

Oegstgeest

MEOB-terrein

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

057900.20151031

projectleider:

ing. D.J. Willems

auteur(s):

Drs. J.H.M. Seerden
M.G.M.C. Geerts MSc

planstatus

datum:

22-09-2016

opdrachtgever:

gemeente Oegstgeest

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Visie ruimte en mobiliteit (2014)	7
2.2. Verordening ruimte provincie Zuid-Holland (2014; geconsolideerde versie 2016)	8
2.3. Programma ruimte provincie Zuid-Holland (2014; herziening 2016)	10
2.4. Retailvisie Leidse Regio 2025 (2015)	11
2.5. Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020	12
2.6. Conclusie	13
3. Actuele regionale behoefte aan beoogde functies	15
3.1. Stedelijke ontwikkeling	15
3.2. Relevante regio	
3.3. Bedrijfsfunctie	16
3.3.1. Relevante regio	16
3.3.2. Behoefte	16
3.3.3. Te verwachten effecten	18
3.4. Grootschalige detailhandelsfuncties	18
3.4.1. Relevante regio	18
3.4.2. Behoefte	18
3.4.3. Te verwachten effecten	18
3.5. Bouwmarkt	19
3.5.1. Relevante regio	19
3.5.2. Actuele regionale behoefte	20
3.5.3. Te verwachten effecten	26
3.6. Tuincentrum	27
3.6.1. Relevante regio	27
3.6.2. Actuele regionale behoefte	28
3.6.3. Te verwachten effecten: relevante leegstand	37
3.7. Verkoop punt motorbrandstoffen (exclusief LPG)	37
3.7.1. Behoefte	37
3.7.2. Te verwachten effecten	39
3.8. Dienstverlening: pick-up-point ten behoeve van niet-dagelijkse goederen	39
3.8.1. Behoefte	39
3.8.2. Te verwachten effecten	40
3.9. Horeca	40
3.9.1. Relevante regio	41
3.9.2. Behoefte	41
3.9.3. Te verwachten effecten	43
3.10. Conclusie	43
4. Locatieafweging	45
4.1. Locatieafweging	45
4.2. Transformatie bestaande stedelijke gronden	47
4.3. Conclusie	47

5. Conclusie	49
5.1. Trede 1: Actuele regionale behoefte	49
5.2. Trede 2 en 3: Locatieafweging en ontsluiting	50
5.3. Conclusie	50

1.1. Aanleiding

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijfsgebied MEOB' (2006) moet de nut en noodzaak van de beoogde functies ter plaatse van het voormalige MEOB-terrein worden aangetoond conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beoogd programma

Het voormalige complex Marine Electronisch en Optisch Bedrijf (MEOB) is inmiddels gesloopt en in afwachting op herontwikkeling. Het terrein heeft een bruto omvang van 9,4 hectare. Het doel van de gemeente Oegstgeest is om een nieuw gemengd bedrijventerrein voor Oegstgeest te realiseren met een goede ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om de functies:

- bedrijven in de categorie 2, 3.1, 3.2;
- één verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief LPG;
- grootschalige detailhandel in de vorm van:
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;
 - één bouwmarkt;
 - één tuincentrum.
- een pick-up-point ten behoeve van niet-dagelijkse goederen;
- lichte horeca ten behoeve van een fast service-restaurant.

Actualisering onderbouwing en advisering Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

De onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan van 28 januari 2016 is getoetst door de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland op 25 maart 2016. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een negatief advies.

Overwegingen Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

De adviescommissie constateert dat de betreffende locatie niet is opgenomen in de provinciale structuur reguliere detailhandel, PDV- en GDV-locaties. Het provinciaal beleid laat echter vestiging van tuincentra en bouwmarkten op bedrijventerreinen toe. Daarbij wordt opgemerkt dat onaanvaardbare leegstand voorkomen moet worden. De adviescommissie komt tot de volgende overwegingen:

1. In de regiovisie (Retailvisie voor de Leidse regio 2025, 2015) wordt aangegeven dat er in de Leidse regio geen ruimte meer is voor nieuwe grootschalige PDV-concentraties. Er wordt in de regiovisie aangegeven dat het aantal m² wvo voor doelgerichte winkelgebieden moet worden verminderd.
2. Met de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan van 28 januari 2016 is volgens de adviescommissie onvoldoende duidelijk gemaakt of en zo ja, welke distributieve ruimte er is.

3. Met de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan van 28 januari 2016 wordt er geen inzicht gegevens in de spreiding en het functioneren van tuincentra en bouwmarkten in de regio.
4. In het geval van verplaatsing van bedrijfsactiviteiten moet inzichtelijk worden gemaakt wat er met de ruimte gebeurt die de betreffende bedrijven vrij maken.
5. De adviescommissie vraagt zich af of de regio die als verzorgingsgebied is aangeduid overeenstemt met de daadwerkelijke verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.
6. Tot slot worden door de adviescommissie vraagtekens gezet bij de gebruikte kengetallen bij de berekening van de marktruimte.

Op basis van bovenstaande overwegingen en het negatieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is uitbreiding en actualisering van de onderbouwing gewenst. Dit rapport voorziet in de geactualiseerde onderbouwing van de beoogde functies. Hierbij zal per functie expliciet de actuele regionale behoefte worden onderbouwd, maar ook de locatieafweging en de te verwachten effecten op het bestaande aanbod in de relevante regio.

1.2. Vraagstelling

De toelaatbaarheid van grootschalige ontwikkelingen is afhankelijk van de ruimtelijke effecten die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengt. Met het oog hierop moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en het voorkomen van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau waar het gaat om de eerste levensbehoeften.

Overheden die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook de Verordening Ruimte (2014) van de provincie Zuid-Holland schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan de eisen conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

1. Inzichtelijk worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. In dit kader moet worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte c.q. welke distributieve ruimte er is. Hiertoe wordt per functie inzichtelijk gemaakt wat het daadwerkelijke verzorgingsgebieden van de onderscheiden ontwikkelingen beoogde ontwikkelingen zijn en wordt inzicht gegeven in de spreiding en het functioneren van de relevante detailhandelsfuncties (tuincentra en bouwmarkten) in de regio. Hierbij zullen de meest actuele, erkende en herleidbare kengetallen worden gehanteerd.
2. Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking

Met betrekking tot stap 1 van de ladder is het van belang om de nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in deze behoefte wordt voorzien regionaal af te stemmen dan wel te toetsen aan regionale afstemming. Op deze wijze moet over- en ondercapaciteit in stedelijke ontwikkeling zoveel mogelijk worden voorkomen. De actuele regionale behoefte moet worden afgewogen tegen het bestaande aanbod en de bestaande leegstand. Hierbij is van belang dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. Gezonde concurrentie is uitgangspunt. Zelfs wanneer een ontwikkeling tot gevolg heeft, dat er (verouderde) aanbieders verdwijnen, hoeft er geen sprake te zijn van onzorgvuldig ruimtegebruik dit geen probleem te zijn, wanneer er door het verdwijnen van deze aanbieders, geen leegstand ontstaat in (winkel)gebieden, waardoor het functioneren van deze gebieden verslechterd c.q. in gevaar komt: leidt tot verslechtering/aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Opgemerkt wordt dat de ladder duurzame verstedelijking geen blauwdruk geeft voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar dat ermee wordt bewerkstelligd dat een stedelijke ontwikkeling wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt – in dit geval bedrijventerrein MEOB in Oegstgeest.

De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde ontwikkeling op het MEOB-terrein in Oegstgeest past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het onderzoek komen, per beoogde functie, de volgende aspecten aan de orde:

- het relevante beleid;
- de relevante regio
- de actuele regionale behoefte aan de beoogde functies in de relevante regio;
- de locatieafweging;
- een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader uiteengezet. Daarna is per functie binnen de relevante regio de actuele regionale behoefte van de beoogde herontwikkeling van het MEOB-terrein geanalyseerd, inclusief de verkenning van de mogelijke effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Hoofdstuk 4 bevat de locatieafweging, waarbij wordt geanalyseerd in hoeverre de behoefte ook op binnen het bestaande leegstaand vastgoed kan worden opgevangen. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies opgenomen in de vorm van een samenvattende toetsing conform de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Beleidskader

2.1. Visie ruimte en mobiliteit (2014)

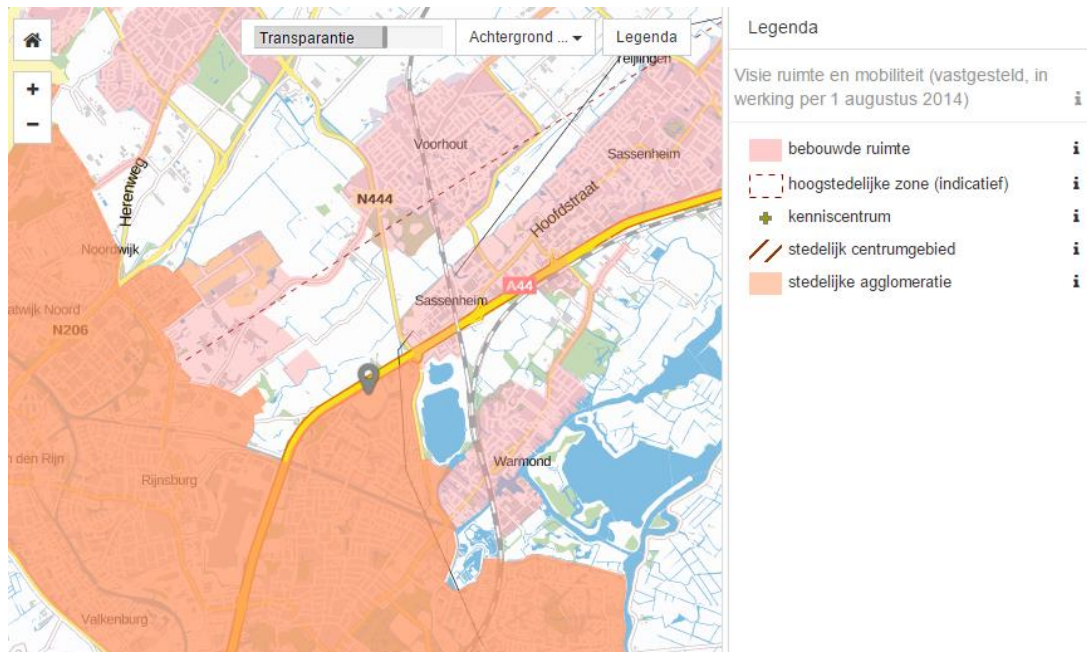
Met de Visie ruimte en mobiliteit geeft de provincie Zuid-Holland de ontwikkelingsrichting aan voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Vier rode dragen staan centraal in de visie, namelijk:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden.
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht.
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocatie mogelijk en wenselijk. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijke invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:

1. Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en 'best practices' kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.
2. Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Uit figuur 2.1 wordt geconcludeerd dat de beoogde projectlocatie is gelegen binnen de BSD. Het MEOB-terrein ligt ook binnen de 'hoogstedelijke zone' van Zuid-Holland. Deze zone ligt rond de lijn Leiden-Dordrecht en kenmerkt zich door een goede connectiviteit, hoogwaardige stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstituten en 'science' parken.

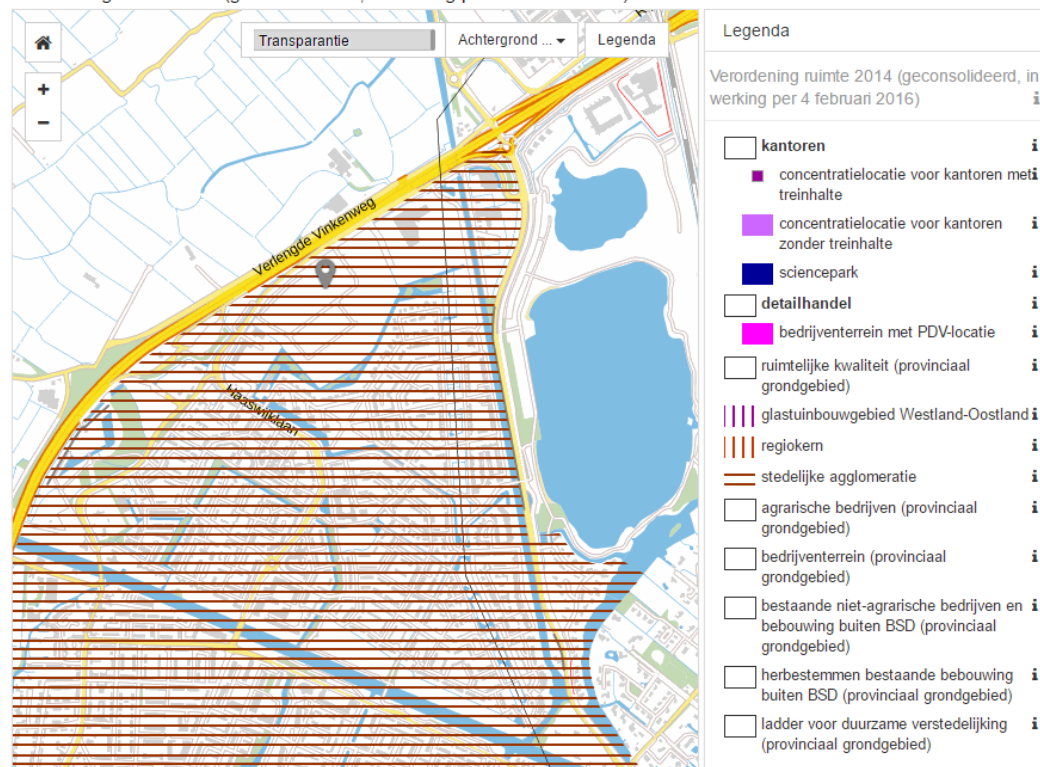


Figuur 2.1 Uitsnede MEOB-terrein Visie ruimte & mobiliteit (provincie Zuid-Holland, 2014)

2.2. Verordening ruimte provincie Zuid-Holland (2014; geconsolideerde versie 2016)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit (2014) en het Programma ruimte (2014). Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte, de Verordening ruimte is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van het ruimtelijk beleid. Voor het MEOB-terrein zijn een aantal artikelen relevant (figuur 2.2).

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 4 februari 2016)



Figuur 2.2 Uitsnede MEOB-terrein Verordening ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014)

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Artikel 2.1.3 Bedrijven

Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen.

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening maakt transformatie mogelijk. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig:

- bedrijventerrein met milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger;
- watergebonden bedrijventerrein.

Compensatie kan achterwege blijven als regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na de transformatie in de regio voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio.

Artikel 2.1.4 Detailhandel

Het provinciale detailhandelsbeleid is er enerzijds op gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector.

In de verordening is verder bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties/winkelgebieden en in de centra van steden, dorpen en wijken. Deze winkelgebieden/winkelconcentraties zijn benoemd en gecategoriseerd in het Programma ruimte als “te ontwikkelen centra”, “te optimaliseren centra” en “overige aankoopplaatsen”. De winkelconcentraties zijn niet begrensd in deze verordening. Nieuwe detailhandel kan ook gevestigd worden in een nieuwe woonwijk, voor zover het gaat om winkels die zijn gericht op de bewoners van die wijk. De bestaande situatie is uitgangspunt voor de begrenzing van het winkelgebied in het bestemmingsplan.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches (ook wel ‘perifere detailhandel’ genoemd) die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Deze branches zijn expliciet benoemd in de verordening (limitatieve lijst), waaronder tuincentra en bouwmarkten. Ten behoeve van grootschalige meubelbedrijven en andere detailhandelsbedrijven rond het thema wonen zijn opvanglocaties aangewezen.

Pick-up points/Internetafhaalpunten

De Provincie Zuid-Holland hanteert in de Verordening ruimte provincie Zuid-Holland 2015 de volgende begripsomschrijving voor Internetafhaalpunten: afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen: een ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;

Het beleid voor Pick-up points/Internetafhaalpunten is als volgt

In ruimtelijk opzicht is er geen onderscheid tussen internetdetailhandel met een publieksfunctie en een fysieke winkel daar waar afhaal- en brengpunten worden gecombineerd met andere vormen van detailhandel als reguliere detailhandel. Daarom wordt dergelijke internetdetailhandel beschouwd als reguliere detailhandel waarvoor ook de regels van de verordening gelden.

Een uitzondering hierop geldt voor niet-dagelijkse artikelen, daar waar de kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteit niet in het geding komen en er geen sprake is van een etalage/showroomfunctie en deze locaties zich bevinden op bedrijventerreinen, op kantoorlocaties, of op brandstofverkoopplaatsen. Een uitzondering hierop geldt ook voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijven.

Op basis hiervan moet worden geconcludeerd dat realisatie van een internetafhaalpunt op het MEOB terrein binnen het provinciaal beleid uitsluitend mogelijk is wanneer het een internetafhaalpunt voor niet-dagelijkse goederen betreft.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen (met name bij de cultuurhistorische kroonjuwelen).

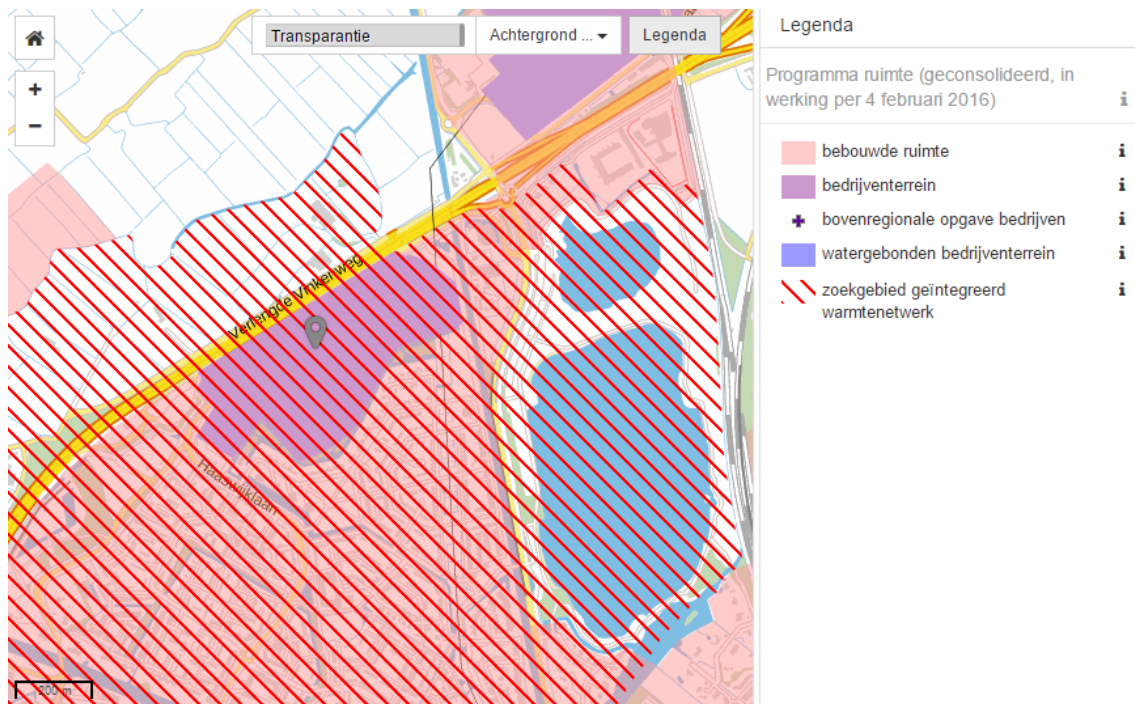
2.3. Programma ruimte provincie Zuid-Holland (2014; herziening 2016)

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie streeft naar een concurrerend vestigingsklimaat. Daarvoor dienen bedrijven voldoende passende ruimte tot hun beschikking te hebben om te kunnen ondernemen. Door afnemende vraag naar ruimte is het aanbod van bedrijventerreinen tot 2030 over het algemeen voldoende. Tegelijkertijd voldoet het bestaande aanbod niet altijd aan de gewenste kwaliteit. Dat vraagt om een aanpak gericht op kwaliteit van het aanbod in plaats van kwantiteit en het beter benutten van het bestaande aanbod van bedrijventerreinen. De provincie wil ook meer flexibiliteit voor gemeenten mogelijk maken. Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 schept de provincie de mogelijkheid om te transformeren, om beter te kunnen inspelen op de vraag. Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 3 is functiemenging alleen mogelijk wanneer de belangen van bedrijven niet worden geschaad. In figuur 2.3 is te zien dat het MEOB-terrein is aangewezen als bedrijventerrein.



Figuur 2.3 Uitsnede MEOB-terrein Programma ruimte (provincie Zuid-Holland, 2014)

2.4. Retailvisie Leidse Regio 2025 (2015)

Een belangrijk doel van de Retailvisie is het inzichtelijk maken welke keuzes nodig zijn om een toekomstbestendig Retail landschap te behouden. De Leidse regio bestaat uit de volgende gemeenten: Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude. Op basis van het aantal inwoners en het winkelaanbod in de Leidse regio is onderzocht hoe de huidige winkelgebieden economisch functioneren. Op basis van de bevolkingsontwikkeling tot 2025 (+4,7%), de koopkrachtbinding en -toevloeiing per winkelgebied, de gemiddelde bestedingen voor dagelijks en niet-dagelijks aanbod en de grootte van de winkelvloeroppervlakte (WVO) is er een inschatting gemaakt van het economisch functioneren van de winkelgebieden in de Leidse regio door middel van een marktruimteberekening (figuur 2.4).

	Dagelijks aanbod		Niet-dagelijks aanbod	
	Aanbod 2025	Indicatie tekort/overschot	Aanbod 2025	Indicatie tekort/overschot
1. Hoofdwinkelcentra	40.640 m ²	- 4.500 tot - 6.500 m ²	113.354 m ²	16.000 tot 23.000 m ²
2. Wijkcentra	27.419 m ²	3.000 tot 4.000 m ²	16.475 m ²	5.500 tot 6.500 m ²
3. Buurt- en supermarktcentra	22.469 m ²	- 2.000 tot - 3.000 m ²	9.489 m ²	- 2.500 tot - 3.000 m ²
4. Grootchalige concentraties	2.695 m ²	- 250 tot - 600 m ²	154.405 m ²	- 47.000 tot - 60.000 m ²

Bron: RMC

Figuur 2.4 Marktruimte per type winkelgebied (Retailvisie Leidse Regio 2025, 2015)

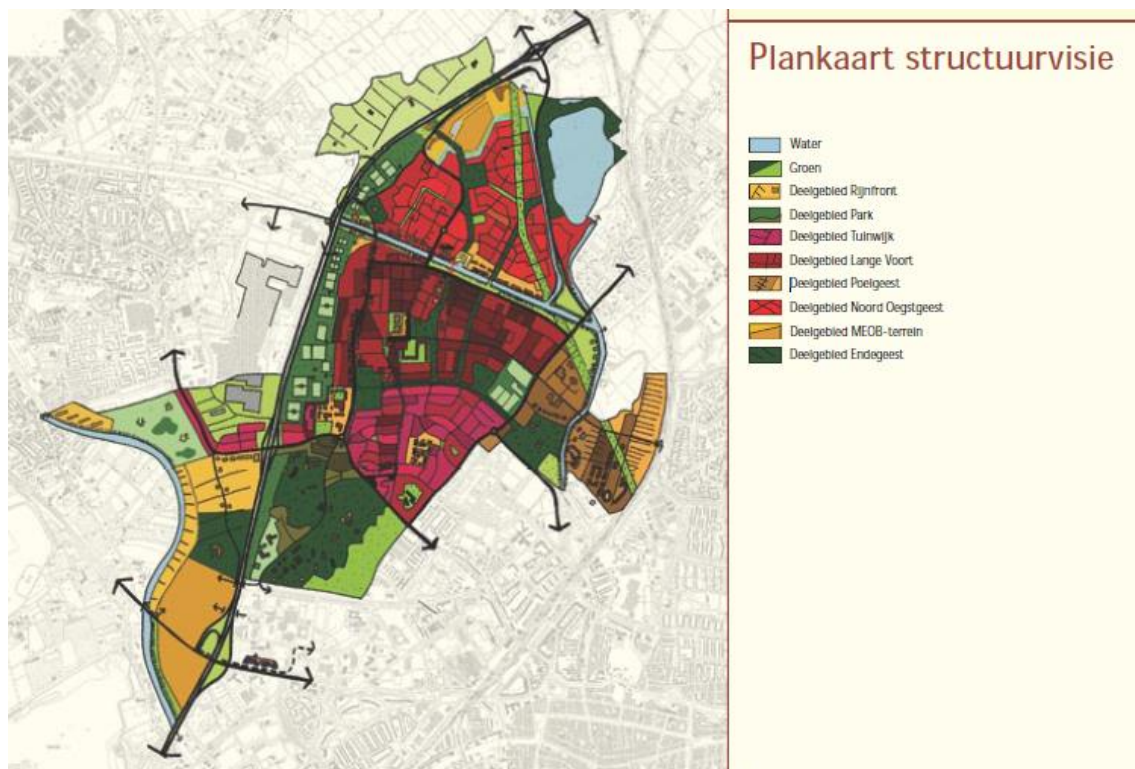
Uit figuur 2.4 wordt geconcludeerd dat een fors overschot aan winkelmeters bestaat op de grootschalige winkelconcentraties in de niet-dagelijkse goederensector in de regio tot 2025. In deze marktruimteberekening van de Retailvisie Leidse Regio (2015) is echter niet aangegeven om welke detailhandelsbranches het gaat binnen de niet-dagelijkse goederensector. Twee relatief grote perifere detailhandelslocaties zijn 't Heen in Katwijk en WOON in Leiderdorp. WOON is een woonboulevard nabij Leiden. Op de woonboulevard zijn winkels gevestigd die zich richten op: wonen, slapen en keuken/sanitair. Op bedrijventerrein 't Heen is een meer divers perifeer winkelaanbod gevestigd. Andere grootschalige concentraties zijn Rijnke Boulevard, Lammenschansweg en De Baanderij. De cijfers uit figuur 2.4 zijn dus niet verder gespecificeerd voor de verschillende branches die doorgaans gefaciliteerd worden op grootschalige detailhandelsconcentraties. Vermoedelijk zit het overaanbod

vooral in de beschreven woonbranches. In hoofdstuk 3 worden de meest actuele cijfers en marktomstandigheden gepresenteerd voor de niet-dagelijkse branches van het beoogde programma op het MEOB-terrein: 'doe-het-zelf' en 'plant & dier' (conform Locatus-indeling).

Om de doelgerichte winkelgebieden optimaal te laten functioneren, zal de onderlinge identiteit duidelijker moeten worden. Dit betekent voornamelijk dat de branchering en het type retailers op de winkelgebieden beter op elkaar afgestemd moet worden. Tot slot is het MEOB-terrein opgenomen in de 'zachte plancapaciteit' van de Leidse regio.

2.5. Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

Oegstgeest is een dynamische gemeente. Dat blijkt uit grote bouwprojecten als Poelgeest en Nieuw Rhijngeest. De daarmee gepaard gaande instroom van nieuwe bewoners zorgt voor een verjonging van de bevolking, tegenover de voortgaande vergrijzing van het deel dat er al lang woont. De structuurvisie vormt het kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in Oegstgeest zich afspelen. De visie geeft op hoofdlijnen richting aan de dynamiek binnen de gemeente, waarbij het evenwicht tussen natuur, wonen en economie behouden blijft op de door inwoners, belanghebbenden en overheid gewenste manier. In de plankaart van de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 is het MEOB-terrein concreet aangegeven (figuur 2.5).



Figuur 2.5 Uitsnede plankaart Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 (gemeente Oegstgeest, 2005)

Nieuwe grootschalige werkgelegenheid moet vooral een plaats krijgen op het voormalige MEOB-terrein en in Rijnfront / Nieuw Rhijngeest – Zuid en Deelgebied 10. Voor lokale bedrijven die in de woongebieden niet (meer) op de goede plek zitten zou verplaatsing naar het voormalige MEOB-terrein een uitkomst kunnen zijn. Daarmee ontstaat ruimte voor andere functies in de woonomgeving.

2.6. Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling van het MEOB-terrein wordt aangesloten bij de provinciale Visie ruimte & mobiliteit door ontwikkelingen te faciliteren binnen de 'BSD'. Daarbij wordt een voormalig bebouwd gebied getransformeerd. Kortom, beleidsmatig is het MEOB-terrein een geschikte locatie om nieuwe stedelijke ontwikkelingen op te vangen. In het kader van het provinciale beleid staat de ladder voor duurzame verstedelijking centraal bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit het Programma ruimte wordt geconcludeerd dat het MEOB-terrein momenteel wordt aangemerkt als bedrijventerrein. Gezien de aard en omvang van het bedrijventerrein is functiemenging mogelijk conform het provinciale beleid. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte voor functiemenging.

Ten aanzien van detailhandel is eerder negatief geadviseerd door de Adviescommissie Detailhandel. Het negatieve advies is mede gebaseerd op de Retailvisie Leidse Regio 2025 (2015), waar is geconcludeerd dat er momenteel een overaanbod is op de grootschalige detailhandelsconcentraties. De marktruimteberekening is niet gespecificeerd naar branche. De beoogde ontwikkeling van het MEOB-terrein betreft geen nieuwe grootschalige detailhandelslocatie, maar een bedrijventerrein waar functiemenging wordt toegestaan. Dit is tevens de gebiedsidentiteit van het MEOB-terrein. In de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 (2005) is aangegeven dat nieuwe grootschalige werkgelegenheid gefaciliteerd kan worden op het MEOB-terrein. Beleidsmatig is er behoefte aan ontwikkeling.

In de navolgende hoofdstukken zal de beoogde ontwikkeling worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Actuele regionale behoefte aan beoogde functies

In dit hoofdstuk wordt de actuele regionale behoefte aan de beoogde functies op het MEOB-terrein onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1. Stedelijke ontwikkeling

De eerste onderzoeksvraag is welke delen van het programma van bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg (ten behoeve van de ontwikkeling van het MEOB-terrein) aangemerkt kunnen worden als 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De begripsdefiniëring is als volgt: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is relatief breed. Zorgvuldigheidshalve zal dan ook het complete programma getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het gemengde bedrijventerrein zijn de volgende functies voorzien:

- bedrijven in de categorie 2, 3.1, 3.2;
- één verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief LPG;
- grootschalige/perifere detailhandel in de vorm van:
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;
- grootschalige detailhandel in de vorm van:
 - één bouwmarkt van maximaal 7.800 m² bvo, zijnde ca. 6.300 m² wvo;
 - één tuincentrum van maximaal 13.000 m² bvo zijnde tussen 10.000 en 11.000 m² wvo;
- een pick-up-point ten behoeve van niet-dagelijkse goederen;
- lichte horeca ten behoeve van een fast service-restaurant.

3.2. Relevante regio

De Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2013) schrijft voor dat allereerst de regionale vraag naar ruimte in de voor de beoogde functie (en omvang van de functie) relevante regio moet worden beschreven.

Op de MEOB-locatie wordt een aantal soorten functies beoogd. Voor elk van deze functies zal de actuele behoefte apart worden onderzocht.

De omvang van de relevante regio is hierbij per functie anders en wordt bepaald aan de hand van de kenmerken van de beoogde functie (bouwmarkt, tuincentrum, pick-up point fast service-restaurant) en de (relatieve omvang van deze functie. Zo zal bij de bouwmarkt worden gekeken hoe ver consumenten bereid zijn om te rijden naar een bouwmarkt, wat het relevante concurrerende aanbod is in het gebied (bouwmarkten groter 3.000 m² wvo resp. 4.500 m² wvo), en voor welke deelgebieden de bouwmarkt op de MEOB-locatie de dichtstbijzijnde bouwmarkt is van meer dan 4.500 m² wvo, resp. 3.000 m² wvo. Hierbij wordt afhankelijk van de functie en het relevante aanbod in het gebied bepaald wat de relevante regio is. De functie én het relevante vergelijkbaar aanbod in de regio bepaald het verzorgingsgebied. Het bepalen van de vraag naar ruimte in een regio kan echter per functie anders werken. Het kan voorkomen dat voor elke functie of onderverdeling binnen een functie een andere regio gehanteerd wordt waardoor het

combineren van ruimteclaims lastig is. Voor de andere functies wordt de relevante regio op vergelijkbare wijze bepaald.

3.3. Bedrijfsfunctie

3.3.1. Relevante regio

In de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2025 is voor de bedrijfsfunctie op het MEOB-terrein een lokale/gemeentelijke verzorgingsfunctie beoogd. In de visie staat opgenomen dat voor lokale bedrijven die in de woongebieden niet (meer) op de goede plek zitten, het MEOB-terrein de gewenste alternatieve locatie binnen de gemeente vormt. Voor bedrijfsfuncties op het MEOB-terrein is de gemeente Oegstgeest en de direct omliggende gemeenten daarom de relevante regio.

3.3.2. Behoefte

Zowel het gemeentelijke, het regionale als het provinciaal beleid stellen dat er een kwalitatieve behoefte is aan werklocaties binnen bestaand stedelijk gebied in de regio Oegstgeest.

Oegstgeest staat niet bekend als een werkgemeente. 85% van de beroepsbevolking werkt elders en daarmee is Oegstgeest een typische forensengemeente. De oorzaak hiervan ligt vooral in het ontbreken van bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen de gemeentegrenzen. Nieuwe grootschalige werkgelegenheid moet dan ook vooral een plaats krijgen op het voormalige MEOB-terrein en in Rijnfront / Nieuw Rhijngeest – Zuid en Deelgebied 10. Het MEOB-terrein moet plaats bieden aan zowel lokale - als regionale bedrijven. Door bedrijvigheid op het MEOB-terrein te ontwikkelen ontstaat ruimte voor andere functies in de woonomgeving van Oegstgeest. In de gemeentelijke structuurvisie van Oegstgeest is het MEOB-terrein concreet aangewezen als ontwikkellocatie voor bedrijvigheid.

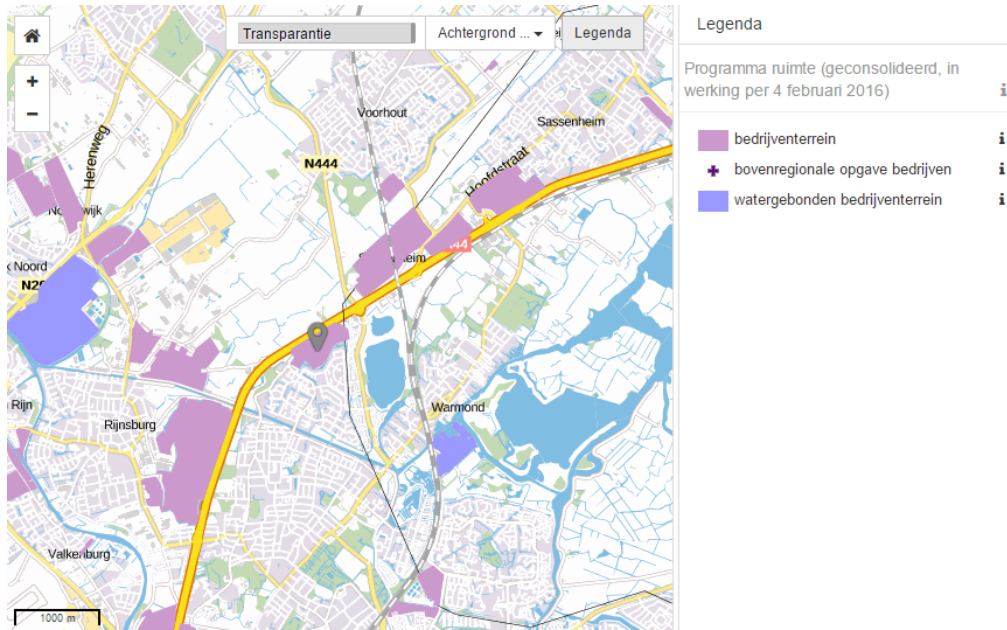
In 2009 heeft de regio een regionale bedrijventerreinenstrategie opgesteld. De belangrijkste doelstelling van dit document is het creëren van en komen tot regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. In de Economische Agenda van Holland-Rijnland is vastgelegd dat de regio een actief economisch beleid wil blijven voeren om een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te bieden. Hiervoor worden de volgende redenen genoemd:

- Een regio heeft een goede en diverse economische structuur nodig.
- Achterblijven van de economie en de werkgelegenheid bij de woningbouwopgave zorgt voor te veel disbalans tussen wonen en werken.
- Holland Rijnland wil een bijdrage leveren aan het realiseren van de economische ambities van de provincie Zuid-Holland, de Randstad en Nederland.

De regio Holland-Rijnland heeft de volgende strategische doelstellingen gesteld:

- Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren.
- Voldoende nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.
- Samenhang tussen bestaand en nieuwe bedrijventerreinen aanbrengen.

Het MEOB-terrein ligt in de hoogstedelijke zone van Zuid-Holland in de regio Holland-Rijnland. In het Programma ruimte (2014; geconsolideerde versie 2016) is aangegeven dat de provincie streeft naar een concurrerend vestigingsklimaat. Daarvoor dienen bedrijven voldoende passende ruimte tot hun beschikking te hebben om te kunnen ondernemen. Door afnemende vraag naar ruimte is het aanbod van bedrijventerreinen tot 2030 over het algemeen voldoende. Het provinciale beleid is er op gericht deze behoefte op te vangen door het beter benutten van bebouwde ruimte c.q. de aanwezige ruimte binnen de hoogstedelijke zone. In het Programma ruimte is het MEOB terrein aangewezen als bedrijventerrein (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Uitsnede projectlocatie (Programma ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2016)

Kwantitatieve behoefte

in de regio Holland Rijnland is, in tegenstelling tot andere delen van de provincie, sprake van een actuele behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties (zie figuur 3.4). Als de vraag tot 2030 (inclusief de vervangingsvraag; T1+IJV) wordt afgezet tegen het harde aanbod aan bedrijventerreinen, dan is in deze regio sprake van een behoefte aan circa 105 hectare. Het MEOB-terrein is opgenomen in de harde plancapaciteit. Naast deze harde plancapaciteit is ook vrijwel de volledige zachte plancapaciteit nodig om aan de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voldoen in de regio Holland-Rijnland.

Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen per deelregio van nu tot 2030 (netto hectares)

Regio	Vraag tot 2030	T1 + IJV	Totaal behoefte tot 2030	Hard aanbod	Zacht aanbod	Vraag aanbod tot 2030	
Zuid-Holland Zuid	195	162,5	357,5	340	121	-103,50	Overschot
Goeree-Overflakkee	10	3	13	25	19	-31	Overschot excl. transformatie
Hoeksche Waard	24	6,5	30,5	126	51	-146,5	Overschot excl. transformatie
Drechtsteden	115	33	148	99	90	-41	Overschot excl. transformatie
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	46	12,5	58,5	25	54	-20,5	Overschot excl. transformatie
Holland Rijnland	85	127,5	212,5	107	113	-7,5	Overschot
Midden Holland	41	49	90	136	86,5	-132,5	Overschot
Krimpenerwaard	11	3,5	14,5	9	4,5	1	Tekort excl. transformatie
Midden Holland Noord (vooral Zuidplaspolder)	30	8,5	38,5	127	82	-170,5	Overschot excl. transformatie
Haaglanden	190	134	324	226	30	68	Tekort
Stadsregio Rotterdam	785	438	1223	441	291	491	Tekort
Totaal Zuid-Holland	1296	911	2207	1250	641,5	315,5	Tekort

Figuur 3.4 Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen per deelregio van nu tot 2030 in netto hectares (Programma ruimte, 2014; geconsolideerde versie 2016)

3.3.3. Te verwachten effecten

Op basis van de voorgaande analyse kan worden geconcludeerd dat er zowel beleidsmatig als kwantitatief behoefte bestaat aan de ontwikkeling van bedrijvigheid op het MEOB-terrein te Oegstgeest. Bedrijfslocaties binnen hoogstedelijke zones zijn schaars. Ook de zachte plancapaciteit zal in deze regio nodig zijn om de behoefte aan bedrijventerrein in de komende jaren op te vangen.

Er zijn naar verwachting geen negatieve effecten van het ontwikkelen van bedrijfslocaties op het MEOB-terrein op andere bedrijventerreinen zijn naar verwachting beperkt. Ook na het ontwikkelen van het MEOB-terrein is er nog een grote behoefte aan bedrijvenlocaties in deze regio. De beoogde ontwikkeling levert daarom een positieve bijdrage op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het biedt onder andere de mogelijkheid voor bedrijven in Oegstgeest om te verplaatsen naar een meer geschikte locatie. Als gevolg van de ontwikkeling wordt er dan ook geen onaantvaardbare leegstandseffecten elders in de regio verwacht.

3.4. Grootschalige detailhandelsfuncties

3.4.1. Relevante regio

Conform de Verordening Ruimte (2014) kan een bestemmingsplan alleen voorzien in detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden als het gaat om detailhandel in de branches: auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buiten speelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel.

Deze uitzonderingen zijn mogelijk vanwege de aard of omvang van de producten en omdat deze niet of niet goed inpasbaar zijn in de bestaande winkelcentra. Deze branches zijn expliciet benoemd in de voorgaande limitatieve lijst. Deze uitzonderingscategorie sluit aan op de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 door bestaande bedrijven de mogelijkheid te bieden te verhuizen naar een ruimtelijk geschikte locatie, bijvoorbeeld vanuit milieu- of veiligheidsoverwegingen. Voor deze functies/branches is de gemeente Oegstgeest de relevante regio, omdat uit wordt gegaan van een vooral gemeentelijke verzorgingsfunctie.

3.4.2. Behoefte

Door op het MEOB-terrein wordt aan ondernemers in de gemeente Oegstgeest met bedrijven in de in het voorgaande genoemde branches de mogelijkheid geboden om te verhuizen naar een meer economisch-duurzame locatie, qua bereikbaarheid, milieueisen en veiligheid die beter aansluit bij de aard en omvang van de ondernemingen dan de huidige locaties in het woongebied. Bepaalde bedrijven liggen momenteel versnipperd in de woongebieden van Oegstgeest. Het MEOB-terrein is de meest geschikte locatie voor dit soort bedrijven omdat hier ruimte is en de locatie goed bereikbaar is voor klanten. De exacte omvang van de behoefte voor dit soort bedrijven is niet kwantitatief te duiden. Kwalitatief is het wel van belang voor bedrijven in Oegstgeest om op korte afstand/in de gemeente een locatie te hebben waar zij zich verder kunnen ontwikkelen, waardoor overlast binnen het bestaande stedelijke woongebied in Oegstgeest wordt voorkomen. De locaties die achterblijven bij verplaatsing van bedrijven naar het MEOB-terrein zullen veelal worden omgezet in woningbouw, waar in dit gebied grote behoefte aan is.

3.4.3. Te verwachten effecten

Net als voor de bedrijfsfunctie worden voor de vestiging van bovengenoemde grootschalige detailhandelsbranches geen onaantvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de gemeente Oegstgeest. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande aanbieders in Oegstgeest, die qua aard en omvang niet meer gewenst zijn in bestaande winkelgebieden, betreft een positieve impuls voor het ondernemersklimaat.

3.5. Bouwmarkt

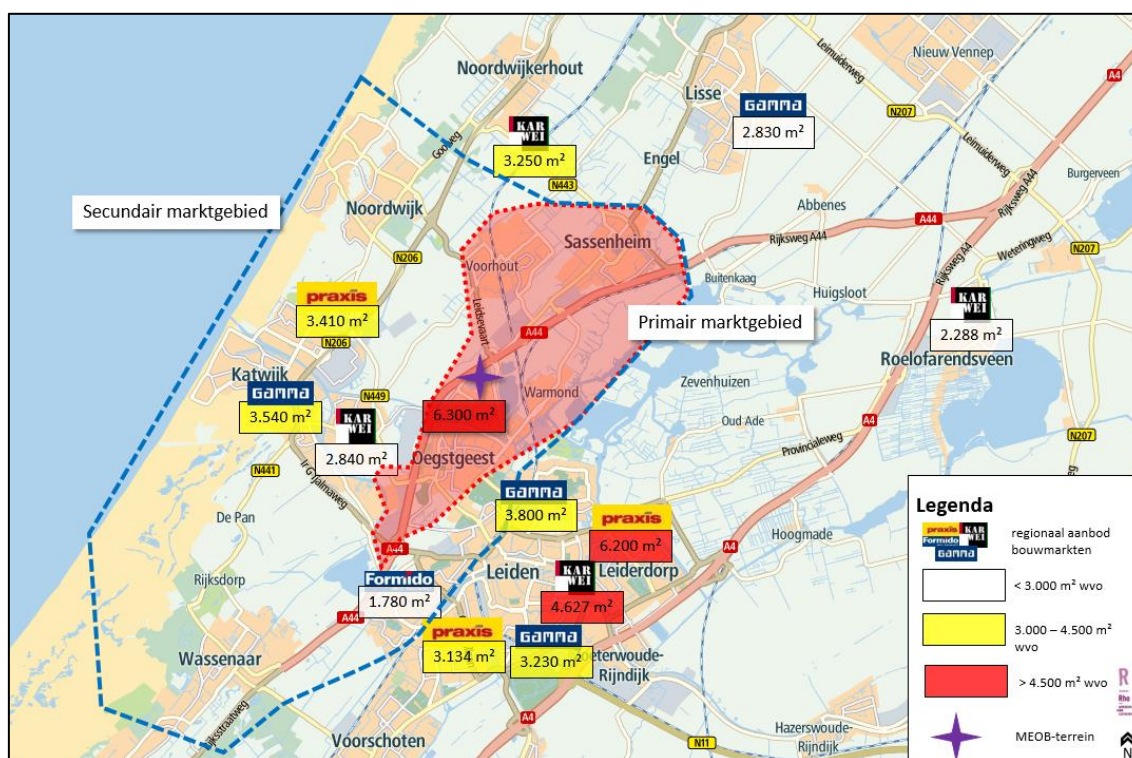
3.5.1. Relevante regio

Het bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg Oegstgeest maakt ook de vestiging van een bouwmarkt (maximaal 7.800 m² bvo= ca. 6.300 m² vwo) mogelijk. Een bouwmarkt van een dergelijke omvang heeft vaak een (beperkt) regionale verzorgingsfunctie.

De relevante regio voor een bouwmarkt van ruim 6.000 m² vwo is afhankelijk van de omvang van het relevante aanbod in de omliggende regio. Het verzorgingsgebied is veelal het gebied waarvoor deze bouwmarkt de dichtstbijzijnde is bouwmarkt van een vergelijkbare omvang c.q. functie.

De relevante regio omvat daarbij:

- het primaire verzorgingsgebied = het gebied waarbinnen de betreffende bouwmarkt de belangrijkste aanbieder is;
- het secundaire verzorgingsgebied = het gebied waarbinnen de betreffende bouwmarkt een relevant deel (minimaal 5%- 10%) van de bestedingen aan zich weet te binden en dus invloed heeft op andere aanbieders.



Figuur 3.5 Regionaal aanbod (grootschalige) bouwmarkten en relevante regio voor een grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein (ondergrond: TomTom, 2016)

Rekening houdend met het aanwezige aanbod in de regio en koopstromen is het relevante marktgebied van een grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m² wvo op het MEOB-terrein als volgt opgebouwd:

- primair marktgebied: Oegstgeest;
- overig primair marktgebied: Warmond, Voorhout, Sassenheim;
- secundair marktgebied: Noordwijk, Katwijk, Voorhout, Wassenaar.

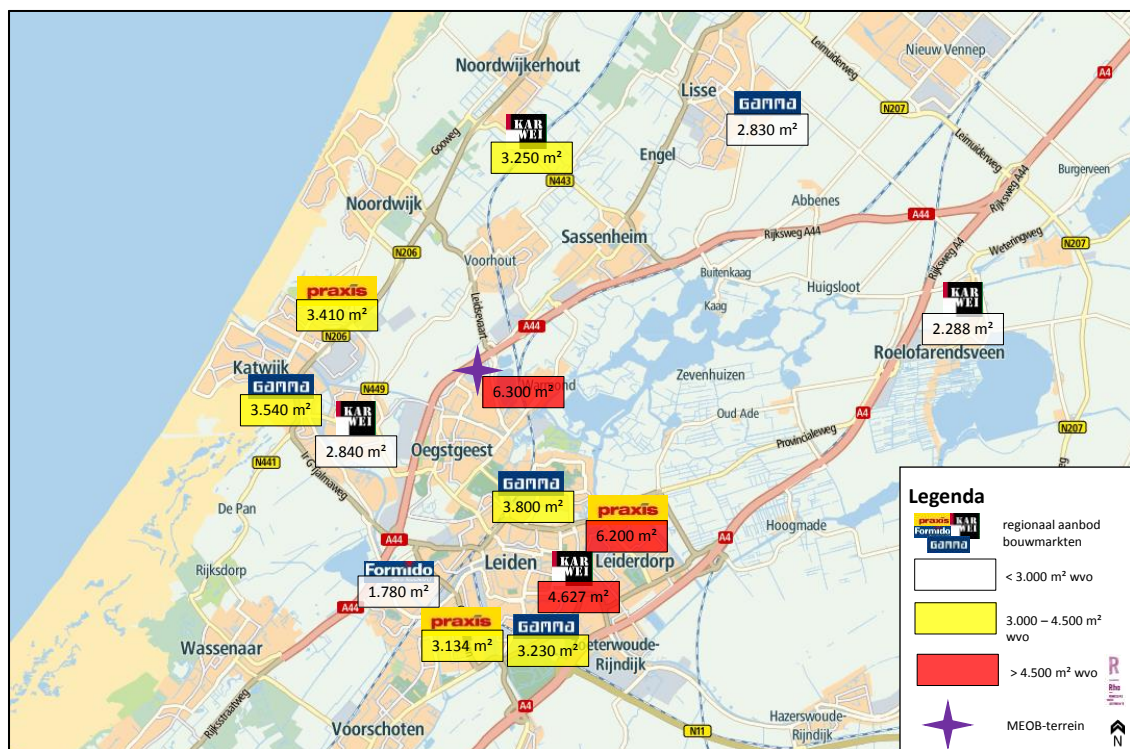
3.5.2. Actuele regionale behoefte

In deze paragraaf wordt een analyse uitgevoerd van de actuele regionale behoefte aan een grootschalige bouwmarkt (branche 'doe-het-zelf') op het MEOB-terrein. Hiertoe wordt eerst geanalyseerd wat de omvang is het huidige aanbod in vergelijking met kernen met een vergelijkbaar inwonertal als enerzijds Oegstgeest en anderzijds de relevante regio voor de beoogde bouwmarkt op het MEOB-terrein (zie figuur 3.5). Vervolgens worden een tweetal distributieplanologische analyses uitgevoerd voor zowel de huidige situatie, als de situatie in 2026:

- Een distributieplanologische analyse opgebouwd vanuit de gemeente Oegstgeest.
- Een distributieplanologische analyse voor de relevante regio van de bouwmarkt op het MEOB-terrein zijnde het gebied: Oegstgeest, Warmond, Voorhout, Sassenheim, Noordwijk, Katwijk, Voorhout, Wassenaar. Op basis van deze analyse wordt tevens duidelijk in hoeverre een grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat locatie in deze regio en/of leidt tot relevante leegstand in dit gebied.

Winkelaanbod DHZ Oegstgeest en relevante regio

Momenteel heeft Oegstgeest een zeer beperkt aanbod binnen de branche 'doe-het-zelf'. Het betreft één aanbieder met een oppervlak van 184 m² vwo (Locatus, juli 2016). Bouwmarkten worden conform de Locatus-indeling geschaard onder de branche 'doe-het-zelf' (DHZ) geschaard.



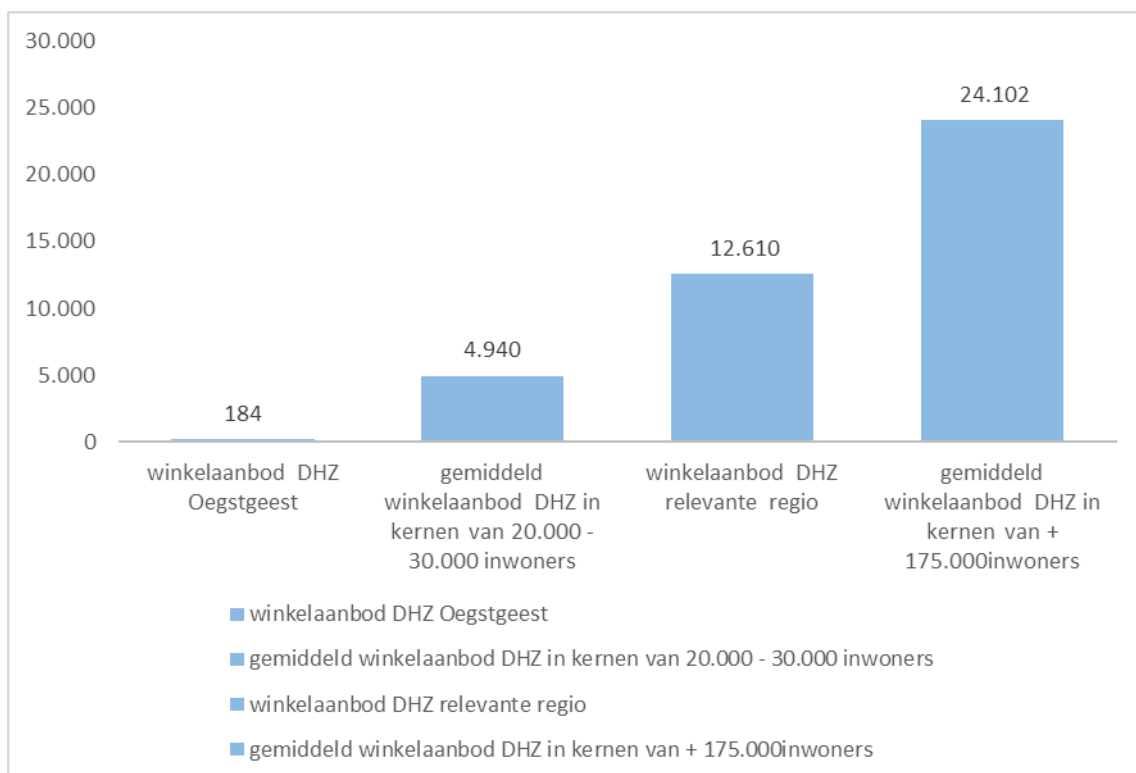
Figuur 3.6 Regionaal aanbod bouwmarkten in de relevante regio voor een grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein (ondergrond: TomTom, 2016)

Ook de relevante regio voor de bouwmarkt op het MEOB-terrein (Oegstgeest, Warmond, Voorhout, Sassenheim, Noordwijk, Katwijk, Voorhout, Wassenaar) kent een relatief klein aanbod aan bouwmarkten/DHZ. Dit gebied, met in totaal bijna 210.000 inwoners telt maar 24 aanbieders in de branche DHZ, met in totaal 12.610 m² vwo (tabel 3.1).

Tabel 3.1 winkelaanbod in de branche DHZ in de relevante regio voor een grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein (Locatus juli 2016)

kern	aantal	m ² wvo	Bouwmarkten
Oegstgeest	1	184	
Warmond	1	75	
Voorhout	3	741	
Sassenheim	-	-	
Leiden West	4	2.068	Formido 1.780 m ² wvo
Rijnsburg	1	105	
Valkenburg	-	-	
Katwijk	11	8.412	Gamma 3.540 m ² wvo, Karwei 2.840 m ² wvo
Wassenaar	3	1.025	
Totaal	24	12.610	

Het actuele aanbod in Oegstgeest en de omliggende relevante regio is relatief klein. De omvang van het winkelaanbod in DHZ in Oegstgeest is minder dan 5% van het aanbod dat gemiddeld in kernen van 20.000 tot 30.000 inwoners wordt aangetroffen. De omvang van het winkelaanbod in de voor de bouwmarkt op het MEOB-terrein relevante regio is bijna 50% kleiner dan op basis van het inwonertal verwacht mag worden (figuur 3.7). Dit geeft een indicatie voor de behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod in deze branche in dit gebied.



Figuur 3.7 Vergelijking winkelaanbod DHZ in Oegstgeest met het gemiddelde winkelaanbod DHZ in Nederlandse kernen van tussen de 20.000 – 30.000 inwoners en relevante regio met winkelaanbod met het gemiddelde winkelaanbod DHZ in Nederlandse kernen met meer dan 175.000 inwoners (Locatus, juli 2016)

Uit de vergelijking blijkt dat dit gebied een relatief klein aanbod kent in de branche doe-het-zelf. Consumenten in de regio zullen in het algemeen relatief ver moeten rijden voor de grootschalige bouwmarkten.

Distributieplanologische analyse huidige situatie gemeente Oegstgeest

Het is niet relevant om een analyse te maken op basis van de huidige koopstromen omdat momenteel aanbod van enige omvang ontbreekt in Oegstgeest. De analyse spitst zich daarom toe op de inschatting van de situatie waarbij er een grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m² wvo op het MEOB-terrein aanwezig is.

De uitgangspunten voor de distributieplanologische marktanalyse, waarbij de omvang van de totale bestedingen bij de winkels in de branche doe-het-zelf in het primaire verzorgingsgebied, de gemeenten Oegstgeest wordt vergeleken met de gemiddelde omzet in deze sector (nodig voor duurzaam functioneren) zijn weergegeven in tabel 3.2. Hierbij zijn de overwegingen vermeld ten aanzien van het hanteren van deze variabelen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke, herleidbare en meest actuele bronnen.

Tabel 3.2 Uitgangspunten distributieplanologische analyse gemeente Oegstgeest

variabele	overwegingen	uitgangspunt	bronnen
inwonertal	Gemeente Oegstgeest. Gegevens per 1-1-2015.	Huidig: 22.997 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2016
gemiddelde winkelomzet per persoon branches doe-het-zelf	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in branche 'doe-het-zelf' in de gemeente Oegstgeest. Uitgangspunt zijn de kengetallen over de winkelomzet. Dit is het deel van de detailhandelsomzet welke via de winkel (aan de toonbank) wordt verkocht. ¹ De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de niet-dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,5 (Notitie omzetkengetallen, 2016). Het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente Oegstgeest ligt 35% hoger dan het Nederlandse gemiddelde. De correctiefactor op winkelomzet per persoon van de consument in de relevante regio is 17,6% (35% * 0,5). De gemiddelde winkelomzet per persoon in de branche (%). 'doe-het-zelf' bedraagt € 213,- (€ 181 * 1,176%).	doe-het-zelf: € 213- winkelomzet per persoon per jaar	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
omvang winkelaanbod	Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd.	branche doe-het-zelf: 184 m² wvo	Locatus, juli 2016
koopstromen	Voor de gemeente zijn voor de branche DHZ geen koopstroomgegevens beschikbaar.	koopkracht-binding: 65%	Inschatting Rho adviseurs – tabel 3.3

¹ Ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek is door de Stichting Detailhandelsetonomie en Maatschappij (StiDEM) in samenwerking met verschillende partners, waaronder Rho, de notitie 'Omzet kengetallen' gepubliceerd. Deze notitie bevat een uniforme berekening van de meest actuele omzetkengetallen. De omzetkengetallen bestaan uit de omzet per hoofd en de omzet per vierkante meter.

	De koopkrachtbinding is daarom ingeschat uitgaande van de aanwezigheid van een grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m ² wvo op het MEOB-terrein. De toevloeiing is berekend op basis van dezelfde uitgangspunten. Een overzicht van de inschatting van de binding aan Oegstgeest uitgaande van de aanwezigheid van een grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m ² wvo op het MEOB-terrein is weergegeven in tabel 3.3.	koopkracht-toevloeiing: 73%	
gemiddelde winkeldomzet per m² wvo	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in de specifieke branche doe-het-zelf uit de Notitie omzetkengetallen, gepubliceerd in juni 2016.	doe-het-zelf € 1.353,- Gemiddelde winkeldomzet per m ² wvo per jaar.	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015

Een belangrijk deel (+70%) van de omzet in Oegstgeest, en met name van het de grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein is afkomstig uit omliggende kernen van Oegstgeest. Wanneer deze bouwmarkt op het MEOB-terrein is gerealiseerd vormt deze 33% van het totale aanbod om de relevante regio. Vanuit die achtergrond zal er ook een vergelijkbaar aandeel van de winkelbestedingen in de branche DHZ uit dit gebied bij dit tuincentrum terecht komen. Hiervan is een inschatting gemaakt in tabel 3.3.

Tabel 3.3 Berekening van de koopkrachttoevloeiing naar Oegstgeest uitgaande van de aanwezigheid van een grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m² wvo op het MEOB-terrein

	2016 inwoners	correctie winkeldomzet pp obv inkomen tov Nederland	gecorrigeerde winkeldomzet pp DHZ	binding aan Oegstgeest	omzet in Oegstgeest
Oegstgeest	22.997	18%	€ 213	65%	€ 3.180.000
overig primair marktgebied					
Warmond	4.850	14%	€ 206	65%	€ 650.000
Voorhout	15.250	7%	€ 194	50%	€ 1.480.000
Sassenheim	15.545	6%	€ 192	40%	€ 1.190.000
	35.645			48%	€ 3.320.000
secundair marktgebied					
Noordwijk	25.405	8%	€ 195	20%	€ 990.000
Katwijk	43.205	-5%	€ 172	5%	€ 370.000
Rijnsburg	7.955	-3%	€ 176	25%	€ 350.000
Valkenburg	5.250	2%	€ 184	15%	€ 140.000
Leiden West	43.185	-2%	€ 178	25%	€ 1.920.000
Wassenaar	25.815	30%	€ 236	25%	€ 1.520.000
	150.815			19%	€ 5.290.000
Totaal toevloeiing	186.460			24%	€ 8.610.000
	2016 inwoners	correctie winkeldomzet pp obv inkomen tov Nederland	gecorrigeerde winkeldomzet pp DHZ	binding aan Oegstgeest	omzet in Oegstgeest
Totaal	209.457	6%	€ 193	29%	€ 11.790.000

Distributieplanologische analyse gemeente Oegstgeest

Op basis van de in het voorgaande weergegeven uitgangspunten is een distributieplanologische analyse uitgevoerd (tabel 3.4).

Tabel 3.4 Distributieplanologische analyse huidige situatie gemeente Oegstgeest

	2016	bron
inwonertal Oegstgeest	22.997	CBS, 2016; gegevens over 2015
gecorrigeerde gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. btw)	€ 213	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 4.900.000	
koopkrachtbinding (%)	65%	inschatting obv aanbodanalyse
gebonden bestedingen €	€ 3.200.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	73%	inschatting obv aanbodanalyse
koopkrachttoevloeiing €	€ 8.610.000	
totale omzet in marktgebied	€ 11.810.000	
gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 1.353	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	8.730	
omvang huidig winkelaanbod Oegstgeest (m ² wvo)	184	Locatus, 2016
omvang beoogde bouwmarkt op het MEOB-terrein	6.300	
Totale beoogde omvang van het winkelaanbod DHZ Oegstgeest	6.484	
berekende winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 1.821	
omzetclaim marktgebied	€ 8.800.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 3.010.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	2.240	

Uit de distributieplanologische analyse voor de gemeente Oegstgeest wordt het beeld bevestigd dat er substantieel ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Uitgaande van de ingeschatte koopstromen waarbij de bouwmarkt op het MEOB-terrein is gerealiseerd is er na realisatie van deze bouwmarkt van 6.300 m² wvo nog ruimte voor uitbreiding van het aanbod met meer dan 2.000 m² wvo. Dit duidt op een substantiële regionale behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod DHZ.

Distributieplanologische analyse relevante regio

Om inzicht te krijgen in de effecten van toevoeging van deze bouwmarkt op het MEOB-terrein is in het navolgende (tabel 3.5) een vergelijkbare analyse uitgevoerd voor de in paragraaf 3.5.1 beschreven en figuur 3.5 weergegeven relevante regio. In deze regionale distributieplanologische analyse is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een relatief lage koopkrachtbinding van 80% (de gemetenkoopkrachtbinding in de regio bollenstreek en Leiden in het koopstroomonderzoek 2011 voor de branche DHZ was 91%). En een lage toevloeiing van buiten de aangeduide relevante regio van 5%.

Ook uit deze analyse blijkt dat er, ook na realisatie van de grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m² wvo op het MEOB-terrein nog ruimte is voor uitbreiding van het aanbod in deze branche met meer dan 6.000 m² wvo. Gelet op de aanwezig omzetpotentie in de relevante regio en het beperkte winkelaanbod, zal de beoogde uitbreiding van het winkelaanbod niet leiden tot leegstand in het gebied. Inwoners van dit gebied kunnen wel op een veel kortere afstand dan nu het geval is, op een goede manier hun DHZ-aankopen doen.

Mogelijk zal het realiseren van de beoogde bouwmarkt leiden tot een iets lager omzet van grootschalige bouwmarkten buiten het relevante gebied in Den Haag, overig Leiden en Leiderdorp en de Bollenstreek. Gelet op het grote gebied waarover dit effect wordt verspreid, zal dit geen effect hebben op het bestaansrecht van deze grootschalige bouwmarkten, waardoor het niet te verwachten is dat relevante leegstand zal ontstaan ten gevolge van deze ontwikkeling.

Tabel 3.5 Distributieplanologische analyse huidige situatie voor de relevante regio van een grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein Oegstgeest

	2016	bron
inwonertal relevante regio bouwmarkt MEOB-terrein	209.457	CBS, 2016; gegevens over 2015
gecorrigeerde gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. btw)	€ 193	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 40.360.000	
koopkrachtbinding (%)	80%	inschatting obv aanbodanalyse/KSO 2011
gebonden bestedingen €	€ 32.300.000	
koopkrachttoevoeging (%)	5%	inschatting obv aanbodanalyse/KSO 2011
koopkrachttoevoeging €	€ 8.610.000	
totale omzet in marktgebied	€ 34.000.000	
gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 1.353	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	25.100	
omvang aanwezig winkelaanbod DHZ (m² wvo)	12.610	Locatus, 2016
omvang beoogde bouwmarkt op het MEOB-terrein	6.300	
Totale beoogde omvang van het winkelaanbod DHZ Oegstgeest	18.910	
berekende winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 1.798	
omzetclaim marktgebied	€ 25.590.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 8.410.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	6.200	

Relevante ontwikkelingen*Bevolkingsprognose*

De behoefte aan winkelmeters is voor een groot deel afhankelijk van de demografische ontwikkeling van een gemeente en regio. Winkels worden immers gerealiseerd om langere tijd economisch-duurzaam te functioneren. De Primos Prognose (ABF Research – Primos prognose, 2016) geeft voor het relevante verzorgingsgebied van deze grootschalige bouwmarkt een substantiële groei aan van het inwonertal. Weliswaar is de verwachte groei niet voor alle gemeenten gelijk, maar per saldo wordt voor dit gebied een groei voorzien van ruim 17.000 inwoners (tabel 3.6).

Tabel 3.6 Bevolkingsprognose relevante regio conform Primos prognose (ABF Research 2016)

relevante regio	inwoners 2016	prognose inwoners 2026 (ABF Research – Primos prognose, 2016)
Oegstgeest	22.997	25.754
Warmond	4.850	5.141
Voorhout	15.250	16.165
Sassenheim	15.545	16.478
Noordwijk	25.405	28.038
Katwijk	43.205	48.822
Rijnsburg	7.955	8.989
Valkenburg	5.250	5.933
Leiden West	43.185	44.912
Wassenaar	25.815	26.521
Totaal	209.457	226.753

Ontwikkelingen in het winkelaanbod (bouwmarkten)

Momenteel bestaat het initiatief om een bouwmarkt te realiseren aan de Zeilmakerstraat in Katwijk, op bedrijventerrein 't Heen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een bouwmarkt van 4.500 m² bvo, circa 3.600 m² wvo. Van deze ontwikkeling is nog niet bekend wanneer deze gebouwd, maar zal wel worden meegenomen als relevante ontwikkeling binnen de onderzoeksregio.

Wanneer de bevolkingsprognoses en de ontwikkeling in het winkelaanbod worden verwerkt in de distributieplanologische analyse voor toekomstige situatie (2026) in de regio, dan blijken de ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied, na realisatie van de grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m² wvo op het MEOB-terrein en de bouwmarkt aan de Zeilmakerstraat in Katwijk van ca. 3.600 m² wvo nog ontwikkelingsmogelijkheden te zijn van meer dan 4.000 m² wvo.

Tabel 3.7 Distributieplanologische analyse situatie 2016 en 2026 voor de relevante regio van een grootschalige bouwmarkt op het MEOB-terrein Oegstgeest

	2016	2026	bron
inwonertal relevante regio bouwmarkt MEOB-terrein	209.457	226.753	CBS, 2016; gegevens over 2015
gecorrigeerde gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. btw)	€ 193	€ 192	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 40.360.000	€ 43.630.000	
koopkrachtbinding (%)	80%	80%	inschatting obv aanbodanalyse
gebonden bestedingen €	€ 32.300.000	€ 34.900.000	
koopkrachtoevloeiing (%)	5%	5%	inschatting obv aanbodanalyse
koopkrachtoevloeiing €	€ 1.700.000	€ 1.800.000	
totale omzet in marktgebied	€ 34.000.000	€ 36.700.000	
gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 1.353	€ 1.353	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	25.100	27.100	
omvang aanwezig winkelaanbod DHZ relevante regio (m ² wvo)	12.610	12.610	Locatus, 2016
omvang beoogde bouwmarkt op het MEOB-terrein	6.300	6.300	
omvang beoogde bouwmarkt Zeilmakerstraat Katwijk	3.600	3.600	
Totaal beoogd winkelaanbod DHZ relevante regio	22.510	22.510	
berekende winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 1.510	€ 1.630	
omzetclaim marktgebied	€ 30.460.000	€ 30.460.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 3.540.000	€ 6.240.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	2.600	4.600	

3.5.3. Te verwachten effecten

Geconcludeerd kan worden, op basis van bovenstaande analyses, dat er in het verzorgingsgebied, door het huidige beperkte en kleinschalige aanbod aan bouwmarkten, behoefte is aan uitbreiding van het aanbod, zowel door versterking/uitbreiding van het huidige aanbod als door de toevoeging van een bouwmarkt op het MEOB-terrein in Oegstgeest, centraal en goed bereikbaar in de regio.

Er zijn naar verwachting geen negatieve effecten van het realiseren van een grootschalige bouwmarkt van ca. 6.300 m² wvo op het MEOB-terrein omdat er in het gebied een relatief grote behoefte is aan uitbreiding van het aanbod aan grootschalige bouwmarkten en er sprake is van een substantiële bevolkingsgroei in deze regio.

Ook na het ontwikkelen van de beoogde bouwmarkt is er nog een grote behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan bouwmarkten. De beoogde ontwikkeling levert daarom een positieve bijdrage op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het zorgt ervoor dat de inwoners van dit grote gebied ook beschikking krijgen over een volwaardige grootschalige bouwmarkt en daarvoor niet meer relatief lang moeten reizen.

3.6. Tuincentrum

3.6.1. Relevante regio

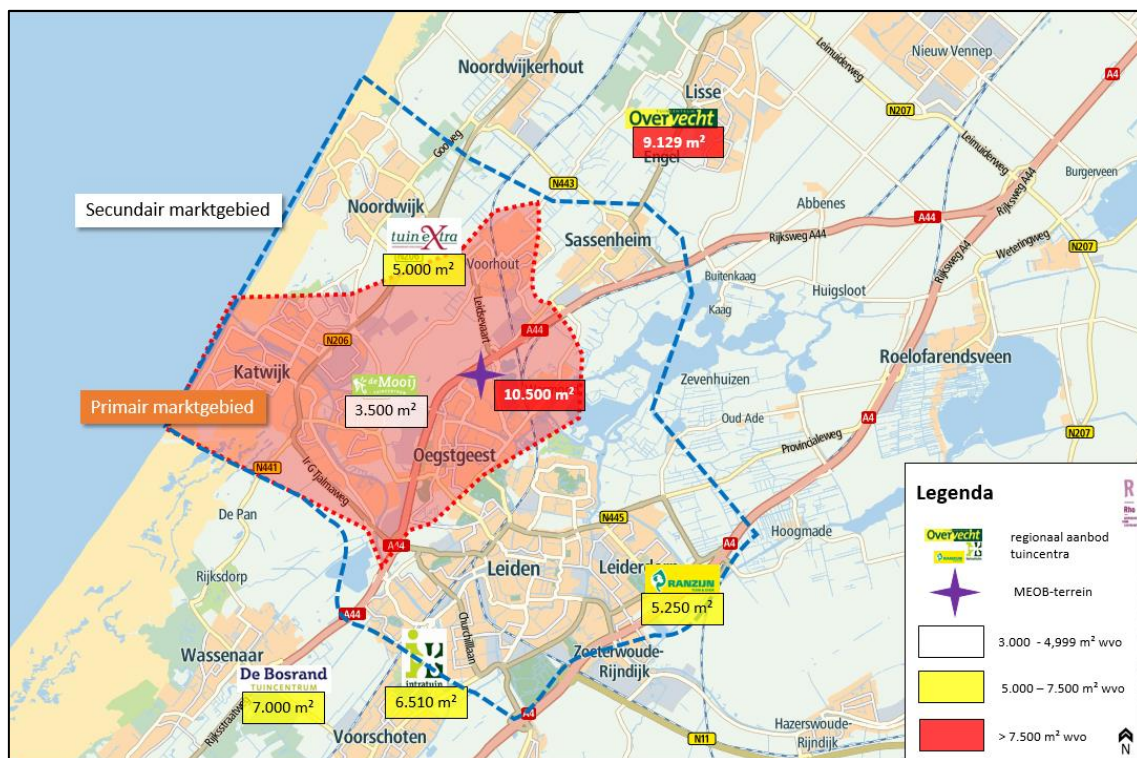
Het bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg Oegstgeest (ten behoeve van de ontwikkeling van het MEOB-terrein) maakt ook de vestiging van een tuincentrum (een tuincentrum van maximaal 13.000 m² bvo zijnde circa 10.500 m² wvo) mogelijk. Een tuincentrum van een dergelijke omvang heeft een (beperkt) regionale verzorgingsfunctie.

De relevante regio voor een tuincentrum van circa 10.500 m² wvo is afhankelijk van de omvang van het relevante aanbod in de omliggende regio. Het verzorgingsgebied is veelal het gebied waarvoor deze bouwmarkt de dichtstbijzijnde is bouwmarkt van een vergelijkbare omvang c.q. functie.

De relevante regio omvat daarbij:

- het primaire verzorgingsgebied: het gebied waarbinnen het betreffende tuincentrum de belangrijkste aanbieder is;
- het secundaire verzorgingsgebied: het gebied waarbinnen de betreffende bouwmarkt een relevant deel (minimaal 5%) van de bestedingen aan zich weet te binden en dus invloed heeft op andere aanbieders.

In figuur 3.8 is de relevante regio weergegeven die op basis van bovenstaande uitgangspunten is bepaald.



Figuur 3.8 Regionaal aanbod (grootschalige) tuincentra en relevante regio voor een grootschalig tuincentrum op het MEOB-terrein (ondergrond: TomTom, 2016)

Rekening houdend met het aanwezige aanbod in de regio en koopstromen is het relevante marktgebied van een grootschalige tuincentrum van ca. 10.500 m² wvo op het MEOB-terrein als volgt opgebouwd:

- primair marktgebied: Oegstgeest, Warmond, Voorhout, Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg;
- secundair marktgebied: Sassenheim, Noordwijk, Leiden, Leiderdorp.

In het navolgende zal op basis van dit marktgebied de actuele behoefte aan uitbreiding van het aanbod in beeld gebracht worden en zal worden geanalyseerd in hoeverre het toevoegen van een grootschalig tuincentrum van ca. 10.500 m² wvo op de MEOB-terrein effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat locatie in deze regio en/of leidt tot relevante leegstand in dit gebied.

3.6.2. Actuele regionale behoefte

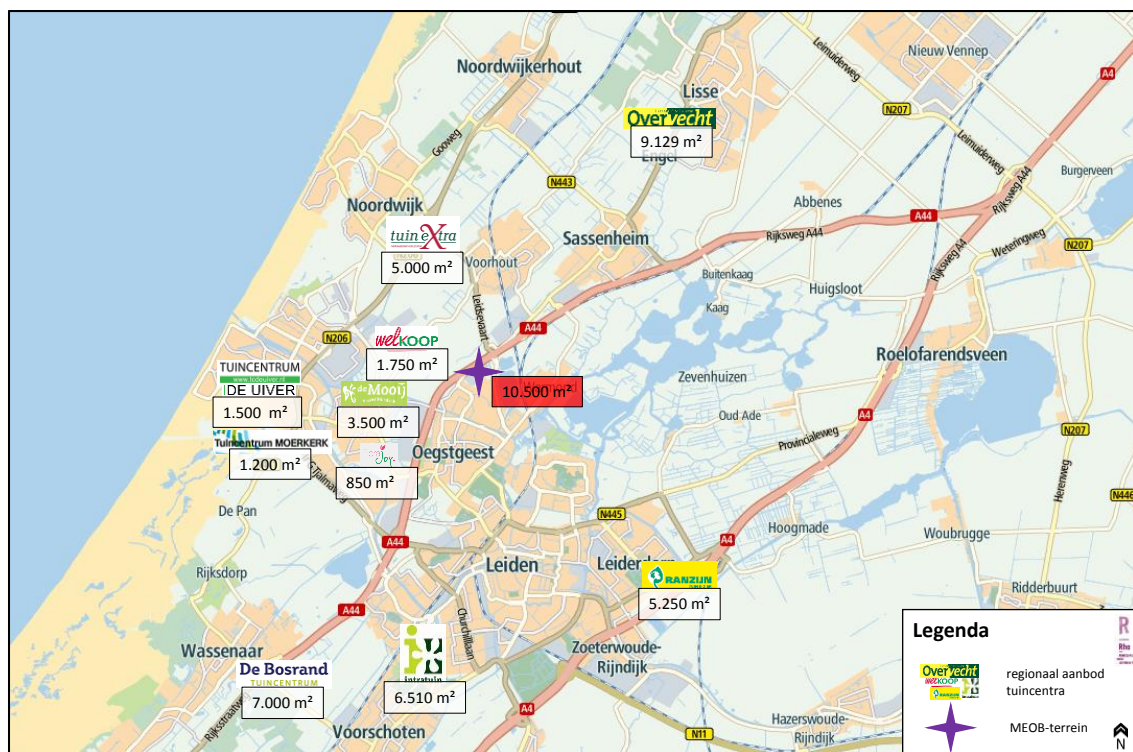
In deze paragraaf wordt een analyse uitgevoerd van de actuele regionale behoefte aan een grootschalig tuincentrum (branche plant & dier) op het MEOB-terrein. Hiertoe wordt eerst geanalyseerd wat de omvang is het huidige aanbod in vergelijking met kernen met een vergelijkbaar inwonertal als enerzijds Oegstgeest en anderzijds de relevante regio voor de beoogde tuincentrum op het MEOB-terrein (zie figuur 3.9). Vervolgens worden een tweetal distributieplanologische analyses uitgevoerd voor zowel de huidige situatie, als de situatie in 2026:

- Een distributieplanologische analyse opgebouwd vanuit de gemeente Oegstgeest
- Een distributieplanologische analyse voor de relevante regio van de tuincentrum op het MEOB-terrein zijnde het gebied: Oegstgeest, Warmond, Voorhout, Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg, Sassenheim, Noordwijk, Leiden, Leiderdorp.

Op basis van deze analyse wordt tevens duidelijk in hoeverre een grootschalig tuincentrum op het MEOB-terrein effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat locatie in deze regio en/of leidt tot relevante leegstand in dit gebied.

Winkelaanbod tuincentra Oegstgeest en relevante regio

Momenteel heeft Oegstgeest een beperkt aanbod binnen de branche 'plant & dier'. Het betreft 5 aanbieders met een gezamenlijk oppervlak van 365 m² wvo (Locatus, juli 2016). Tuincentra worden conform de Locatus-indeling geschaard onder de branche 'plant&dier- tuincentra' geschaard. Onder deze branche vallen naast tuincentra ook bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken. Het aanbod in Oegstgeest bestaat nu uit bloemenwinkels en een dierenspeciaalzaak.



Figuur 3.9 Regionaal aanbod tuincentra in de relevante regio voor een grootschalig tuincentrum op het MEOB-terrein (ondergrond: TomTom, 2016)

De relevante regio voor een tuincentrum op het MEOB-terrein (Oegstgeest, Warmond, Voorhout, Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg, Sassenheim, Noordwijk, Leiden, Leiderdorp) kent een ruim aanbod aan tuincentra. Dit gebied, met in totaal bijna 290.000 inwoners telt 93 aanbieders in de branche plant & dier met in totaal 28.639 m² wvo. Binnen dit aanbod zijn in het gebied 7 tuincentra gevestigd met een totaal oppervlak van bijna 20.000 m² wvo. Direct buiten dit gebied zijn in Wassenaar, Lisse en Voorschoten grootschalige tuincentra gevestigd.

Tabel 3.8 winkelaanbod in de branche plant & dier in de relevante regio voor een grootschalige tuincentrum op het MEOB-terrein (Locatus, juli 2016)

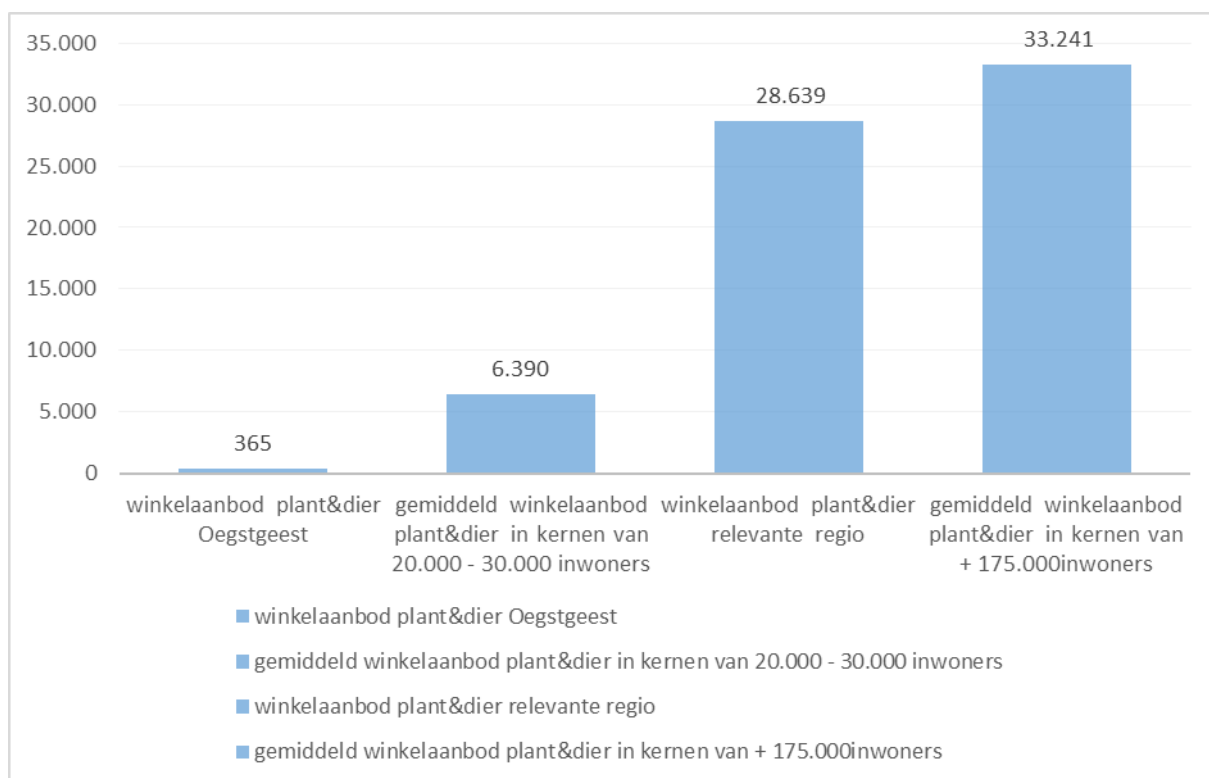
kern	aantal	m ² wvo	Tuincentra
Oegstgeest	5	365	
Warmond	1	96	
Voorhout	7	526	
Katwijk	12	4.193	De Uiver 1.800 m ² wvo, Moerkerk 1.200 m ² wvo
Rijnsburg	6	5.879	Welkoop 1.780 m ² wvo, De Mooij 3.500 m ² wvo
Valkenburg	1	1.150	Moerkerk 1.150 m ² wvo
Sassenheim	5	625	
Noordwijk	11	6.155	Extra 5.000 m ² wvo
Leiden	35	2.713	
Leiderdorp	10	6.937	Ranzijn 5.250 m ² wvo
Totaal	93	28.639	

Het gemiddelde oppervlak van de 'grootschalige' tuincentra in dit gebied is minder dan 3.000 m² wvo. Dit is relatief klein. Moderne tuincentra hebben een oppervlak van tussen de 5.000 en 20.000 m² wvo. Dit geeft aan dat het aanwezige aanbod in dit gebied relatief verouderd is. Een proces van schaalvergroting is te verwachten en noodzakelijk om de concurrentie met moderne tuincentra in de omgeving (o.a. Lisse: Overvecht van bijna 10.000 m² wvo) aan te kunnen.

Het actuele aanbod in de branche plant & dier (waaronder tuincentra vallen) in Oegstgeest is relatief klein. De omvang van het aanbod in Oegstgeest is minder dan 10% van het winkelaanbod dat gemiddeld in kernen van 20.000 tot 30.000 inwoners wordt aangetroffen.

De omvang van het winkelaanbod in de voor het tuincentrum op het MEOB-terrein relevante regio is bijna 15% kleiner dan op basis van het inwonertal verwacht mag worden (figuur 3.10). Deze vergelijking geeft een indicatie voor de behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod in deze branche in dit gebied.

Uit de vergelijking blijkt dat dit gebied een relatief klein aanbod kent in de branche plant & dier. Consumenten in de regio zullen in het algemeen relatief ver moeten rijden voor de grootschalige tuincentra en zijn daartoe ook bereid in verband met ruimere keuzemogelijkheden en hogere kwaliteit dan het huidige aanbod in Oegstgeest.



Figuur 3.10 Vergelijking winkelaanbod plant & dier in Oegstgeest met het gemiddelde winkelaanbod plant & dier in Nederlandse kernen van tussen de 20.000 – 30.000 inwoners en vergelijking van het winkelaanbod in de relevante regio met winkelaanbod met het gemiddelde winkelaanbod plant & dier in Nederlandse kernen met meer dan 175.000 inwoners (Locatus, juni 2016)

Distributieplanologische analyse huidige situatie gemeente Oegstgeest

Het is niet relevant om een analyse te maken op basis van de huidige koopstromen omdat momenteel tuincentra van enige omvang ontbreken in Oegstgeest. De analyse spitst zich daarom toe op de inschatting van de situatie waarbij er een grootschalige tuincentrum van ca. 10.500 m² wvo op het MEOB-terrein aanwezig is.

De uitgangspunten voor de distributieplanologische marktanalyse, waarbij de omvang van de totale bestedingen bij de winkels in de branche plant & dier in het primaire verzorgingsgebied, de gemeenten Oegstgeest wordt vergeleken met de gemiddelde omzet in deze sector (nodig voor duurzaam functioneren) zijn weergegeven in tabel 3.9. Hierbij zijn de overwegingen vermeld ten aanzien van het hanteren van deze variabelen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke, herleidbare en meest actuele bronnen.

Tabel 3.9 Uitgangspunten distributieplanologische analyse gemeente Oegstgeest

variabele	overwegingen	uitgangspunt	bronnen
inwonertal	Gemeente Oegstgeest. Gegevens per 1-1-2015.	Huidig: 22.997 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2016
gemiddelde winkelomzet per persoon branches plant & dier en tuincentra	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in branche 'plant & dier' in de gemeente Oegstgeest. Uitgangspunt zijn de kengetallen over de winkelomzet. Dit is het deel van de detailhandelsomzet welke via de	Plant & dier / tuincentra: € 72- winkelomzet per persoon per jaar	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015

	winkel (aan de toonbank) wordt verkocht.² De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de niet-dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,5 (Notitie omzetkengetallen, 2016). Het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente Oegstgeest ligt 35% hoger dan het Nederlandse gemiddelde. De correctiefactor op winkelomzet per persoon van de consument in de onderzoeksregio is 17,6% (35% * 0,5). De gemiddelde winkelomzet per persoon in de branche (%) bedraagt € 72,- (€ 61 * 1,176%).		
omvang winkelaanbod	Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd.	branche plant & dier: 365 m² wvo	Locatus, juli 2016
koopstromen	Voor de gemeente zijn voor de branche plant & dier geen koopstroomgegevens beschikbaar. De koopkrachtbinding is daarom ingeschat uitgaande van de aanwezigheid van een grootschalige tuincentrum van ca. 10.500 m ² wvo op het MEOB-terrein. De toevloeiing is berekend op basis van dezelfde uitgangspunten. Een overzicht van de inschatting van de binding aan Oegstgeest uitgaande van de aanwezigheid van een grootschalige tuincentrum van ca. 10.500 m ² wvo op het MEOB-terrein is weergegeven in tabel 3.10.	koopkracht-binding: 65% koopkracht-toevloeiing: 73%	Inschatting Rho adviseurs – tabel 3.3
gemiddelde winkelomzet per m² wvo	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in de specifieke branche tuincentra (plant & dier) uit de Notitie omzetkengetallen, gepubliceerd in juni 2016.	Tuincentra (plant & dier) € 599,- Gemiddelde winkelomzet per m² wvo per jaar.	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015

² Ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek is door de Stichting Detailhandelsetonomie en Maatschappij (StiDEM) in samenwerking met verschillende partners, waaronder Rho, de notitie 'Omzet kengetallen' gepubliceerd. Deze notitie bevat een uniforme berekening van de meest actuele omzetkengetallen. De omzetkengetallen bestaan uit de omzet per hoofd en de omzet per vierkante meter.

Een belangrijk deel van de omzet in Oegstgeest, en met name van het tuincentrum op het MEOB-terrein is afkomstig uit omliggende kernen van Oegstgeest. Wanneer het tuincentrum op het MEOB-terrein is gerealiseerd vormt het 27% van het totale aanbod om de relevante regio. Vanuit die achtergrond zal er ook een vergelijkbaar aandeel van de winkelbestedingen in de branche plant & dier uit dit gebied bij dit tuincentrum terecht komen. Hiervan is een inschatting gemaakt in tabel 3.10.

Tabel 3.10 berekening van de koopkrachttoevloeiing naar Oegstgeest uitgaande van de aanwezigheid van een grootschalige tuincentrum van ca.10.500 m² wvo op het MEOB-terrein

	2016 inwoners	correctie winkelomzet pp obv inkomen tov Nederland	gecorrigeerde winkelomzet pp plant&dier	binding aan Oegstgeest	omzet in Oegstgeest
Oegstgeest	22.997	18%	€ 72	65%	€ 1.070.000
overig primair marktgebied					
Warmond	4.850	14%	€ 70	65%	€ 220.000
Voorhout	15.250	7%	€ 65	40%	€ 400.000
Katwijk	43.205	-5%	€ 58	40%	€ 1.000.000
Rijnsburg	7.955	-3%	€ 59	40%	€ 190.000
Valkenburg	5.250	2%	€ 62	40%	€ 130.000
	76.510			42%	€ 1.940.000
secundair marktgebied					
Sassenheim	15.545	6%	€ 65	25%	€ 250.000
Noordwijk	25.405	8%	€ 66	25%	€ 420.000
Leiden	121.562	2%	€ 62	15%	€ 1.130.000
Leiderdorp	26.853	8%	€ 66	15%	€ 270.000
	189.365				€ 2.070.000
Totaal toevloeiing	265.875			24%	€ 4.010.000
	2016 inwoners	correctie winkelomzet pp obv inkomen tov Nederland	gecorrigeerde winkelomzet pp DHZ	binding aan Oegstgeest	omzet in Oegstgeest
Totaal	288.872	4%	€ 63	28%	€ 5.080.000

Distributieplanologische analyse gemeente Oegstgeest

Op basis van de in het voorgaande weergegeven uitgangspunten is een distributieplanologische analyse uitgevoerd (tabel 3.11).

Tabel 3.11 Distributieplanologische analyse huidige situatie gemeente Oegstgeest

	2016	bron
inwonertal Oegstgeest	22.997	CBS, 2016; gegevens over 2015
gecorrigeerde gemiddelde winkeldomzet per persoon (excl. btw)	€ 72	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 1.650.000	
koopkrachtbinding (%)	65%	inschatting obv aanbodanalyse
gebonden bestedingen €	€ 1.070.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	79%	inschatting obv aanbodanalyse
koopkrachttoevloeiing €	€ 4.010.000	
totale omzet in marktgebied	€ 5.080.000	
gemiddelde winkeldomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 599	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod tuincentra/Plant&dier (m ² wvo)	8.480	
omvang huidig winkelaanbod Oegstgeest tuincentra/Plant&dier (m ² wvo)	365	Locatus, 2016
omvang beoogde tuincentrum op het MEOB-terrein	10.500	
Totale beoogde omvang van het winkelaanbod tuincentra/Plant&dier	10.865	
berekende winkeldomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 468	
omzetclaim marktgebied	€ 6.500.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -1.420.000	
ruimte voor ontwikkeling in %	-28%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-2.380	

Uit de distributieplanologische analyse voor de gemeente Oegstgeest wordt het beeld bevestigd dat er weliswaar substantieel ruimte is voor uitbreiding van het aanbod, maar dat realisatie van een modern, volwaardig tuincentrum op het MEOB-terrein effecten heeft op het bestaande aanbod. Uitgaande van de ingeschatte koopstromen waarbij de tuincentrum op het MEOB-terrein is gerealiseerd is ruimte voor uitbreiding van het aanbod met meer dan 8.000 m² wvo. Dit duidt op een substantiële regionale behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod in tuincentra. Echter het beoogde tuincentrum heeft een omvang van ruim 10.000 m² wvo. Het beoogde tuincentrum is derhalve groter dan de kwantitatief berekende ruimte in de markt.

Distributieplanologische analyse relevante regio

Om inzicht te krijgen in de effecten van toevoeging van deze tuincentrum op het MEOB-terrein is in het navolgende (tabel 3.12) een vergelijkbare analyse uitgevoerd voor de in paragraaf 3.6.2 beschreven en figuur 3.9 weergegeven relevante regio.

In deze regionale distributieplanologische analyse is uitgegaan van de gemeten koopkrachtbinding in de regio bollenstreek en Leiden in het koopstroomonderzoek 2011 voor tuincentra van 91%. Gelet op de impact van het grootschalige tuincentrum en de goede bereikbaarheid vanuit nabijgelegen gebieden wordt uitgegaan van een toevloeiing van buiten de aangeduide relevante regio van 15%.

Tabel 3.12 Distributieplanologische analyse huidige situatie voor de relevante regio van een grootschalige tuincentrum op het MEOB-terrein Oegstgeest

	2016	bron
inwonertal relevante regio tuincentrum MEOB-terrein	288.872	CBS, 2016; gegevens over 2015
gecorrigeerde gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. btw)	€ 64	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 18.490.000	
koopkrachtbinding (%)	91%	inschatting obv aanbodanalyse/KSO 2011
gebonden bestedingen €	€ 16.800.000	
koopkrachttoevoeging (%)	15%	inschatting obv aanbodanalyse/KSO 2011
koopkrachttoevoeging €	€ 4.010.000	
totale omzet in marktgebied	€ 19.800.000	
gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 599	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	33.100	
omvang aanwezige winkelaanbod plant&dier/tuincentra (m² wvo)	28.639	Locatus, 2016
omvang beoogde tuincentrum op het MEOB-terrein	10.500	
Totale beoogde omvang van het winkelaanbod plant&dier/tuincentrum regio	39.139	
berekende winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 506	
omzetclaim marktgebied	€ 23.440.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -3.640.000	
ruimte voor ontwikkeling in %	-18%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-6.100	

Ook uit deze analyse blijkt dat er weliswaar ruimte is voor uitbreiding van het aanbod, maar dat het winkelaanbod aan Tuincentra/plant&dier na realisatie van het grootschalige tuincentrum van ca. 10.500 m² wvo op het MEOB-terrein ca. 18% groter is dan in de ideale marktsituatie. De kans is groot dat, de beoogde uitbreiding van het winkelaanbod met dit grootschalige tuincentrum zal leiden tot het saneren van zwak functionerende kleinschalige tuincentra elders.

Inwoners van dit gebied indien dit tuincentrum wordt gerealiseerd wel echter op een veel kortere afstand dan nu het geval is, op een goede manier hun aankopen bij moderne tuincentra doen.

Relevante ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling

De behoefte aan winkelmeters is voor een groot deel afhankelijk van de demografische ontwikkeling van een gemeente en regio. Winkels worden immers gerealiseerd om langere tijd economisch-duurzaam te functioneren. De Primos Prognose (ABF Research – Primos prognose, 2016) geeft voor het relevante verzorgingsgebied van deze grootschalige tuincentrum een substantiële groei aan van het inwonertal. Weliswaar is de verwachte groei niet voor alle gemeenten gelijk, maar per saldo wordt voor dit gebied een groei voorzien van bijna 20.000 inwoners (tabel 3.13).

Ontwikkelingen in het winkelaanbod

Er zijn geen plannen bekend voor het realiseren van andere grootschalige tuincentra in de relevante regio.

Tabel 3.13 Bevolkingsprognose relevante regio conform Primos prognose (ABF Research 2016)

relevante regio	inwoners 2016	prognose inwoners 2026 (ABF Research – Primos prognose, 2016)
Oegstgeest	22.997	25.754
Warmond	4.850	5.141
Voorhout	15.250	16.165
Katwijk	15.545	48.822
Rijnsburg	25.405	8.989
Valkenburg	43.205	5.933
Sassenheim	7.955	16.478
Noordwijk	5.250	28.038
Leiden	121.562	126.424
Leiderdorp	26.853	26.907
Totaal	288.872	308.651

Wanneer de bevolkingsprognoses worden verwerkt in de distributieplanologische analyse voor de regio (tabel 3.14), dan blijkt dat na realisatie van een grootschalig tuincentrum van ruim 10.000 m² wvo op het MEOB-terrein, het aanbod in deze branche in dit gebied ruim 10% groter is dan in de ideale situatie.

Tabel 3.14 Distributieplanologische analyse situatie 2016 en 2026 voor de relevante regio van een grootschalige tuincentrum op het MEOB-terrein Oegstgeest

	2016	2026	bron
inwonertal relevante regio tuincentrum MEOB-terrein	288.872	308.651	CBS, 2016; gegevens over 2015
gecorrigeerde gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. btw)	€ 64	€ 64	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 18.490.000	€ 19.700.000	
koopkrachtbinding (%)	91%	91%	inschatting obv aanbodanalyse
gebonden bestedingen €	€ 16.800.000	€ 17.900.000	
koopkrachttoevoeiing (%)	15%	15%	inschatting obv aanbodanalyse
koopkrachttoevoeiing €	€ 3.000.000	€ 3.200.000	
totale omzet in marktgebied	€ 19.800.000	€ 21.100.000	
gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 599	€ 599	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	33.100	35.200	
omvang aanwezig winkelaanbod DHZ relevante regio (m ² wvo)	28.639	28.639	Locatus, 2016
omvang beoogde bouwmarkt op het MEOB-terrein	10.500	10.500	
Totaal beoogd winkelaanbod DHZ relevante regio	39.139	39.139	
berekende winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 506	€ 539	
omzetdaim marktgebied	€ 23.440.000	€ 23.440.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -3.640.000	€ -2.340.000	
ruimte voor ontwikkeling in %	-18%	-11%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-6.100	-3.900	

Geconcludeerd kan daarom worden dat er in het gebied door het huidige beperkte en kleinschalige aanbod aan tuincentra in dit gebied behoefte is aan uitbreiding van het aanbod, de toevoeging van het centraal en goed bereikbaar in de regio gelegen grootschalige tuincentrum op het MEOB-terrein in Oegstgeest

Kwalitatieve aspecten

De uitgevoerde distributieplanologische analyse is gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen, die nooit exact voorspeld kunnen worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders verlopen, de bestedingen bij winkels stijgen of juist dalen en koopstromen anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de distributieplanologische analyse zijn daarom vooral een indicatie van de ontwikkeling van de marktsituatie.

Het is daarom van belang dat ook aandacht wordt besteed aan de kwalitatieve aspecten van de beoogde winkelontwikkeling. Een ontwikkeling kan immers tot effect hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, waardoor de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruit gaat.

Consumententrends leiden ertoe dat tuincentra steeds groter worden. De tuin vormt steeds meer een integraal onderdeel van de leefruimte van consumenten en een verlengstuk van het huis. Tuinmeubels, bestrating, ornamenten, verlichting e.d. worden steeds belangrijker voor tuincentra, evenals zaken als buitenkeukens, barbecues en dergelijke. Tuincentra spelen hierop in door het assortiment over de volle breedte te verbreden en verdiepen. Omdat de verblijfsduur bij tuincentra toeneemt, hebben steeds meer tuincentra ook een horecadeel bij de winkel. Het bezoek aan een tuincentrum wordt steeds meer een middagje uit.

Daarnaast ondervinden tuincentra steeds meer concurrentie van bouwmarkten die door hun steeds grotere omvang ook vaak een substantieel oppervlak aan tuinartikelen (meer dan 1.000 m² wvo) hebben. Om in te spelen op deze trends en de concurrentie met de bouwmarkten aan te gaan worden moderne en volwaardige tuincentra steeds groter. Een modern tuincentrum heeft een omvang van minimaal 10.000 m² wvo.



In de regio Oegstgeest-Leiden ontbreekt momenteel een tuincentrum van een volwaardige moderne omvang. Het aanbod is versnipperd over een relatief groot aantal kleine tuincentra (gemiddelde omvang minder dan 3.000 m² wvo en 4 kleiner dan 2.000 m² wvo) die de concurrentie met grootschalige tuincentra buiten de regio (o.a. Lisse) steeds slechter aan zullen kunnen. Om de consument in dit gebied goed te kunnen blijven bedienen is het realiseren van een modern tuincentrum gewenst. Consumenten uit dit gebied van bijna 300.000 inwoners moeten nu de regio uit om een volwaardig modern tuincentrum te bezoeken.

Ook wanneer de beoogde ontwikkeling van een tuincentrum van ca. 10.500 m² wvo op het MEOB-terrein zou leiden tot het verdwijnen van één of meerdere kleine tuincentra in het gebied, verbetert de winkelstructuur in deze branche en gaan de consumenten er op vooruit. Binnen het bestaande stedelijke gebieden zeker niet binnen bestaande winkelgebieden zijn er geen geschikte locaties beschikbaar voor een dergelijk tuincentrum, inclusief buitenruimte/parkeren, met een omvang van circa 20.000 m².

Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn

3.6.3. Te verwachten effecten: relevante leegstand

Geconcludeerd kan daarom worden dat er in het gebied door het huidige vooral kleinschalige aanbod aan tuincentra in dit gebied behoefte is aan uitbreiding van het aanbod door toevoeging van een grootschalig tuincentrum op een goed bereikbare centrale plek. (zoals het MEOB-terrein in Oegstgeest). Op basis van de uitgevoerde distributieplanologische analyse is minder ontwikkelingsruimte dan de, ook vanuit de winkelstructuur, gewenste omvang van het tuincentrum.

Er is dan ook een kans, dat door de realisatie van dit tuincentrum een of meer kleine tuincentra elders in zullen verdwijnen. Dit is ook een autonome trends, omdat kleine tuincentra de concurrentie met grote tuincentra en bouwmarkten in het algemeen steeds slechter aankunnen.

Er is dus een kans dat door het realiseren van dit tuincentrum leegstand ontstaat.

De vraag is of dit zal leiden tot relevante leegstand. De kleinschalige tuincentra liggen immers niet in winkelgebieden, maar in bedrijvenzones, het buitengebied of linten langs doorgaande wegen. Deze locaties hebben geen invloed op het functioneren van winkelgebieden. Wanneer deze locaties vrijkomen, kunnen ze eenvoudig worden heringevuld met wonen en bedrijven, waar in het relevante gebied behoefte aan is.

Geconcludeerd kan daarom worden dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een verbetering van de winkelstructuur van het gebied. Het zorgt ervoor dat de inwoners van dit grote gebied ook beschikking krijgen over een volwaardige grootschalige tuincentrum en daarvoor niet meer het gebied uit hoeven. De door deze ontwikkeling eventueel vrijkomende locaties van kleinschalige tuincentra hebben geen negatief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat en kunnen eenvoudig opnieuw worden ingevuld wonen of bedrijfsfuncties.

3.7. Verkooppunt motorbrandstoffen (exclusief LPG)

De beoogde ontwikkeling aan het MEOB-terrein voorziet in een brandstofvoorziening, exclusief LPG-vulpunt.

3.7.1. Behoefte

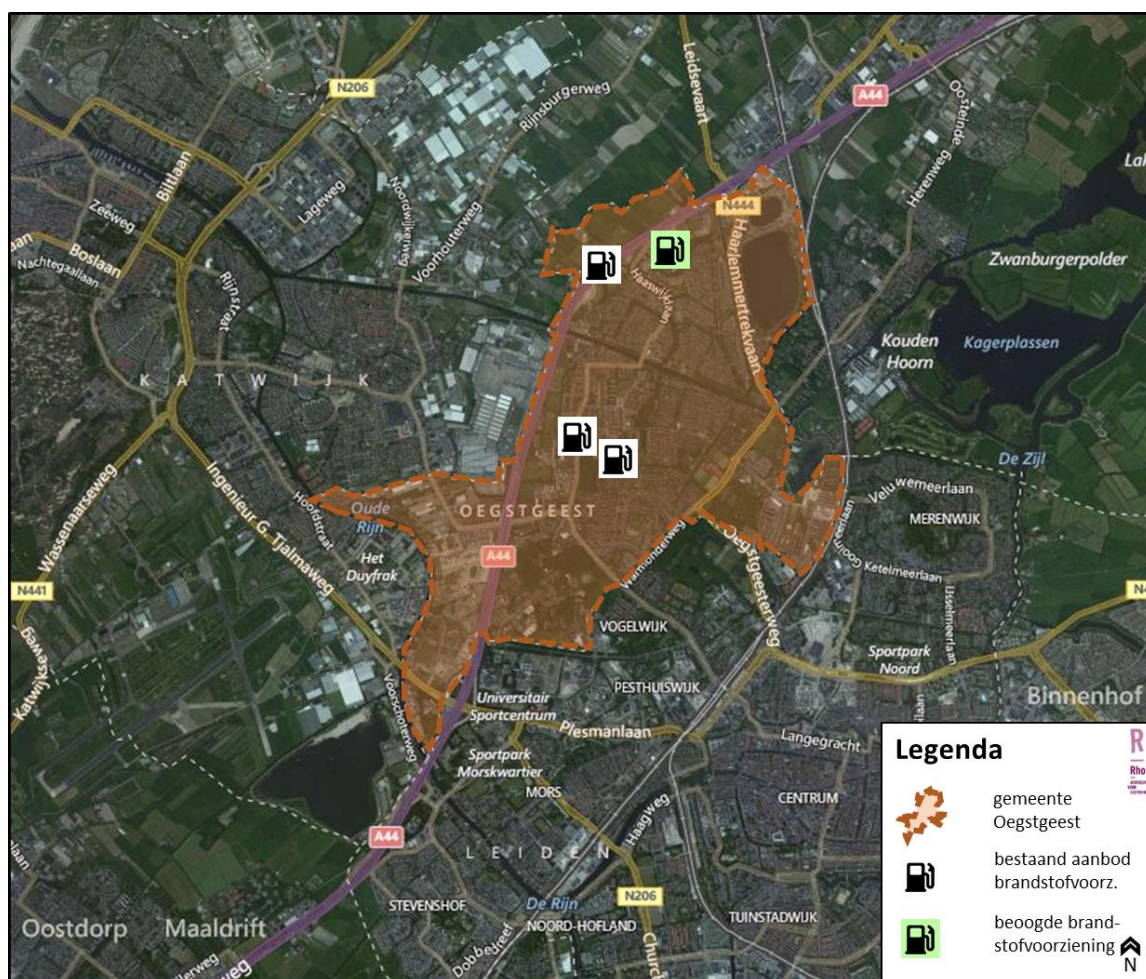
Eerder is geconcludeerd dat in de gemeente Oegstgeest sprake is van bevolkingsgroei. De relevante regio voor de ontwikkeling van een brandstofvoorziening is vooral lokaal van aard, waardoor de gemeente Oegstgeest wordt gezien als de relevante regio. De bevolkingsprognose voor de gemeente Oegstgeest een groei van 12% tot 2025 (Primos prognose, 2016).

Daarnaast is de algemene economische trend de komende jaren gericht op groei, waardoor sprake is van een gestaag herstel van de economie.

De bevolkings- en economische groei leidt tot groeiende verkeersintensiteiten, waardoor meer vraag ontstaat naar motorbrandstoffen.

Aanbod

In totaal beschikt de gemeente Oegstgeest over 3 brandstofvoorzieningen, waarvan één direct aan de snelweg A44 is gesitueerd (figuur 3.11; Brandstofzoeker.nl, 2016). Deze is alleen bereikbaar vanaf de snelweg, waardoor de inwoners van Oegstgeest vooral zijn aangewezen op de brandstofvoorziening aan de Lijtweg (Shell) en de Rhijngaasterstraatweg (Avia).



Figuur 3.11 Aanbod brandstofvoorzieningen gemeente Oegstgeest (ondergrond: Bing Maps, 2016)

Benchmark

In tabel 3.15 is een benchmarkanalyse weergegeven voor het gemiddeld aantal brandstofvoorzieningen per inwoner op basis van het Nederlands gemiddeld. Met een benchmark wordt een referentiepunt gekozen om het aanbod in de gemeente Oegstgeest te kunnen spiegelen. Uit de benchmark blijkt dat de gemeente Oegstgeest over een beneden gemiddeld aanbod aan brandstofvoorzieningen beschikt. Op basis van het landelijke gemiddeld zou er basis van het inwonertal van Oegstgeest ruimte zijn voor circa 5 brandstofvoorzieningen. Momenteel beschikt de gemeente over (slechts) drie brandstofvoorzieningen. De benchmark geeft een (kwantitatieve) indicatie voor de behoefte aan brandstofvoorzieningen.

Tabel 3.15 Benchmark gemiddeld aantal brandstofvoorzieningen per inwoner

aantal inwoners Nederland	16.902.146	CBS, 2016; gegevens over 2015
aantal tankstations Nederland	3.869	Detailhandel.info, 2016; gegevens over 2015
aantal inwoners gemeente Oegstgeest 2015	22.997	CBS, 2016
aantal inwoners gemeente Oegstgeest 2025	25.763	ABF Research - Primos prognose, 2016
aantal tankstations gemeente Oegstgeest	3	Brandstof-zoeker.nl, 2016
gemiddeld aantal inwoners per tankstation Nederland	4.369	Berekening Rho
gemiddeld aantal inwoners per tankstation gemeente Oegstgeest 2015	7.666	Berekening Rho
gemiddeld aantal inwoners per tankstation gemeente Oegstgeest 2025	8.588	Berekening Rho
te verwachten aantal tankstations gemeente Oegstgeest 2015	5,3	Berekening Rho
te verwachten aantal tankstations gemeente Oegstgeest 2025	5,9	Berekening Rho

Op basis van de benchmarkanalyse wordt geconcludeerd dat in de gemeente Oegstgeest behoefte is aan een extra brandstofvoorziening. Momenteel beschikt de gemeente over drie brandstofvoorzieningen, terwijl op basis van het inwoneraantal 5 brandstofvoorzieningen verwacht zouden mogen worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan voldoende brandstofvoorzieningen.

3.7.2. Te verwachten effecten

Brandstofvoorzieningen zijn schaars. Dit blijkt onder andere uit de benchmarkgegevens. Momenteel staan dan ook geen tankstationslocaties leeg. Het betreft bovendien een regio die qua inwonertal en qua aantal auto's groeit.

Met de beoogde ontwikkeling zal de leegstand daarom niet toe nemen. Een nieuwe brandstofvoorziening zal een aanvullende voorziening zijn, waarbij de consument meer keuze wordt geboden. Het aantal brandstofvoorzieningen is binnen de gemeente Oegstgeest relatief klein vergeleken met het Nederlandse gemiddelde. De te verwachten effecten op de overige brandstofvoorzieningen in Oegstgeest zijn naar verwachting beperkt. De beperkte achteruitgang in omzet zal niet leiden tot sluiting.

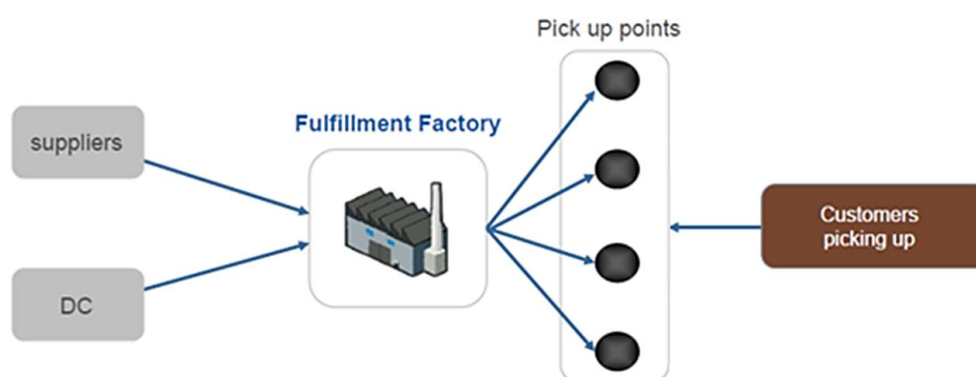
3.8. Dienstverlening: pick-up-point ten behoeve van niet-dagelijkse goederen

Om nieuwe vormen van ondernemerschap ruimte te bieden voorziet het bestemmingsplan voor het MEOB-terrein in een dienstverleningsfunctie ten behoeve van een pick-up-point voor niet-dagelijkse goederen.

3.8.1. Behoefte

Een retailer kan een afhaalpunt inrichten waar de consument op een aangegeven tijd, vooraf bestelde goederen kan afhalen. Deze goederen kunnen uitsluitend via internet worden besteld.

Het pick-up-pointconcept is een moderne voortzetting van de aloude werkwijze van het klaarzetten van de bestelling van een klant. Veel winkelsoorten bieden deze service aan – of zouden dat kunnen doen – al dan niet via een website. Beleidsmatig wordt een onderscheid gemaakt tussen pick-up-points voor Food/dagelijkse goederen en pick-up-points voor niet dagelijkse goederen/non-food en pick-up-points die gekoppeld zijn aan winkels en stand-alone pick-up-points.



Figuur 3.12 Positionering pick-up-point binnen een winkelketen

Een stand-alone pick-up-point is niet gelokaliseerd in een winkelgebied, maar bevindt zich op een goed bereikbare locatie nabij een belangrijke forenzenroute tussen het noorden van de Randstad en Den Haag/Leiden. De doelgroep van een pick-up-point op het MEOB-terrein zijn dan ook vooral forenzen die een online bestelling willen afhalen tijdens de dagelijkse woon-werktrip. Uit recent onderzoek van Rho

naar pick-up-points in Nederland³⁾ blijkt dat in de praktijk de doelgroep vooral bestaat uit forenzen die het woon-werkverkeer willen en kunnen combineren met een bezoek aan het pick-up-point op het moment van voorkeur.

Alleen ligging nabij afrit snelweg (of drukke N-weg) geschikt voor moeiteloos afhalen

De ligging nabij de afrit van een snelweg maakt dat consumenten het woonwerk-verkeer – een autorit die zij toch al moesten maken – kunnen combineren met afhalen van de boodschappen zonder dat dit veel extra tijd kost. Aan deze behoefte aan efficiëntie bij consumenten is nooit te voldoen in bestaande winkelgebieden – zelfs niet met afhaalpunten in de centra. De bereikbaarheid van een winkelcentrum is hoe dan ook minder goed dan van een locatie aan de afrit van een snelweg. Uit onderzoek blijkt dat alleen de pick-up points op deze snelweglocaties op drukke forensenroutes succesvol zijn.

Een pick-up-point is geen winkel

De functie van het pick-up-point is uitsluitend het “afhalen van goederen” en omdat vooraf moet worden besteld, kan het pick-up-point nooit de functie van een winkel overnemen. Dit maakt dat een pick-up-point niet op te vatten is als een winkel die een functie heeft voor het direct omliggende gebied. Er komt bij het pick-up-point geen showroom of anderszins uitstalling van producten. Voor normale winkelaankopen die niet vooral zijn besteld blijven consumenten hoe dan ook aangewezen op fysieke winkels.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconstateerd dat het MEOB-terrein door zijn een gunstige ligging ten opzichte van de A44 waar bijzonder veel woon-werkverkeer passeert (tussen het noorden van de Randstad en Den Haag/Leiden). Bij uitstek is deze locatie geschikt voor een (stand-alone) en pick-up-point voor niet-dagelijkse goederen. Zowel de omvang van de forensenstroom, als de aard van de forenzen (veel hoogopgeleiden) maken dat de kwaliteit van deze locatie minimaal vergelijkbaar is met die aan de Cruquiusweg in Heemstede, die tot de top 3 van Nederland behoort. In deze zone zijn nog geen pick-up points direct langs de snelweg gevestigd.

3.8.2. Te verwachten effecten

De komst van een pick-up-point heeft als aanvullende dienst en logistieke functie (pick-up-point is geen winkel) naar verwachting nauwelijks effect op de ruimtelijk-economische structuur van Oegstgeest. De mogelijkheid tot de vestiging van een pick-up-point heeft naar verwachting dan ook geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de gemeente Oegstgeest of in de regio.

3.9. Horeca

Voor een deel van het plangebied wordt een (aanvullende) horecafunctie (Fast service horeca) toegestaan, passend en aanvullend op de bedrijfsfunctie van het MEOB-terrein. Hierbij kan gedacht worden aan ketens als McDonalds of La Place.

³⁾ In november 2013 heeft de Rho adviseurs op eigen initiatief verkeerstellingen uitgevoerd bij 8 bestaande pick-up-points (solitair en in-store). Doel hiervan was het verzamelen van kengetallen over deze geheel nieuwe voorziening. Deze kengetallen worden gebruikt in ruimtelijke afweging van nieuwe pick-up-points.

Rho adviseurs voert regelmatig dergelijke verkeers- en parkeeronderzoeken uit. Veel van deze onderzoeken zijn als input gebruikt voor de kengetallen van het CROW – de onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer & vervoer.

3.9.1. Relevante regio

Voor de beoogde ontwikkeling van horeca op het MEOB-terrein wordt de gemeente Oegstgeest als primaire verzorgingsgebied aangemerkt. Echter door de ligging nabij de A44 worden ook de omliggende gemeenten (Katwijk, Leiden en Teylingen) tot de relevante regio als secundair verzorgingsgebied.

3.9.2. Behoeft

Eetgelegenheden bevinden zich in uitdagende marktomstandigheden (Rabobank Cijfers & Trends, 2016). De Rabobank verwacht dat de vraag in 2016 met 2,2% toeneemt door de aantrekkende conjunctuur en het verbeterde consumentenvertrouwen. De consument blijft echter wel kritisch op zijn uitgaven en laat zich steeds meer leiden door kortingsacties en de nieuwste trends. Binnen de sector groeit het aanbod aan restaurants, lunchrooms, koffiebars en fastfoodconcepten.

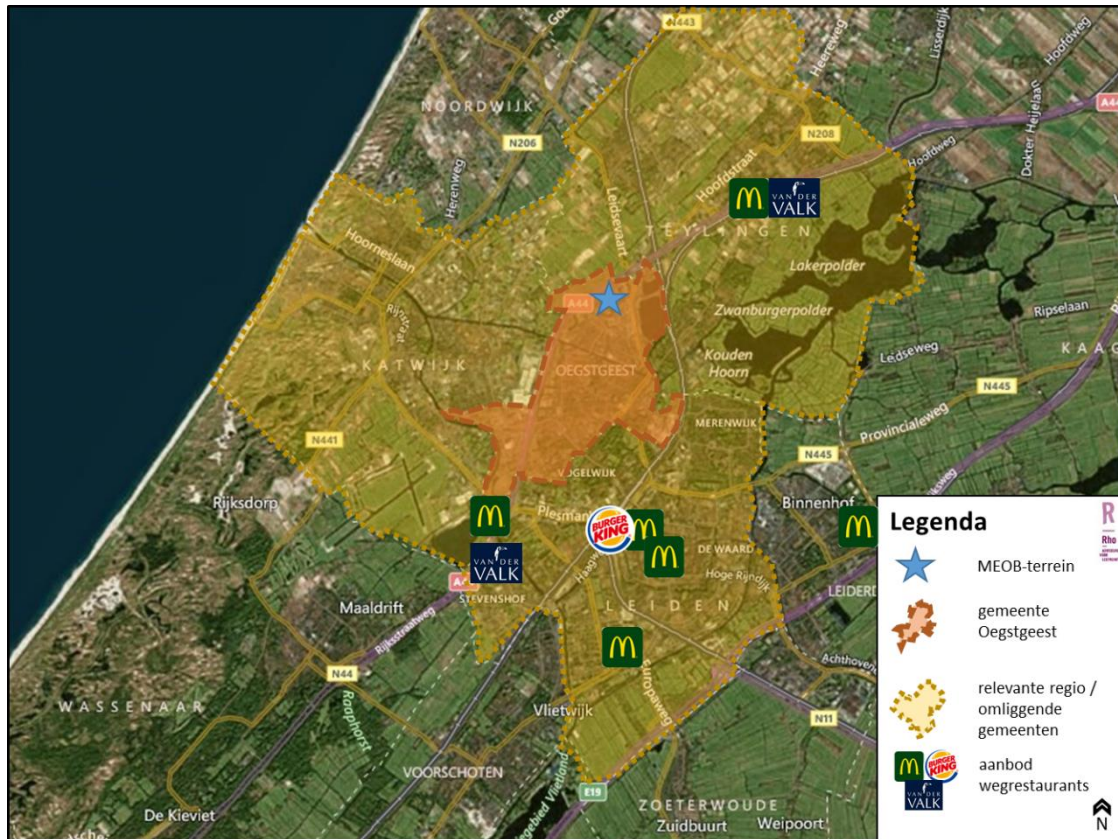
Voor de langere termijn is de prognose van Rabobank neutraal. Uit eten gaan blijft populair, waardoor de vraag stabiel zal blijven. Ook verwacht de Rabobank dat de buitenhuisconsumptie blijft groeien, vooral door de veranderende samenstelling in huishoudens (meer singles en meer ouderen). Eetgelegenheden zullen zich ten opzichte van concurrentie uit andere branches zich moeten blijven onderscheiden met een herkenbare meerwaarde. De relevante trends zijn momenteel (Rabobank Cijfers & Trends, 2016):

- Steeds verdergaande integratie tussen retail en horeca.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en dan veelal onderweg. Daardoor is er sprake van een opkomst van 'food-to-go'-concepten. Deze bevinden zich op locaties met veel verkeer. Ook is er sprake van een opkomst van 'fast-casual' concepten. Dit zijn fastfoodconcepten met restaurantservice en –kwaliteit.
- Van 'massa-aanbod' naar 'maatwerk': de consument bepaalt steeds vaker zelf de samenstelling van het gerecht. Meer gebruik van streekproducten en lokale kenmerken is de trend.
- Toenemende impact van internet. Opkomst van online reserveren, bestellen en laten bezorgen. Reviewsites en social media geven klanten inzicht in prijs, kwaliteit, sfeer en beleving.
- De consument wil gezonder leven en is zich hier bewuster van: toenemende belangstelling voor gezonde en duurzaam geproduceerde voeding en het gebruik van authentieke producten.
- Hybride consumentengedrag. De consument laat zich verleiden door ofwel zoveel mogelijk tegen een scherpe prijs (all you can eat) of door een uniek product (belevingsconcept) met een meerprijs.

De beoogde ontwikkeling op het MEOB-terrein sluit – gezien de ligging nabij de A44 - vooral aan bij de trend van consumenten die meerdere eetmomenten op een dag hebben en consumenten die veelal onderweg zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zowel fastfoodconcepten als food-to-go concepten. De relevante regio is dan ook vooral lokaal en beperkt regionaal (A44-gemeenten).

Aanbod

Binnen de relevante onderzoeksregio zijn vier wegrestaurants/fastfoodketens gesitueerd aan de A44 (figuur 3.13). Één fastfoodrestaurant is gevestigd aan de A4 en de rest is gesitueerd in het centrumgebied van Leiden. De fastfoodketens in het centrumgebied van Leiden hebben een andere functie. De restaurants aan de A44 zijn vooral gericht op de passantenstroom op deze snelweg, grotendeels als gevolg van het woon-werkverkeer. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Oegstgeest momenteel niet beschikt over een dergelijke voorziening langs de A44. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de behoefte aan een horecavoorziening voor de passanten op de A44. Deze behoefte wordt onderkend in het gemeentelijke beleid van Oegstgeest.



Figuur 3.13 Inventarisatie wegrerestaurants en fastfoodketens regio Oegstgeest (ondergrond: Bing Maps, 2016)

Benchmark

In totaal beschikt de gemeente Oegstgeest over 22 horecazaken. Het gemiddeld aantal inwoners per horecavoorziening ligt aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde. Op basis van het inwoneraantal mag verwacht worden dat Oegstgeest over circa 57 horecavoorzieningen beschikt (tabel 3.16). De resultaten van de benchmarkanalyse zijn een indicatie dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal bedrijven in de horecasector in de gemeente en onderschrijft het gemeentelijke beleid.

Tabel 3.16 Benchmark gemiddeld aantal horecavoorzieningen per inwoner

aantal inwoners Nederland	16.902.146	CBS, 2016; gegevens over 2015
aantal horecagelegenheden Nederland	42.208	Locatus, 2016
aantal inwoners gemeente Oegstgeest 2015	22.997	CBS, 2016; gegevens over 2015
aantal inwoners gemeente Oegstgeest 2025	24.400	ABF Research - Primos prognose, 2016
aantal horecagelegenheden gemeente Oegstgeest	22	Locatus, 2016
gemiddeld aantal inwoners per horecavoorziening Nederland	400	Berekening Rho
gemiddeld aantal inwoners per horecavoorziening gemeente Oegstgeest 2015	1.045	Berekening Rho
gemiddeld aantal inwoners per horecavoorziening gemeente Oegstgeest 2025	1.109	Berekening Rho
te verwachten aantal horecavoorzieningen gemeente Oegstgeest 2015	57,4	Berekening Rho
te verwachten aantal horecavoorzieningen gemeente Oegstgeest 2025	60,9	Berekening Rho

Geconcludeerd wordt dat dat er behoefte bestaat aan uitbreiding van de fast servicesector op de beoogde locatie.

3.9.3. Te verwachten effecten

Uitbreiding van het aantal horecabedrijven in de fast servicesector in de gemeente betekent dat de omvang van het aanbod meer overeen gaat komen met het landelijke gemiddelde. Er wordt verwacht dat de sector goed kan functioneren bij een gemiddelde omvang (zie benchmark). Verder wordt geconcludeerd dat restaurants nabij een snelweg schaars zijn. Momenteel staan er geen wegrestaurants leeg in de regio (Funda in Business, 2016). Uitbreiding van het aantal bedrijven betekent dan ook dat er voor alle bedrijven in de fast servicesector in de regio voldoende mogelijkheden blijven om economisch-duurzaam te kunnen functioneren.

3.10. Conclusie

In het voorgaande is de behoefte aan de op het MEOB-terrein beoogde functies: bedrijf, grootschalige detailhandel waaronder een bouwmarkt en tuincentrum, verkooppunt in motorbrandstoffen (excl. LPG), dienstverlening in de vorm van een pick-up-point en lichte horeca nader onderzocht en onderbouwd. Geconcludeerd is dat er sprake is van een actuele regionale behoefte en dat deze ontwikkeling niet zal leiden tot ongewenste relevante leegstand.

De beoogde ontwikkeling heeft een positief effect, namelijk het draagt bij aan versterking van de hoogstedelijke zone in de provincie Zuid-Holland. Gezien de aard en omvang van het bedrijventerrein is functiemenging mogelijk conform het provinciale beleid. Daarbij bestaat in de gemeente Oegstgeest een beleidsmatige behoefte aan de transformatie van het gebied. Momenteel heeft de gemeente geen geschikte locatie om grootschalige ontwikkelingen te faciliteren, waardoor bedrijven geen doorgroeimogelijkheden hebben binnen de gemeente. Enerzijds zullen bij gebrek aan vestigingsmogelijkheden bedrijven vertrekken uit de gemeente, anderzijds zijn de gevestigde bedrijven binnen de woonkern van Oegstgeest niet altijd gewenst vanuit ruimtelijk- of milieu oogpunt. De beoogde ontwikkeling van het MEOB-terrein voorziet in een actuele regionale behoefte conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat van de gemeente Oegstgeest of de omliggende gemeenten.

4. Locatieafweging

In het voorgaande is geconcludeerd dat er een actuele regionale behoefte is aan de ontwikkeling van het MEOB-terrein. In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de ruimtelijk relevante aspecten zijn van de beoogde ontwikkeling.

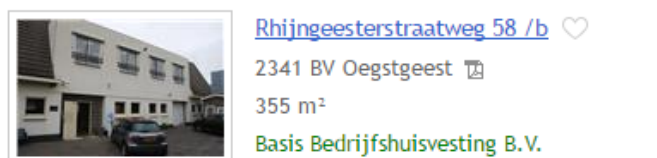
4.1. Locatieafweging

In deze paragraaf komt de locatieafweging aan bod. Eerder is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling overeenkomt met de relevante beleidskaders. Het MEOB-terrein staat in zowel in de Verordening ruimte (Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016) als de Structuurvisie Oegstgeest 2055-2020 opgenomen als ontwikkellocatie.

Leegstandsanalyse

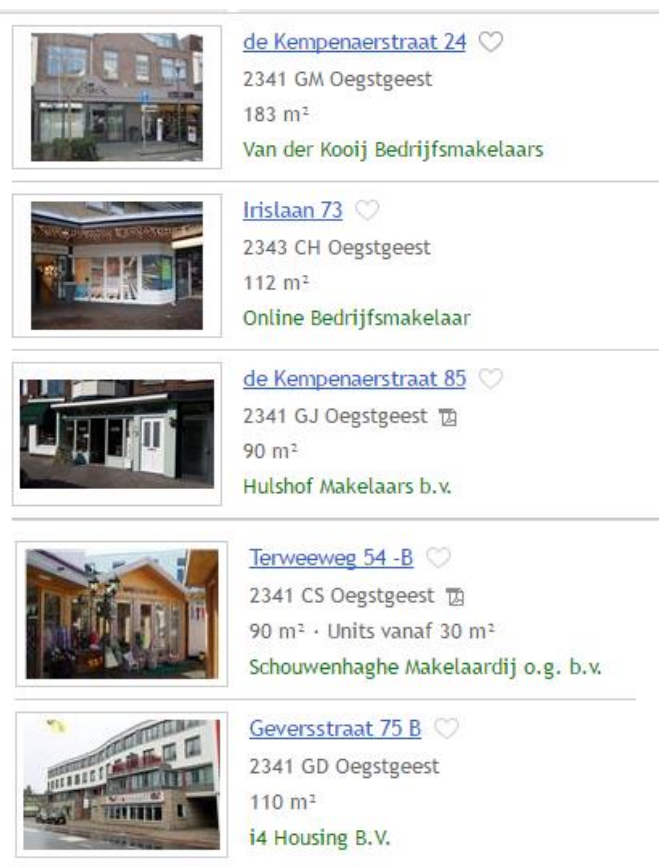
Bij een zorgvuldige ruimtelijke afweging is het van belang dat wordt onderzocht of een nieuwe stedelijke ontwikkelingen ingepast kan worden binnen de bestaande leegstand. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd, wat de leegstand binnen Oegstgeest in kaart brengt.

Op basis van de inventarisatie naar leegstaande bedrijfspanden wordt geconcludeerd dat momenteel slechts één bedrijfspand wordt aangeboden. Het betreft het bedrijfspand aan de Rhijngeesterstraatweg 58b in Oegstgeest. Uit deze inventarisatie wordt geconcludeerd dat bedrijfspanden in de gemeente Oegstgeest schaars zijn en overwegend kleinschalig (figuur 4.1).



Figuur 4.1 Leegstaande bedrijfslocaties (Funda in Business, per 27 juli 2016)

De beoogde ontwikkeling voorziet ook grootschalige detailhandel. Grootschalige detailhandel is beleidsmatig toegestaan op bedrijventerreinen als deze qua aard en omvang niet gefaciliteerd kunnen worden binnen de bestaande winkelgebieden. Uit de inventarisatie naar leegstaande winkellocaties wordt geconcludeerd dat de aangeboden winkellocaties overwegend kleinschalig zijn. De aangeboden winkellocaties variëren van 90 m² tot slechts 183 m² (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Leegstaande winkellocaties (Funda in Business, per 27 juli 2016)

De kleinschaligheid van de huidige winkelleegstand wordt bevestigd met de cijfers uit Locatus. Oegstgeest heeft relatief weinig aanbod in vergelijking met kernen binnen dezelfde inwonersklasse. Dit wordt verklaart door de ligging naast Leiden, welke een regionale verzorgingsfunctie heeft als het gaat om detailhandel. De winkelleegstand in Oegstgeest is aanzienlijk kleiner dan het gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000 – 30.000 inwoners. Ook ten opzichte van het provinciale gemiddelde is de leegstand laag (tabel 4.1). Vermoedelijk is er in Oegstgeest geen structurele leegstand. Een percentage van 4% a 5% wordt vaak aangemerkt als frictieleegstand. Een beetje leegstand is normaal voor een gezonde markt. Het biedt namelijk ruimte voor winkels om te verhuizen, te verbouwen of uit te breiden. De leegstandsanalyse geeft een indicatie dat de detailhandel in Oegstgeest momenteel goed functioneert. De gemiddelde leegstand per verkooppunt is 137 m² wvo. Dit gegeven bevestigt dat de leegstand overwegend kleinschalig is in de gemeente Oegstgeest.

Tabel 4.1 Leegstandsanalyse Oegstgeest (Locatus, juli 2016)

	winkelometers (m² wvo)			verkooppunten		
	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)
provincie Zuid-Holland	5.676.884	665.590	12%	44.625	3.340	7%
Oegstgeest	19.366	965	5%	184	7	4%
te verwachten aanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000 - 30.000	50.870	5.380	11%	290	20	7%

4.2. Transformatie bestaande stedelijke gronden

In hoofdstuk 2 is beschreven dat Oegstgeest een dynamische gemeente is, welke momenteel een demografische groei doormaakt (hoofdstuk 3). Vanwege het ontbreken van grootschalige bedrijfs- en detailhandelslocaties zal nieuwe grootschalige werkgelegenheid vooral een plaats krijgen op het MEOB-terrein. Enkele lokale bedrijven in Oegstgeest hebben groeiambities. Als enkele bedrijven gefaciliteerd kunnen worden op het MEOB-terrein ontstaat in de woongebieden ruimte voor andere functies die beter passen bij de omgeving. Hiertoe wordt het voormalige MEOB-terrein getransformeerd.

Het MEOB-terrein is bestaand stedelijk gebied binnen de 'hoogstedelijke zone' van Zuid-Holland. Het voormalige complex Marine Electronisch en Optisch Bedrijf (MEOB) is inmiddels gesloopt en in afwachting op herontwikkeling. Vanuit zowel beleidsmatig als ruimtelijk oogpunt is de herontwikkeling van het MEOB-terrein gewenst. De herontwikkeling sluit dan ook aan bij de voorkeursvolgorde van de Ladder voor duurzame verstedelijking door bestaande stedelijke gronden te herontwikkelen.

4.3. Conclusie

De beoogde ontwikkellocatie sluit aan bij de voorkeursvolgorde conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking door een locatie binnen bestaand stedelijk gebied te transformeren tot een geschikte winkelruimte. Momenteel zijn geen leegstaande bedrijfslocaties of winkellocatie beschikbaar binnen de gemeente Oegstgeest. De beoogde ontwikkellocatie voldoet aan de relevante beleidsuitgangspunten die zijn beschreven in hoofdstuk 2.

5. Conclusie

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

5.1. Trede 1: Actuele regionale behoefte

In hoofdstuk 3 is de actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling van het MEOB-terrein aangetoond. De gemeente Oegstgeest ambieert met haar Structuurvisie Oegstgeest een ruimtelijk afwegingskader te bieden voor de dynamiek die gemeente de komende jaren te wachten staat. De komende jaren worden grote bouwprojecten afgerond, maar ook in economisch opzicht heeft de gemeente verschillende ambities. Een van deze ambities is de herontwikkeling van het MEOB-terrein. Momenteel heeft Oegstgeest geen grootschalige bedrijfslocaties, terwijl bepaalde ondernemers willen doorgroeien, maar ook bedrijven van buiten kunnen zich momenteel niet zondermeer vestigen in de gemeente Oegstgeest. Gezien de aard en opzet van het MEOB terrein wil de gemeente Oegstgeest nieuwe grootschalige werkgelegenheid faciliteren op het MEOB-terrein. Vanuit ruimtelijk oogpunt en (milieu)veiligheid zitten bepaalde bedrijven momenteel niet op de goede plek, waardoor verplaatsing gewenst is. Met de verplaatsing van deze bedrijvigheid ontstaat ruimte voor passende functies binnen de woongebieden. Momenteel is Oegstgeest vooral een ‘woon’ gemeente, met relatief weinig werkgelegenheid. Met de herontwikkeling van het MEOB-terrein

Naar verwachting zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling beperkt. Met de beoogde uitbreiding blijft een economisch-duurzame exploitatie mogelijk voor de huidige aanbieders in de gemeente en regio. De huidige marktomstandigheden zullen als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet substantieel wijzigen. De beoogde ontwikkeling voorziet in complementaire economische functies op een beleidsmatig gewenste locatie. Ten aanzien van het tuincentrum kan gesteld worden dat, hoewel er kwantitatief (beperkte) ruimte is voor ontwikkeling en er kwalitatief behoefte is aan een grootschalig tuincentrum om in te spelen op de consumentenwensen, er een kans bestaat dat er één of meer kleinschalige tuincentra in de regio kunnen verdwijnen. Dit is deels een autonome ontwikkeling ten gevolge van consumententrends en de algemene toegenomen concurrentie.

De hierdoor eventueel vrijkomende locaties leiden door hun aard en ligging niet tot relevante leegstand en een geen negatief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat en kunnen eenvoudig opnieuw worden ingevuld wonen of bedrijfsfuncties.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van het MEOB-terrein in Oegstgeest. De ontwikkeling wordt ook onderschreven in de relevante provinciale -, regionale – en gemeentelijke beleidskaders.

5.2. Trede 2 en 3: Locatieafweging en ontsluiting

Er wordt ook voldaan aan trede 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de locatieafweging is onderzocht dat de beoogde locatie, het MEOB-terrein, aansluit bij de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door bestaand stedelijk gebied te herontwikkelen en te versterken met complementaire economische functies. Trede 3 is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

5.3. Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Toets Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

De onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan van 28 januari 2016 is getoetst door de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland op 25 maart 2016. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een negatief advies. In haar advies heeft de Adviescommissie aangegeven welke onderdelen van de onderbouwing nader uitgewerkt moeten worden. Ten aanzien van de mogelijkheid tot de vestiging van een bouwmarkt en een tuincentrum op het MEOB terrein is uitgebreid ingegaan op de actuele regionale behoefte van beide grootschalige detailhandelsvestigingen. In het advies van de Adviescommissie Detailhandel zijn een aantal punten benoemd welke nader gemotiveerd moeten worden. In hoofdstuk 3 is uitgebreid gemotiveerd dat voor de branches 'doe-het-zelf' en 'plant en dier' ontwikkelruimte bestaat, ondanks dat in de Retailvisie Leidse Regio 2025 is geconcludeerd dat er geen ruimte meer is voor nieuwe grootschalige PDV-concentraties. Wel is in bijlage 3 van de Retailvisie Leidse Regio 2025 opgenomen dat voor het MEOB terrein een reservering is opgenomen in de planvoorraad voor grootschalige detailhandel. De afstemming hiervan dient plaats te vinden in de regio.

Vermoedelijk zit het overaanbod vooral in woonbranche. Met dit onderzoek zijn verschillende marktberekeningen gemaakt, zowel op gemeentelijk niveau (primair marktgebied) als regionaal niveau (secundair marktgebied). De marktverkenning en de distributieplanologische analyses zijn gebaseerd op de meest recente kengetallen en onderzoeksgegevens, welke voor eenieder raadpleegbaar zijn.

Met de actualisatie van de ruimtelijk-economische onderbouwing van het MEOB-terrein is specifiek ingegaan op de punten van kritiek, waarbij wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol doorlopen kan worden.