

Oplegnotitie bij Ruimtelijk Economische Impact Analyse voor de ontwikkeling van een bouwmarkt op Bedrijventerrein Oosthoutlaan:

Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V. heeft de gemeente benaderd over de mogelijkheden om een bouwmarkt te kunnen vestigen op het Bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Zij hebben daarvoor ook een kandidaat namelijk de Gamma. Meijer Planontwikkeling heeft aan Antea Group gevraagd een Ruimtelijk Economische Impact Analyse op te stellen om te bepalen of er voldoende marktruimte is voor de vestiging van een bouwmarkt. Uit deze rapportage blijkt dat de doe-het-zelf branche ondervertegenwoordigd is binnen Teylingen. Dat was ook te verwachten na de sluiting van de Multimate.

De vestiging van een bouwmarkt op het bedrijventerrein Oosthoutlaan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat een bestemmingsplan wijziging nodig is om de vestiging te kunnen realiseren. Omdat het detailhandel betreft moet een mogelijke wijziging worden voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel van de provincie Zuid Holland. Daarom wordt voordat wordt overgegaan tot het starten van een ruimtelijke procedure een verzoek gedaan aan de commissie. Al eerder is op basis van de concept plannen een eerste reactie van de gevraagd aan de Adviescommissie. De eerste reactie biedt ruimte om de mogelijkheid van een vestiging verder te verkennen. De punten uit de eerste reactie zijn door Antea verwerkt in de Ruimtelijk Economische Impact Analyse of de memo die ze hebben opgesteld.

Onderdeel van de voorbereiding voor het verzoek aan de detailhandelscommissie is het voorleggen van de plannen aan de omliggende gemeenten. Van de gemeenten Kaag en Braassem, Leiden en Noordwijk is geen inhoudelijke reactie ontvangen. Leiderdorp heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling. De overige gemeenten hebben volgende vragen en/of opmerkingen voorgelegd.

Noordwijkerhout:

1. Aan de ene kant is het niet meer dan logisch dat er in Teylingen - gezien het inwoneraantal - een "echte" bouwmarkt komt. Daarbij komt de vraag naar voren waarom de Multimate is weggegaan op de locatie bij het station Sassenheim? Als dat te maken heeft met onvoldoende reële (is niet hetzelfde als berekende) regionale marktruimte, dan lijkt het toch niet logisch dat er weer een bouwmarkt bij komt in de regio. Of had dit vertrek andere oorzaken?

Antwoord: het vertrek van de Multimate had te maken met de schaa sprong die de vestiging had gemaakt na haar verhuizing vanaf de locatie aan de Koetsiersweg en de ligging van de nieuwe locatie die door klant niet werd gevonden..

2. Aan de andere kant mag dit er niet toe leiden dat de enige bouwmarkt in Noordwijkerhout - die voor een deel op bestedingen vanuit Teylingen draait- zijn deuren moet sluiten. Wegvallen van 16% van de bestedingen bij deze bouwmarkt, die in feite te groot is voor Noordwijkerhout sec, kan best negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan. Nu zijn wij niet bang voor een beetje concurrentie, maar als dit het vertrek betekent van Karwei-vestiging uit Noordwijkerhout, dan vind is dat wel zorgelijk. Zeker niet als de inwoners van de nieuwe geplande woningbouwlocaties in Noordwijkerhout straks voor doe-het-zelf-artikelen naar omliggende gemeenten moeten uitwijken.

Antwoord: concurrentie mag geen basis zijn voor ruimtelijke keuzes, tenzij daardoor het voorzieningen niveau wordt ontwricht. Voor doe het zelf artikelen kan geen sprake zijn van ontwrichting. Daarnaast zijn inwoners van Teylingen nu ook aangewezen op doe-het-zelfzaken buiten de gemeente.

3. In het rapport is sprake van een PDV-locatie in de Noordelijke Bollenstreek. Dit initiatief gaat niet door.

Antwoord: is aangepast in de rapportage.

Katwijk

1. Definitie verzorgingsgebied. Dit is bepaald op basis van koopstromen niet dagelijkse artikelen. De doe het zelf markt is maar een klein onderdeel van niet-dagelijks. Dus wellicht een wat magere onderbouwing, al denken wij wel dat het in de richting komt.
Antwoord: is in de rapportage meegenomen.
2. In Katwijk gaat het inderdaad om een verplaatsing van een bouwmarkt. Maar let op: Op de oude locatie blijft wel de detailhandelsbestemming van kracht. Daar kan zich dus weer een bouwmarkt vestigen. Planologisch gezien gaat het dus om een toevoeging van een bouwmarkt
Antwoord: Is meegenomen in de rapportage.
3. Er is gekeken naar beschikbare panden in Teylingen. Moet er in het kader van de ladder niet gekeken worden naar panden in het verzorgingsgebied?
Antwoord: vestiging in een van de omliggende gemeenten ligt niet voor de hand gezien dat de behoefte aan een nieuwe bouwmarkt gelegen is in Teylingen.

Lisse

1. Lisse heeft een Gamma. Het verzoek betreft een Gamma voor Sassenheim. Hoewel het een bedrijf natuurlijk vrij staat een vestiging op te heffen, zouden we het vanuit een lokaal verzorgingsoogpunt bepaald ongewenst vinden als vestiging in Sassenheim – waarvoor dus een bestemmingsplanwijziging nodig is – ertoe zou kunnen leiden dat daardoor de vestiging in Lisse zou worden opgeheven. Lisse heeft dan helemaal niets meer op dit gebied en men moet uitwijken of naar Hillegom (Karwei) dan wel Sassenheim.
Antwoord: concurrentie mag geen basis zijn voor ruimtelijke keuzes, tenzij daardoor het voorzieningen niveau wordt ontwricht. Voor doe het zelf artikelen kan geen sprake zijn van ontwrichting. Overigens heeft de Gamma aangegeven dat er geen plannen zijn om de vestiging in Lisse te sluiten.

Oegstgeest

1. Op 5 juli 2016 jl. heeft u per mail aan de gemeente Oegstgeest/ Team Ruimte - Beleid en advies verzocht om een reactie te geven op het bij u binnen gekomen verzoek tot het vestigen van een Gamma op het Bedrijventerrein Oosthoutlaan te Sassenheim. Onderstaand treft u onze reactie aan.
In de provinciale verordening lijkt ruimte te zitten voor een bouwmarkt met een lokaal verzorgingsgebied, maar een goed DPO en een ladder-onderbouwing zijn daarvoor noodzakelijk. Gezien onze ontwikkeling en planologische mogelijkheden zoals wij die in het in procedure zijnde bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg (o.a. MEOB-terrein) hebben opgenomen en dat meermaals ter commentaar aan de gemeente Teylingen is aangeboden, moeten wij concluderen dat de aangeboden Ruimtelijk Economische Impact Analyse zoals opgesteld door Antea geen rekening houdt met deze ontwikkeling. Verder wordt voor de onderbouwingen geen gebruik gemaakt van de meest recente cijfers die hiervoor beschikbaar zijn.
Wij zien graag dat de door ons beoogde ontwikkeling als uitgangspunt wordt opgenomen in de Ruimtelijk Economische Impact Analyse aangezien deze planologische ruimte nu al reeds als uitwerkingsverplichting in het vigerende bestemmingplan bestaat en binnenkort in het herziene bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg als directe bouwtitel wordt opgenomen. Ook in de Retailvisie Leidse regio 2025 is het vestigen van grootschalige detailhandel op het Meob-terrein opgenomen. Deze visie is in 2015 voor een zienswijze aan uw gemeente aangeboden.
Antwoord: In de rapportage wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen op het Meob-terrein