen is dus een logische ontwikkeling. Er zijn geen vrijstaande panden beschikbaar voor herbestemming naar bouwmarkt. Hierdoor is realisatie op de kavel aan de Oosthoutlaan in Sassenheim een verantwoorde aanvulling op het bestaande aanbod.

Het feit dat Intergamma een complementaire winkelformule wil toevoegen aan de bestaande detailhandelstructuur in Teylingen, het een solitaire vestiging betreft en de marktruimte het toevoegen van minimaal een bouwmarkt naar verwachting toelaat, zijn indicaties dat voorliggend plan aansluit op het overheidsbeleid.

## 6 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen als motiveringseis voor stedelijke ontwikkelingsprojecten. Het doorlopen van de ladder gebeurt via onderstaande drie stappen:

### De ladder



Voorliggend onderzoek bevat de noodzakelijke informatie om deze ladder te motiveren in het bestemmingsplan. Hieronder volgt een beknopte samenvatting:

#### Trede 1: Regionale behoefte

Het aanbod m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak doe-het-zelf ligt lager dan verwacht mag worden volgens het landelijke gemiddelde. De marktruimteprognoses met een realistisch bindingspercentage in het verzorgingsgebied tot 2025 tonen aan dat er minimaal ruimte is voor het toevoegen van ten minste één bouwmarkt met de omvang van voorliggend plan.

Zoals beschreven is er geen sprake van ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur in Teylingen, omdat het aanbod complementair is aan het huidige aanbod in de gemeente. Op regionale schaal zullen afnemende koopstromen vanuit Teylingen naar bouwmarkten elders leiden tot een lichte omzetsdaling, maar deze bestaande vestigingen zijn niet afhankelijk van deze koopstromen en de gemeenten laten ook bij realisatie van de Gamma nog marktruimte zien.

#### Trede 2: Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling van voorliggend plan vindt plaats op een bouwrijpe kavel op bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Daarmee kan worden gesteld dat het hier gaat om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op basis van leegstandgegevens over de gemeente Teylingen (Locatus) is vastgesteld dat er geen leegstaande bedrijfspanden zijn die voldoen aan de omvangseisen van voorliggend plan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van trede 2, waarmee de ruimtelijke onderbouwing afdoende gemotiveerd is en trede 3 niet aan de orde is.

## 7 Bronnenlijst

- ABN AMRO, *Visie op Wonen en Doe-het-zelfartikelen*, 2015
- Bureau Stedelijke Planning, *'Provincie Zuid-Holland ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel; Bestuurlijke samenvatting'*, in opdracht van Provincie Zuid-Holland, juli 2012
- CBS, *Statline Provincie Zuid-Holland, Notitie detailhandel Zuid-Holland*, juli 2012
- Droogh, Trommelen en Partners (DTNP), *'Strategie detailhandel op perifere locaties Holland Rijnland'*, in opdracht van Holland Rijnland, 2012
- Gemeente Teylingen, *'Visie detailhandel Teylingen'*, maart 2014
- Holland Rijnland, *'Beleid met betrekking tot de locaties voor perifere detailhandel (PDV)'*, 5 maart 2014
- Holland Rijnland, *'Planlijst woningbouwprojecten'*, mei 2015
- I&O Research, *Hoofdrapport 'Koopstromenonderzoek Randstad 2011'* in opdracht Provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht, Kamers van Koophandel, Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Stadsregio's, deelnemende gemeenten, november 2011
- I&O Research, *Randstad Koopstromenonderzoek 2011, Factsheet gemeente Teylingen*, in opdracht Provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht, Kamers van Koophandel, Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Stadsregio's, deelnemende gemeenten, november 2011
- Dr. M. H. Stijnenbosch, *Hanzehogeschool, Groningen, 2015 Planologische kengetallen* Kluwer 2015, *Ontwikkelingen in de detailhandel in Nederland*,
- Panteia & Detailhandel.info, *Omzetkengetallen 2015 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek*, juni 2016
- Provinciale Staten van Zuid-Holland, *'Visie ruimte en mobiliteit: Verordening Ruimte 2014'*, juli 2015
- Provincie Zuid-Holland, *Notitie 'detailhandel Zuid-Holland'*, juli 2012
- Rabobank, *Cijfers & Trends; Een visie op Branches in het Nederlandse bedrijfsleven*, 2014-2015
- Retail Management Centre, *'Retailvisie Leidse Regio'*, 24 juni 2015
- Rho adviseurs voor leefruimte, *'Onderbouwing Ladder voor Duurzame verstedelijking MEOB terrein Oegstgeest'*, 22 september 2016

## Bijlage 1. Plancapaciteit in Oegstgeest

Naast de invloed op de aanwezige doe het-het-zelf zaken in de regio, dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking ook de plancapaciteit meegenomen te worden in de afweging omtrent de regionale behoefte. Gedurende het opstellen van deze REIA is door de raad van de gemeente Oegstgeest, ondanks negatief advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, het bestemmingsplan 'Haarlemmerstraatweg' vastgesteld (d.d. 24-11-2016). Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het voormalig MEOB-terrein tot een bedrijventerrein met een breed scala aan functies mogelijk. Ook een bouwmarkt tot maximaal 6.300 m<sup>2</sup> wvo valt binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Wanneer we met dit uiterste scenario rekening houden, conform de ladder voor duurzame verstedelijking, kan gedurende de planperiode van voorliggend initiatief het aanbod bouwmarkten in het totale verzorgingsgebied toenemen met maximaal 8.800 m<sup>2</sup> wvo<sup>11</sup>. De primaire verzorgingsgebieden van deze vestigingen overlappen elkaar deels. De gemeente Teylingen vormt het hele primaire verzorgingsgebied van de geplande Gamma, hetgeen past bij de aard en schaal van de ontwikkeling. Voor een bouwmarkt van ca. 6.000 m<sup>2</sup> op het MEOB-terrein vormt gemeente Oegstgeest gezamenlijk met Teylingen het primaire verzorgingsgebied<sup>12</sup>, vanwege een regionale verzorgingsfunctie van een dergelijke bouwmarkt wordt 24% van de omzet uit het secundaire marktgebied (Noordwijk, Katwijk en Wassenaar) verwacht en 5% van de omzet komt van buiten het verzorgingsgebied.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet het reguleren van marktverhoudingen binnen een regio, maar het aan banden leggen van onnodig ruimtebeslag. Omdat het op beide locaties nieuwbouw betreft, beoogt de ladder daarom te voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand. Met andere woorden; er moet beoordeeld worden of er voldoende draagvlak is voor twee verschillende bouwmarkten van gezamenlijk maximaal 8.800 m<sup>2</sup> in elkaars nabijheid. Middels een quick-scan is beoordeeld of er in Teylingen en Oegstgeest gezamenlijk draagvlak is voor beide bouwmarkten.

| Draagvlak Bouwmarkten Teylingen en Oegstgeest                  |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Bestedingspotentieel Teylingen (mln.)</b>                   | € 7,5   |
| <b>Bestedingspotentieel Oegstgeest (mln.)</b>                  | € 5,7   |
| <b>totaal bestedingspotentieel (mln.)</b>                      | € 13,2  |
|                                                                |         |
| <b>Bindingspercentage</b>                                      | 85%     |
| <b>Gebonden bestedingen (mln)</b>                              | € 11,22 |
| <b>Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit bouwmarkt</b>      | € 1.460 |
| <b>haalbaar aantal m2 wvo bouwmarkt Teylingen - Oegstgeest</b> | 7.685   |
| <b>Aanbod m2 wvo bouwmarkten Teylingen – Oegstgeest</b>        | 8.800   |

11 Omvang Gamma is 2.500 m<sup>2</sup>, maximale omvang bouwmarkt op MEOB-terrein is 6.300 m<sup>2</sup>. In totaal dus een maximale toename van 8.800 m<sup>2</sup>.

12 Onderbouwing Ladder voor Duurzame verstedelijking MEOB terrein Oegstgeest, [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0579.BPHaarlmsrsw-VA01/b\\_NL.IMRO.0579.BPHaarlmsrsw-VA01\\_tb2.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0579.BPHaarlmsrsw-VA01/b_NL.IMRO.0579.BPHaarlmsrsw-VA01_tb2.pdf)

Uitgaande van het bestedingspotentieel in gemeente Teylingen en Oegstgeest en een vergeleken met gemeente Lisse en Noordwijkerhout reëel bindingspercentage van 85%, is in totaal ca. 7.685 m<sup>2</sup> wvo bouwmarkt in Oegstgeest en Teylingen haalbaar. Dit betekent een overaanbod in vloeroppervlak van ca. 1.115 m<sup>2</sup>. Hierbij is echter enkel gerekend met de autonome bestedingen in Teylingen en Oegstgeest en nog niet met de toevloeiing vanuit andere gemeenten.

De geplande Gamma richt zich op het voorzien van de lokale behoefte in Teylingen, substantiële toevloeiing van buiten de gemeente is op basis van het vergelijkbare aanbod in de omgeving niet te verwachten. Wanneer in Oegstgeest de plancapaciteit voor de bouwmarkt maximaal wordt benut, betekent dit dat deze vestiging een regionale verzorgingsfunctie zou moeten hebben. Hierbij is er bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Haarlemmerstraatweg' vanuit gegaan dat 24% van de omzet wordt behaald uit het secundaire marktgebied en 5% vanuit overige gebieden.

Op basis van het bestedingspotentieel en de omzetclaim van de bouwmarkten in Teylingen (1.460 \* 2.500 = €3.650.000) en Oegstgeest (1.460\*6.300 = €9.198.800) kan berekend worden hoeveel toevloeiing noodzakelijk is voor het bereiken van marktevenwicht in Teylingen-Oegstgeest. Het totale bestedingspotentieel in Teylingen en Oegstgeest is €13,2 mln, 85% van deze bestedingen wordt aan Teylingen en Oegstgeest gebonden, dit komt neer op €11,2 mln. Het verschil tussen de omzetclaim en de gebonden bestedingen is 12.848.000 – 11.220.000 = € 1.648.000, dit is 13% van de totale omzet. Er is dus 13% omzettoevloeiing nodig van buiten Teylingen en Oegstgeest om voldoende omzet te genereren waarbij beide vestigingen naast elkaar kunnen bestaan. Deze toevloeiing zal gezien de omvang en het bestaande aanbod in zijn geheel ten gunste zijn van de omvangrijke bouwmarkt in Oegstgeest. De 13% noodzakelijke toevloeiing is ruim onder de verwachte toevloeiing van 29% voor Oegstgeest, wat tot de conclusie leidt dat deze beide bouwmarkten naar verwachting naast elkaar kunnen bestaan binnen het deels overlappende verzorgingsgebied.

### Conclusie

Ondanks dat recentelijk het bestemmingsplan 'Haarlemmerstraatweg' is vastgesteld dat een bouwmarkt van maximaal 6.300 m<sup>2</sup> wvo in Oegstgeest mogelijk maakt, zouden deze bouwmarkten met een reëel bindingspercentage van 85% en een toevloeiingspercentage van 13% naast elkaar kunnen bestaan. Er is op dit moment echter nog geen concreet zicht op de realisatie van een bouwmarkt in Oegstgeest, noch wat de eventuele omvang daarvan wordt. Aangenomen wordt dat mocht er een bouwmarkt in Oegstgeest gerealiseerd worden, dit geen negatieve invloed heeft op de uitkomst van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de realisatie van de Gamma in Teylingen.