

MEMO

Aan: AMBOG (de heer Hans Hilders en de heer Peter Hilders)
Van: Stec Groep (Guido van der Molen en Hub Ploem)
Datum: 4 november 2014
Onderwerp: Ladder check voor realisatie van een bouwmarkt op bedrijventerrein 't Heen

Uw situatie

Begin van dit jaar heeft u ons gevraagd om de actuele marktbehoefte voor (perifere) detailhandel op 't Heen in beeld te brengen met behulp van een nieuw distributieplanologisch onderzoek (DPO). In dit onderzoek is ingegaan op de behoefte (uitbreiding) voor de reguliere branches (conform het gemeentelijk en provinciaal beleid), maar ook branches die mogelijk goed passen op 't Heen. Daarbij werd ook ingespeeld op de ruimtelijke visie voor 't Heen, waarin clustering van perifere detailhandel aan de zuidzijde van de Ambachtsweg als een van de speerpunten wordt genoemd. Bij het opstellen van het DPO is de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking als uitgangspunt gehanteerd.

Inmiddels zijn we ruim een half jaar verder. U heeft concrete plannen voor toevoeging van een bouwmarkt (4.500 m² bvo) op de Zeilmakerstraat (bij de entree van 't Heen, langs de N206 aan de zuidzijde van de Ambachtsweg). U wilt graag weten of deze toevoeging past binnen de marktruimte voor perifere detailhandel op 't Heen. In deze memo gaan we hier kort op in, waarbij we de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking als uitgangspunt nemen, in lijn met het DPO.

Wat is de Ladder?

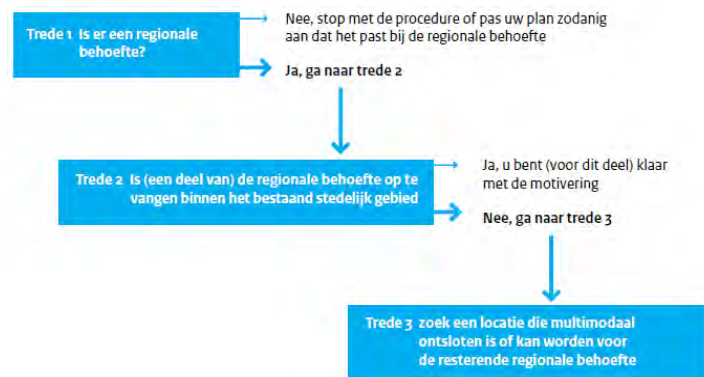
De aanpak van dit rapport loopt analoog aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 2). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012

De treden voor toevoeging van winkelvloeroppervlak voor perifere detailhandel zijn:

- Is er een actuele (regionale) *behoefte* aan perifere detailhandel?
- Zo ja: is (een deel van) de regionale *behoefte* op te vangen binnen *bestaand stedelijk gebied*?
- Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) *behoefte*.

Voor de Ladder-check voor toevoeging van de bouwmarkt op de Zeilmakerstraat (op basis van het DPO voor 't Heen), kijken we specifiek naar de eerste en tweede trede van de ladder. De derde trede van de ladder is niet relevant, daar het gaat om herontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Voor de bouwmarkt op 't Heen gaat het hierbij met name de gemeente en kern zelf. Zo'n 75 tot 80% van de omzet voor een bouwmarkt op 't Heen komt uit eigen gemeente (bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011). Daaruit concluderen we dat met name sprake is van een lokale behoefte. We beperken ons voor de marktvraag dan ook tot de markt van Katwijk. Daarbij geldt dat een lokale behoefte ook onderdeel is van een regionale behoefte.

Trede 1: Is er een regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe perifere detailhandel in Katwijk?

- Er is marktruimte voor toevoeging van een bouwmarkt (doe-het-zelf) van 3.700 m² vvo (op basis van groei inwoneraantal in Katwijk naar 70.000 inwoners) tot 5.500 m² vvo (groei naar 80.000 inwoners). Dit komt overeen met een bruto vloeroppervlak van zo'n 4.325 m² bvo tot 6.470 m² bvo (uitgaande van een vormfactor van 85%).
- De provincie Zuid-Holland gaat in haar bevolkingsprognose uit van een inwonertal van 72.000 in 2025 voor de gemeente Katwijk. Wanneer we met dit inwonertal een doorrekening maken van de marktruimte voor de sector doe-het-zelf, komen we op een uitbreidingsruimte van circa 4.200 m² vvo (zo'n 4.900 m² bvo).

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Het Bro schrijft het gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor bij de beoordeling van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de effecten van de nieuwe ontwikkeling op het bestaand stedelijk gebied te toetsen. We onderscheiden drie niveaus waarop we het bestaand stedelijk gebied in de marktregio in beeld brengen:

1. Invulling van de marktvraag in bestaand, leegstaand vastgoed in het marktgebied;
 2. Invulling van de marktvraag door (her)uitgifte op bestaande (uitgegeven of verouderde)bedrijventerreinen in het marktgebied;
 3. Invulling van de marktvraag op uitgeefbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen (in het bestaand stedelijk gebied) in het marktgebied.
- In de gemeente Katwijk worden circa 32 objecten aangeboden (te koop of te huur). Dit betekent een leegstandspercentage van circa 13% van het winkelvloeroppervlak. Vergelijken we dit met het landelijk gemiddelde en omliggende gemeenten, dan is de leegstand gemiddeld, maar de laatste tijd sterk toegenomen (in 2012 was de leegstand circa 7%). Belangrijke oorzaak voor de toegenomen leegstand is een pand aan de Ambachtsweg (nr. 11) dat afgelopen jaar leeg is gekomen en bijna de helft van de totale leegstand in Katwijk omvat.
 - In Katwijk is slechts één object beschikbaar met een omvang van meer dan 4.500 m² bvo. Dit object (Ambachtsweg 11) is incurant en voldoet niet aan de wensen van de moderne eindgebruiker (economisch/technisch verouderd en onvoldoende parkeerplaatsen/danwel niet bedrijfseconomisch mogelijk te maken).
 - In de gemeente Katwijk zijn geen plannen voor uitbreiding van detailhandel op andere locaties (planaanbod).
 - De beoogde locatie op de Zeilmakerstraat voor de nieuw te vestigen bouwmarkt is een herontwikkelingslocatie, daarmee wordt op bestaand bedrijventerreinen een nieuwe invulling gerealiseerd. Dit is in lijn met de tweede trede van de ladder.
 - Eventuele verplaatsing van een bestaande bouwmarkt (op 't Heen) naar een nieuwe vestiging op de Zeilmakerstraat past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, gericht op concentratie van perifere detailhandel aan de zuidzijde van de Ambachtsweg. Eventuele leegstand als gevolg van deze verplaatsing zorgt niet voor een ongewenste ontwikkeling.

Conclusies en aanbevelingen

- Uit het aflopen van de eerste twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er de komende tien jaar voldoende vraag is naar perifere detailhandel (en specifiek toevoeging van een bouwmarkt van 4.500 m² bvo) op 't Heen in Katwijk (trede 1). Hierbij gaan we uit van de bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland. Deze prognose ligt in lijn met de onderkant van de bandbreedte die we berekenden voor toevoeging van een bouwmarkt (doe-het-zelf) op 't Heen.
- De toevoeging van de bouwmarkt vindt plaats in bestaand stedelijk gebied (trede 2). Tegelijkertijd concluderen we dat vestiging in bestaand (leegstaand) aanbod, weinig tot geen mogelijkheden biedt. Zowel vanuit economisch als ruimtelijk perspectief voldoet het leegstaande aanbod onvoldoende aan de vestigingswensen van de doelgroep. Er is slechts één niet-courant object (met te weinig parkeerplaatsen) groter dan 4.500 m². Bovendien bestaat het aanbod (> 500 m²) veelal uit incurant aanbod met onvoldoende mogelijkheden voor parkeren. We constateren daarom ook dat het beschikbaar aanbod onvoldoende geschikt is voor vestiging van een bouwmarkt.
- Toevoeging van een bouwmarkt (4.500 m² bvo) op een herontwikkelingslocatie (in bestaand stedelijk gebied) op de Zeilmakerstraat op 't Heen past binnen de ruimtelijke visie van de gemeente Katwijk en zorgt daarmee niet voor onwenselijk leegstand binnen de bestaande voorraad (trede 2).