

Gemeente Lansingerland

Distributie-planologisch onderzoek bouwmarkten Lansingerland



Eindrapport

Rapportnummer: 203X00455.046736_1

Datum: 11 september 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer M. van Hoogenhuijze

Projectteam BRO: Tis Kolen

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleemstelling	3
1.3 Definitie doe-het-zelfbranche	4
1.4 Leeswijzer	4
2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	5
2.1 Markttrends	5
3. HET DOE-HET-ZELFAANBOD IN DE REGIO	7
3.1 Het doe-het-zelfaanbod in het primaire verzorgingsgebied	7
3.1.1 Structuur en ligging van het aanbod	7
3.1.2 Plannen in het primaire verzorgingsgebied	8
3.2 Het doe-het-zelf aanbod in het secundaire verzorgingsgebied	8
3.3 Grootschalig aanbod buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied	8
3.3.1 Kaart aanbod in de regio	9
4. VRAAGZIJDE	11
5. DE UITBREIDINGSRUIMTE	15
5.1 Uitbreidingsruimte lokaal en beperkt regionaal verzorgende bouwmarkt	15
5.2 Uitbreidingsruimte megabouwmarkt	16
6. CONCLUSIE	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lansingerland is momenteel bezig met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland, gelegen in de zuidwest hoek van de gemeente. Het bedrijventerrein Oudeland heeft een bruto terreinoppervlak van 110 ha en een netto terreinoppervlak van circa 75 ha. Thans is er nog een netto beschikbaar terreinoppervlak van circa 25 ha (1^e fase)¹. De ligging van het bedrijventerrein is vrij gunstig door de ligging tussen Delft, Pijnacker, Lansingerland en Rotterdam Noord. Ook de Rijkswegen A12, A13 en A20 bevinden zich op korte afstand (respectievelijk 8 km, 5,5 km en 4 km).

Het bedrijventerrein Oudeland heeft als bestemming groothandel, lichte industrie, research en development, perifere detailhandel, transport en distributie. Niet toegestaan zijn detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen.

In het kader van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, heeft de gemeente Lansingerland BRO verzocht om een distributie-planologisch onderzoek (dpo) te verrichten naar de mogelijkheden op Oudeland voor bouwmarkten.

In het voorliggende onderzoek wordt zowel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een lokaal en beperkt regionaal verzorgende bouwmarkt en naar de mogelijkheden van een lokaal en sterk regionaal verzorgende bouwmarkt. In het eerste geval gaat het om een bouwmarkt met een maximale omvang van circa 4.000 à 5.000 m² vvo; in het tweede geval gaat het om een megabouwmarkt met een omvang van circa 10.000 m² vvo (exclusief tuingedeelte).

1.2 Probleemstelling

De probleemstelling kan als volgt gedefinieerd worden:

- *Wat is de distributieplanologische marktruimte in de doe-het-zelfsector in de gemeente Lansingerland?*

¹ Bron: website Lansingerland.

1.3 Definitie doe-het-zelfbranche

De volgende winkels vallen onder de hier gehanteerde definitie 'doe-het-zelfbranche':

- bouwmarkten (groter of gelijk aan 1.500m² wvo);
- breedpakketzaken (allround doe-het-zelfzaken, kleiner dan 1.500m² wvo);
- speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschappen;
- speciaalzaken in verf en behang.

De volgende verkoopkanalen vallen dus expliciet niet onder de doe-het-zelfbranche:

- sanitair –en keukenzaken;
- showrooms en verkooppriemte bij bouw –en groothandelsbedrijven;
- de verkoop van doe-het-zelfartikelen in warenhuizen, Boerenbondwinkels, in bouwmaterialenhandels en op warenmarkten.

De doe-het-zelfomzet van deze verkoopkanalen zijn niet in de omzet –en bestedingscijfers van het HBD opgenomen, dus worden zij ook bij de aanbodgegevens achterwege gelaten.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 leidt het rapport in met kort de aanleiding en probleemstelling ervoor te schetsen alsook het begrip doe-het-zelfbranche te definiëren. Hoofdstuk twee gaat in op de landelijke trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod met betrekking tot doe-het-zelf. In hoofdstuk 3 komt het huidige en toekomstige aanbod in Lansingerland en in de regio aan de orde.

In hoofdstuk 4 komt de vraagzijde aan bod. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het huidig en toekomstig aantal inwoners in de verzorgingsgebieden. Verder bespreken we ook de koopbinding en koopkrachttoevoeiing op het gebied van doe-het-zelf. De mogelijke uitbreidingsruimte voor de doe-het-zelfsector in de gemeente Lansingerland berekenen we in hoofdstuk vijf. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de uitbreidingsruimte in geval het een bouwmarkt betreft met een lokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie en in de uitbreidingsruimte indien overgegaan wordt tot een megabouwmarkt met een sterke regionale verzorgingsfunctie.

Het laatste hoofdstuk bevat de conclusies van het distributie planologisch onderzoek.

2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de doe-het-zelfsector in Nederland. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in markt-trends en beleidsontwikkelingen.

2.1 Markttrends

Navolgend zijn de belangrijkste landelijke trends en ontwikkelingen in de doe-het-zelfbranche puntsgewijs weergegeven:

- De consument geeft veel geld uit aan de woning en de woonomgeving en richt zich daarbij steeds meer op het makkelijke en comfortabele kopen bij bouwmarkten. Het verbeterde imago van zelfwerkzaamheid, de individualisering van de woonomgeving en de toenemende 'kluservaring' van de consument (geholpen door doe-het-zelf-tv-programma's) zijn hierop mede van invloed.
- De afgelopen decennia is de omzet in de doe-het-zelfbranche, en de bouwmarkten in het bijzonder, sterk toegenomen. De laatste jaren is de groei echter sterk afgevlakt, vooral vanwege de economische dip. Wel is de groei over 2006 en 2007 weer aangetrokken. In 2006 was er een omzetstijging van ca.6,7% en voor 2007 was dit 1,8%.
- De schaalvergroting zet zich voort. 3.000 tot 4.500 m² wvo is voor een bouwmarkt al normaal; diverse formules beslaan minstens 6.000 m² wvo bouwmarkt-ruimte. Voorbeelden hiervan zijn Hornbach en Mega-Praxis. Het aantal verkooppunten in de branche neemt echter af.
- Bouwmarkten zijn soms, zeker in grotere verzorgingsgebieden, geclusterd gevestigd, maar kunnen ook solitair functioneren. Door de toegenomen bestedingen in de branche is exploitatie op een relatief klein draagvlak nog steeds mogelijk.
- Er is een toenemende interesse en druk van zeer grootschalige bedrijven met een regionaal verzorgende functie. De Hornbachformule vraagt bijvoorbeeld al gauw 10.000-13.000 m² voor een bouwmarkt en tuincentrum onder één dak. De nieuwste Hornbach formule (inclusief drive-in) heeft een nog grotere oppervlakte (circa 25.000 m² wvo);
- De uitbreiding van het wvo gaat gepaard met verbreding en verdieping van het assortiment. Ook neemt de integratie van andere branches toe, men verkoopt ook keukens, badkamers, tuinartikelen, verlichting, auto- en fietsaccessoires, huishoudelijke artikelen en woninginrichtingartikelen.
- De brancheverbreding wordt deels ook ingezet om 'traffic' te genereren. Door een actieproduct haalt een winkel extra klanten naar zich toe. Brancheverbreding vindt vooral plaats bij bouwmarkten. Speciaalzaken gaan hier veelal niet in mee.

- Speciaalzaken moeten zoeken naar niches in de markt. De kwaliteiten van speciaalzaken ligt in het verlenen van service (persoonlijke benadering, vertrouwen), deskundigheid, exclusiviteit en het flexibel inspelen op de behoefte van de klant, zoals het leveren van een totaalconcept ('niet alleen verf, maar ook gordijnen en andere sfeermakers, dus de complete inrichting').
- Toch staan speciaalzaken onder druk. Het marktaandeel van bouwmarkten blijft toenemen en het wordt steeds moeilijker om zich in service en kwaliteit te onderscheiden (opvolgingsproblemen, vakpersoneel moeilijk te vinden).
- Introductie van nieuwe concepten zoals shop-in-shop-formules. Bijvoorbeeld een Bosch-shop of een Sphinx-shop in een bouwmarkt. Ook wordt steeds vaker de koppeling tussen bouwmarkt en tuincentrum gelegd.
- Afnemend onderscheid tussen professioneel toeleverende zaken en het reguliere aanbod gericht op de particuliere consument. Bouwmarkten leveren steeds meer aan aannemers en kleine zelfstandigen. De professionele toeleveranciers verbreden hun assortiment, richten showrooms in en maken aparte balies voor particulieren. De consument wordt door hen aangetrokken vanwege de kwaliteit, deskundigheid en serviceniveau.

3. HET DOE-HET-ZELFAANBOD IN DE REGIO

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het doe-het-zelfaanbod in het primaire verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied wordt gevormd door de gemeente Lansingerland. Lansingerland bestaat uit de kernen Berkel & Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek. Hierbij wordt ingegaan op de omvang van het aanbod, de vertegenwoordiging van de branches en de ligging van het aanbod. Tevens wordt aandacht besteed aan de aanwezige of geplande grootschalige bouwmarkten direct buiten het primaire verzorgingsgebied.

3.1 Het doe-het-zelfaanbod in het primaire verzorgingsgebied

Voor het bepalen van het doe-het-zelfaanbod wordt enkel gekeken naar bouwmarkten, breedpakketzaken, verf –en behangzaken en ijzerwaren en gereedschapzaken. In onderstaande tabel is het aanbod weergegeven voor het primaire verzorgingsgebied, zijnde de gemeente Lansingerland.

Tabel 3.1: Doe-het-zelfaanbod in primaire verzorgingsgebied

Plaats	Subbranche	Aantal	M ² wvo	Ketenzaken
Bergschenhoek	Verf/behang	1	69	
Berkel en Rodenrijs	Bouwmarkt	1	3.300	Karwei
	Verf/behang	1	25	
	IJzerw./gereeds.	1	309	
Bleiswijk	Verf/behang	1	78	
	Breedpakket	1	850	Hubo
Totaal	Doe-het-zelf	6	4.631	

Het totale aanbod doe-het-zelf in de gemeente Lansingerland bedraagt ca.4.600m² wvo verspreid over 6 vestigingen. De grootste bouwmarkt in het primaire verzorgingsgebied is op dit moment Karwei (3.300m²). Daarnaast is er ook nog een Hubo van 850m² wvo. De andere doe-het-zelfwinkels zijn kleinschalig van aard. Tot voor kort was aan de Leeuwenhoekweg ook een Formido bouwmarkt gevestigd. Deze is momenteel echter gesloten en zal binnenkort op dezelfde locatie vervangen worden door een Praxis bouwmarkt (zie par. 3.1.2).

3.1.1 Structuur en ligging van het aanbod

De zaak met verf en behang bevindt zich in het centrum van Bergschenhoek. In Berkel en Rodenrijs ligt de bouwmarkt Karwei op het bedrijventerrein Berkelse Poort. De ijzerwaren en gereedschappenzaak bevindt zich langs de Noordeindeseweg ten Noorden van Berkel. De andere doe-het-zelfwinkel bevindt zich ten zuiden van het centrum. In Bleiswijk zijn beide handelszaken gesitueerd in of dichtbij het centrum.

3.1.2 Plannen in het primaire verzorgingsgebied

De voormalige bouwmarkt Formido aan de Leeuwenhoekweg in Bergschenhoek zal op korte termijn vervangen worden door een Praxis bouwmarkt van circa 4.500 m² wvo. Ook Karwei heeft uitbreidingsplannen, doch deze zijn nog niet definitief. Karwei wil uitbreiden met 1.400 m² wvo.

3.2 Het doe-het-zelf aanbod in het secundaire verzorgingsgebied

Tot het secundaire verzorgingsgebied worden gerekend de gemeenten die liggen binnen het gebied dat omsloten wordt door de A12, A20 en het toekomstige tracé van de A4 (exclusief Zevenhuizen). In concrete gaat het dus om de gemeenten Delft, Pijnacker-Nootdorp, het deel van Rotterdam ten noorden van de A20 en het deel van Zoetermeer ten zuiden van de A12.

Tabel 3.2: Doe-het-zelf aanbod in secundaire verzorgingsgebied

Plaats	Subbranche	Aantal	M ² wvo	Ketenzaken
Pijnacker-Nootdorp	Bouwmarkt	1	3.400	Karwei
	Breedpakket	5	1.630	
Rotterdam-Noord	Breedpakket	3	688	
	IJzerw./gereeds	4	762	
	Verf/behang	2	160	
Zoetermeer	Bouwmarkt	1	3.390	Gamma
Totaal	Doe-het-zelf	16	10.030	

Het aanbod van bouwmarkten in de regio van Lansingerland is beperkt. Enkel in Pijnacker-Nootdorp en in Zoetermeer ten zuiden van de A12 bevindt zich een bouwmarkt. Deze bouwmarkten zijn middelmatig van omvang. In Rotterdam-Noord bevindt zich geen enkele bouwmarkt.

Wat betreft uitbreidingsplannen is op dit moment alleen het initiatief van Gamma in Zoetermeer bekend. Deze bouwmarkt gaat verhuizen naar de Australiëweg, en zal daar een omvang krijgen van circa 5.000 m² wvo.

3.3 Grootschalig aanbod buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied

Nagegaan is ook de omvang van het aanbod van grootschalige bouwmarkten in de regio (buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied). Hieronder is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 3.3: Grootschalig doe-het-zelf aanbod in de regio (> 5.000m² wvo)

Plaats	Subbranche	M ² wvo	Ketenzaken
Rotterdam	Bouwmarkt	8.662	Praxis
Capelle a/d IJssel	Bouwmarkt	X	Praxis
Nieuwerkerk a/d IJssel	Bouwmarkt	X	Hornbach
Wateringen	Bouwmarkt	X	Hornbach
Zoetermeer	Bouwmarkt	6.375	Praxis

X: exacte omvang niet bekend.

Deze grootschalige bouwmarkten bevinden zich net buiten het secundaire verzorgingsgebied. De Praxis vestigingen in Rotterdam en Capelle a/d IJssel bevinden zich op ca. 15 km –van Lansingerland. De vestiging in Zoetermeer is ca. 10km verwijderd van Lansingerland. De Hornbach winkels zijn ca. 19 km verwijderd van Lansingerland. Al deze bouwmarkten zijn van het type megabouwmarkt. De Hornbach vestiging in Nieuwerkerk aan den IJssel is momenteel gesloten. Deze winkel was voorheen enkel een tuincentrum en wordt nu uitgebreid met een bouwmarkt en een drive-in. De opening is voorzien in 2009.

3.3.1 Kaart aanbod in de regio

In de kaart hieronder is aangegeven hoe het huidige aanbod van doe-het-zelf zaken in de regio is samengesteld.



In deze kaart is de Formido bouwmarkt in Bergschenhoek nog aangegeven. Zoals reeds eerder vermeld zal deze binnenkort vervangen worden door een Praxis bouwmarkt van 4.500 m² wvo.

4. VRAAGZIJDE

Doe-het-zelf branche doorgaans lokaal gericht

Bestedingen in de doe-het-zelf branche worden door consumenten doorgaans dicht bij huis gedaan. Deze sterke oriëntatie op het eigen aanbod is mede het gevolg van het relatief beperkt onderscheid tussen de diverse (bouwmarkt-) formules. Deze vaststelling komt eveneens tot uiting in de koopbinding van de doe-het-zelf sector. Volgens Drs. E.J. Bolt² kent het doe-het-zelf aanbod in een gemeente tussen 20.000 en 30.000 inwoners een gemiddelde binding van 80%. Voor een gemeente met een inwonersaantal tussen 50.000 en 100.000 bedraagt de gemiddelde koopbinding van de doe-het-zelf branche 92%. Voor de gehele regio Delft/Westland blijft uit het koopstromenonderzoek van 2004³ dat de doe-het-zelf sector een gemiddelde koopbinding kent van 89%.

Aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor het doe-het-zelf aanbod bestaat uit de inwoners van de gemeente Lansingerland. De gemeenten telt in 2008 ca. 49.500 inwoners. Volgende prognose geldt voor de bevolking van Lansingerland:

Tabel 4.1: Inwoners primaire verzorgingsgebied

	Aantal inwoners		
	2008	2015	2020
Bergschenhoek	16.375	24.240	24.505
Berkel en Rodenrijs	22.625	37.690	37.690
Bleiswijk	10.380	13.595	13.270
Totaal gemeente Lansingerland	49.380	75.530	75.465

Gemeente Lansingerland, mei 2008 bewerkt door BRO

Momenteel is de gemeente Lansingerland bezig met een actualisatie van het woningbouwprogramma. Deze actualisatie heeft nagenoeg geen effect op het totaal aantal woningen dat de komende jaren gerealiseerd zal gaan worden. Wel zal een geringe vertraging optreden van circa 2 jaar in de woningbouwprogrammering. Daar op dit moment nog niet bekend is wat de effecten daarvan zijn op het te verwachten aantal inwoners van Lansingerland (zoals in tabel 4.1 is weergegeven) en daar de effecten van deze vertraging nagenoeg geen invloed zullen hebben op de marktruimte voor bouwmarkten zal voor deze studie uitgegaan worden van de thans beschikbare bevolkingsprognoses.

² Bron : Winkelvoorzieningen op waarde geschat door Drs. E.J. Bolt (2003)

³ Bron : Koopstromenonderzoek Randstad 2004 door Goudappel-Coffeng

Aantal inwoners in het secundaire verzorgingsgebied

Het doe-het-zelf aanbod van Lansingerland weet naast bestedingen van de eigen inwoners ook bestedingen aan te trekken vanuit de omgeving. Het secundaire verzorgingsgebied bestaat voornamelijk uit de kern Pijnacker van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de wijk Rokkeveen (Zoetermeer) en de deelgemeenten Hillegersberg-Schiebroek, Overschie en de wijken Ommoord, Zevenkamp en Nesselande van de deelgemeente Prins Alexander (Rotterdam). Het secundaire verzorgingsgebied kent hiermee een draagvlak van 127.677 inwoners.

Tabel 4.2: Inwoners secundaire verzorgingsgebied

	Aantal inwoners		
	2008	2015	2020
Kern Pijnacker	20.215	Circa 25.000	Circa 25.000
Rokkeveen	22.415	21.238	21.703
Hillegersberg-Schiebroek	40.846	39.793	40.641
Overschie	15.768	16.780	18.310
Prins-Alexander (Ommoord, Zevenkamp en Nesselande)	48.578	48.600	48.600
Totaal secundair gebied	147.822	151.411	154.254

www.delft.nl, www.zoetermeer.nl, www.rotterdam.nl en bevolkingsprognose Rotterdam 2025 door COS mei 2007.

Het bevolkingsaantal van het secundaire gebied zal in 2020 enigszins hoger zijn dan het huidige bevolkingsaantal. Wonen er momenteel bijna 148.000 mensen in het secundaire verzorgingsgebied, na 2015 zal dit aantal boven de 150.000 gaan uitkomen.

Bestedingen

De totale omzet in de doe-het-zelf branche in Nederland over het jaar 2005 bedroeg € 4,1 miljard⁴. In 2006 groeide de omzet met circa 6,7% en in 2007 nog eens met circa 1,8%. De totale omzet in 2007 in de doe-het-zelf sector komt daarmee uit op circa € 4,5 miljard. Per hoofd van de bevolking is dit ongeveer € 270 à € 275,-. Deze bestedingen zijn gebaseerd op de meest recente gemiddelde jaaromzetcijfers van de doe-het-zelfbranche.

Omdat de inwoners van Lansingerland een gemiddeld hoger inkomen hebben dan het landelijk gemiddelde, zullen de bestedingen in de doe-het-zelf sector ook hoger zijn. Het gemiddeld inkomen in Lansingerland ligt ca. 9% hoger en voor niet-dagelijkse artikelen bestaat er een inkomenselasticiteit van 0,5. Als gevolg hiervan zullen de bestedingen in doe-het-zelfbranche in Lansingerland ongeveer € 285,- per hoofd van de bevolking bedragen.

⁴ Bron : HBD Branches in detail, doe-het-zelf 2005, inclusief btw

Koopkrachtbinding gemeente Lansingerland

Op basis van het koopstromenonderzoek van Zuid-Holland uit 2004 uitgevoerd door Goudappel Coffeng en op basis van "De winkelvoorzieningen op waarde geschat"(2003) door Dhr. E.J. Bolt⁵, veronderstellen we dat de koopbinding voor de gemeente Lansingerland voor de doe-het-zelf branche zal liggen tussen de 80 en 85%.

Koopkrachttoevloeiing

Er vindt altijd enige uitwisseling plaats tussen verschillende marktgebieden. Het kan daarbij gaan om trekkracht van bepaalde individuele formules, maar ook om inwoners die vanuit de historie of bijvoorbeeld werk georiënteerd zijn op aanbod buiten het 'eigen' verzorgingsgebied. Het gaat doorgaans om ca. 5 tot 10% van de totale omzet.

⁵ zie ook "Doe-het-zelf branche doorgaans lokaal gericht op pagina 13.

5. DE UITBREIDINGSRUIMTE

In dit hoofdstuk zal nagegaan worden hoe groot de uitbreidingsruimte in Lansingerland zal zijn voor de doe-het-zelf sector. In paragraaf 5.1 wordt daarbij de uitbreidingsruimte berekend voor een bouwmarkt met een lokaal en beperkt regionaal verzorgingsgebied; in paragraaf 5.2 zal ingegaan worden op de uitbreidingsruimte voor een megabouwmarkt.

5.1 Uitbreidingsruimte lokaal en beperkt regionaal verzorgende bouwmarkt

Voor het berekenen van de uitbreidingsruimte van een lokaal en beperkt regionaal verzorgende bouwmarkt wordt uitgegaan van de volgende veronderstellingen:

- Inwonersaantal in de gemeente Lansingerland stijgt tot circa 75.000 inwoners in 2015 en 2020;
- Deze inwoners besteden gemiddeld € 285,- per persoon in de doe-het-zelf branche; de bestedingen worden voor de toekomst dus constant gehouden;
- De koopkrachtbinding is ingeschat op 80 à 85%;
- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 5 à 10%;
- De gemiddelde omzet per m² die in de doe-het-zelf sector gerealiseerd wordt heeft een omvang van circa € 1.647,- per m² vwo.

Tabel 5.1: Berekening uitbreidingsruimte t.b.v. bouwmarkt met een lokaal en beperkt regionale verzorgingsfunctie

	Uitbreidingsruimte in			
	2015		2020	
Aantal inwoners	75.530		75.465	
Bestedingen per hoofd	€ 285		€ 285	
Totaal bestedingspotentieel in miljoen €	€ 21,5		€ 21,5	
Koopkrachtbinding	80%	85%	80%	85%
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	5 à 10%	5 à 10%	5 à 10%	5 à 10%
Totale omzet in miljoen €	18,6	19,8	18,6	19,8
Gemiddelde vloerproductiviteit doe-het-zelf	€ 1.647	€ 1.647	€ 1.647	€ 1.647
Benodigde metrage	11.303	12.010	11.294	12.000
Aanwezig metrage in 2008	4.631	4.631	4.631	4.631
Marktruimte in m ² vwo	6.672	7.379	6.663	7.369

Bovenstaande berekeningen tonen aan dat er in Lansingerland, voor het geval dat de marktruimte ingevuld gaat worden door een bouwmarkt met een lokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie, een marktruimte bestaat van circa 7.000 m² vwo. Een groot gedeelte van deze marktruimte wordt reeds ingevuld door de nieuwe Praxis die aan de Leeuwenhoekweg gerealiseerd zal worden. Deze bouwmarkt krijgt een omvang van circa 4.500 m² vwo, zodat er na realisatie van deze Praxis nog een uitbreidingsruimte resteert van circa 2.500 m² vwo. Wanneer ook Karwei toestemming krijgt voor haar uitbreidingsplannen (Karwei wil met 1.400 m² vwo uitbreiden) resteert nog een uitbreidingsruimte van ruim 1.000 m² vwo.

5.2 Uitbreidingsruimte megabouwmarkt

In de paragraaf hierboven is berekend hoeveel marktruimte er in Lansingerland aanwezig is voor de doe-het-zelf sector indien de uitbreidingen gaan plaats vinden met een bouwmarkt met een lokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie. In deze paragraaf zullen de mogelijkheden bekeken worden voor een megabouwmarkt. Megabouwmarkten onderscheiden zich van kleinere bouwmarkten niet alleen vanwege hun omvang en assortiment, maar ook door hun veel grotere verzorgingsgebied.

In deze paragraaf zal op basis van de huidige bevolkingssamenstelling in het primaire en secundaire gebied en de daarin te verwachten koopstromen nagegaan worden hoe groot de marktruimte in dat gebied is. Voor het berekenen van de marktruimte in dat gebied worden de volgende veronderstellingen gehanteerd:

- Het inwonersaantal in het primaire en secundaire gebied zal in 2015 een omvang hebben van circa 227.000 inwoners; in 2020 een omvang van circa 230.000 inwoners.
- Deze inwoners besteden gemiddeld € 272,50 per persoon⁶ in de doe-het-zelf branche; de bestedingen worden voor de toekomst dus constant gehouden.
- De koopkrachtbinding wordt hoger ingeschat dan de binding in Lansingerland. Reden hiervoor is dat het thans om een aanzienlijk groter gebied gaat, waarbij een relatief groter deel van de bestedingen in het eigen gebied plaats vinden. De binding wordt ingeschat op 85% à 90%. Dit betekent dat er nog circa 10 à 15% van het bestedingspotentieel buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied tot besteding komt. Met name gaat het hierbij om de grotere bouwmarkten die net op de grens buiten het secundaire verzorgingsgebied liggen, zoals in Delft, Zoetermeer ten noorden van de A12 en in Rotterdam ten zuiden van de A20.

⁶ In tegenstelling tot de gemeente Lansingerland is hier uitgegaan van het landelijk gemiddelde bestedingscijfer. Reden hiervoor is dat met name in Rotterdam Noord de inkomens aanzienlijk lager zullen zijn dan in Lansingerland.

- Om dezelfde reden als dat de koopkrachtbinding hoger is dan enkel in Lansingerland, zal de koopkrachttoevloeiing enigszins lager zijn. Uitgegaan wordt van een toevloeiing van circa 5%.
- De gemiddelde omzet per m² die in de doe-het-zelf sector gerealiseerd wordt heeft een omvang van circa € 1.647,- per m² wvo.

Tabel 5.2: Berekening uitbreidingsruimte t.b.v. megabouwmarkt met een lokaal en sterk regionale verzorgingsfunctie

	Uitbreidingsruimte in			
	2015		2020	
Aantal inwoners	226.941		229.719	
Bestedingen per hoofd	€ 272,50		€ 272,50	
Totaal bestedingspotentieel in miljoen €	€ 61,8		€ 62,6	
Koopkrachtbinding	85%	90%	85%	90%
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	5%	5%	5%	5%
Totale omzet in miljoen €	55,3	58,6	56,0	59,3
Gemiddelde vloerproductiviteit doe-het-zelf	1.647	€ 1.647	1.647	€ 1.647
Benodigde metrage	33.595	35.570	34.006	36.007
Aanwezig metrage in 2008	14.661	14.661	14.661	14.661
Marktruimte in m ² wvo	18.934	20.909	19.345	21.346

Wanneer naar de marktruimte in zowel het primaire als het secundaire gebied gekeken wordt is er een marktruimte van circa 19.000 à 21.000 m² wvo. Na aftrek van de nieuwe Praxis die in Bergschenhoek gerealiseerd gaat worden (circa 4.500 m² wvo) en de vergroting en verplaatsing van de Gamma in Zoetermeer naar de Australiëweg (een vergroting van 3.390 m² naar circa 5.000 m² wvo; een uitbreiding van circa 1.600 m² wvo) resteert er een marktruimte van 13.000 à 15.000 m² wvo. Deze marktruimte is voldoende voor de realisatie van een megabouwmarkt. Voor de realisatie hiervan is het uiteraard noodzakelijk dat de locatie Oudeland voor consumenten uit de gehele regio goed bereikbaar is.

6. CONCLUSIE

De gemeente Lansingerland is momenteel bezig met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland. Op dit goed bereikbare bedrijfsterrein is nog een ruimte beschikbaar voor 25 ha. In het kader van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein heeft de gemeente Lansingerland BRO verzocht na te gaan in hoeverre er in de gemeente Lansingerland en in de regio nog marktruimte is om op de locatie Oudeland een bouwmarkt te realiseren. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheden.

In het door BRO verrichte onderzoek zijn de mogelijkheden onderzocht zowel voor een bouwmarkt met een lokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie en de mogelijkheden voor een megabouwmarkt met een veel ruimer verzorgingsgebied.

BRO constateert in haar onderzoek dat er momenteel in de gemeente Lansingerland (het primaire verzorgingsgebied) slechts een bouwmarkt is, nl. de Karwei met een omvang van circa 3.300 m² wvo. Er is ook een Hubo breedpakketzaak van 850 m² en ook nog enkele andere gespecialiseerde doe-het-zelf zaken. Het totale aanbod meet op dit moment (juli 2008) in totaal ruim 4.600 m² wvo. Binnenkort zal het bestaande aanbod uitgebreid worden met een Praxis bouwmarkt van circa 4.500 m² wvo die zich zal gaan vestigen op de locatie waar voorheen een bouwmarkt van Formido was gevestigd. Ook Karwei is van plan om haar winkel met circa 1.400 m² wvo uit te breiden, doch zij heeft hiervoor nog geen toestemming van de gemeente verkregen.

In het secundaire verzorgingsgebied (het gebied dat omsloten wordt door de A12, A20 en het toekomstig tracé van de A4 (exclusief Zevenhuizen) is ruim 10.000 m² wvo aan doe-het-zelf zaken gevestigd. Opvallend hierbij is dat in Rotterdam-Noord (ten noorden van de A12) geen bouwmarkten gevestigd zijn. Aan uitbreidingsplannen is bekend dat de Gamma in Zoetermeer zal gaan verhuizen en uitbreiden. Thans heeft deze een omvang van circa 3.400 m² wvo, in de toekomst zal zij een nieuwe vestiging openen van circa 5.000 m² wvo.

De gemeente Lansingerland zal de komende jaren sterk groeien. Momenteel wonen er circa 50.000 mensen; omstreeks 2015 zal dit toegenomen zijn tot ruim 75.000 mensen. Het bevolkingsaantal in het secundaire verzorgingsgebied zal veel minder in omvang groeien. Het huidige aantal inwoners in het secundaire verzorgingsgebied bedraagt ongeveer 148.000. In 2015 zal dat aangegroeid zijn tot ruim 150.000.

Op basis van deze bevolkingscijfers is de toekomstige marktruimte berekend voor bouwmarkten. In de eerste analyse is er van uitgegaan dat de marktruimte ingevuld wordt door een bouwmarkt met een lokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie. Uit de uitgevoerde analyses en berekeningen komt naar voren dat na realisatie van

de nieuwe Praxis vestiging in Lansingerland er in 2015 een marktruimte bestaat van circa 2.500 m² wvo. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele vergroting van de Karwei bouwmarkt van 3.400 m² naar 4.800 m² wvo (een uitbreiding van circa 1.400 m² wvo).

In de tweede analyse zijn de mogelijkheden onderzocht voor een megabouwmarkt. Megabouwmarkten hebben een veel groter verzorgingsgebied dan lokaal c.q. beperkt regionaal functionerende bouwmarkten. Dat is dan ook de reden dat voor het berekenen van de marktruimte voor een megabouwmarkt het gehele primaire en secundaire verzorgingsgebied beschouwd zijn als het verzorgingsgebied. De berekeningen tonen nu aan dat er sprake is van een veel grotere marktruimte. Na realisatie van de nieuwe Praxis in Zoetermeer en de verhuizing en vergroting van de Gamma in Zoetermeer is er nog een marktruimte in dat gehele gebied aanwezig van circa 13.000 à 15.000 m² wvo. En dat is, op voorwaarde van een goede bereikbaarheid, voldoende voor de realisatie van een megabouwmarkt.