

Duiven, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Intratuin

Intratuin

Definitief



Duiven, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Intratuin

Intratuin

Definitief

Rapportnummer:	211X07913_3
Datum:	27 mei 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer W. van Swieten
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Robin van Lieshout
Trefwoorden:	Distributieplanologisch onderzoek, tuincentrum, effecten, consumentenverzorging, detailhandelsstructuur.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 7
Beknopte inhoud:	BRO heeft de distributieve mogelijkheden voor en effecten van de uitbreiding van Intratuin te Duiven (Plaza Graafstaete) onderzocht. Onderliggende rapportage gaat in op de mogelijke effecten op de lokale en regionale detailhandelsstructuur.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Planlocatie en initiatief	4
1.3 Verzorgingsgebied Intratuin	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Conclusies en Overwegingen	9
2.1 Conclusies onderzoek	9
2.2 Overwegingen	10
2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast	10
2.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast	12
2.3 Slotconclusie	13
3. Ontwikkelingskader	14
3.1 Aanbodanalyse	14
3.1.1 Primaire verzorgingsgebied	14
3.1.2 Tuincentra in de regio	16
3.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra	18
3.3 Beleidskaders	20
3.3.1 Provinciaal	20
3.3.2 Regionaal	21
3.3.3 Lokaal	21
3.4 Plannen en initiatieven	22
3.5 Draagvlak	23
3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte	25
3.7 Effecten	28
Bijlagen	1
Bijlage 1: Begrippenlijst	1
Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking	2
Bijlage 3: Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik	5
Bijlage 4: Type IV tuincentrum	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

Intratuin aan Lithograaf 1 te Duiven is voornemens de huidige vestiging uit te breiden met ca. 10.000 m² bvo op het achtergelegen perceel. Op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Graafstaete (2006), met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, klasse B1 en B2 en Verkeersdoeleinden, is deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Een tuincentrum is alleen toegestaan indien het een hervestiging betreft. Daarvan is in deze situatie geen sprake. Bovendien ligt het perceel over de bestemming Verkeersdoeleinden en ook deels over gronden die niet bebouwd mogen worden. Om de uitbreiding mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

BRO is in het kader van art. 3.1.6. Bro gevraagd een ruimtelijk-functionele onderbouwing aan te leveren. In het licht van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking staat hierbij centraal wat het effect is van de voorgenomen uitbreiding op de lokale en regionale consumentenverzorging en detailhandelsstructuur.

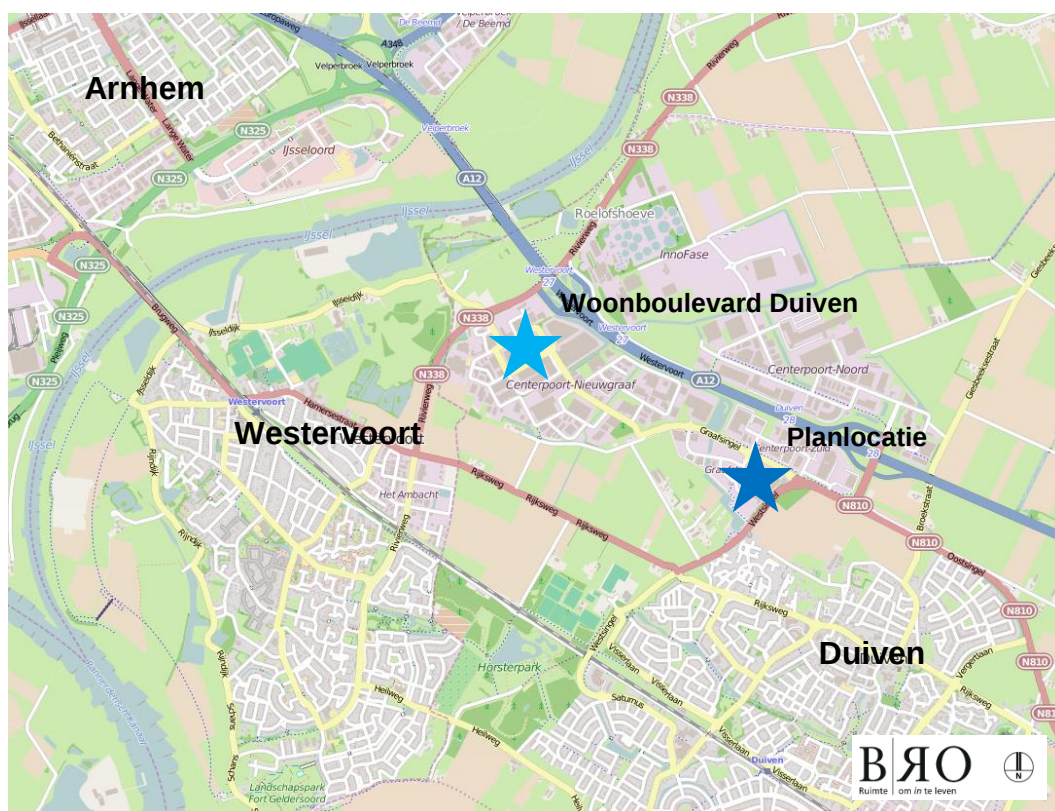
De centrale vragen voor het onderzoek en advies hebben wij als volgt geformuleerd:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van tuincentra in de gemeente Duiven en relevante omgeving momenteel opgebouwd?
- Wat zijn hier de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod aan tuincentra?
- Wat zijn de effecten van een uitbreiding van het tuincentrumaanbod op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand?

1.2 Planlocatie en initiatief

De Intratuin in Duiven ligt op bedrijventerrein Graafstaete, centraal tussen de plaatsen Arnhem, Westervoort en Duiven. In het pand van de Intratuin zit ook een Gamma, Outlet Duiven en Woondock. Noordwest van de Intratuin ligt Woonboulevard Duiven (Centerpoort-Nieuwgraaf), met winkels zoals Ikea, Makro, Leen Bakker, Media Markt, Jysk, Praxis, Beter Bed en vele anderen. Intratuin ligt direct aan de afslag van de A12 en heeft daarmee een uitstekende bereikbaarheid. De ligging is gunstig, omdat bezoekers van Centerpoort-Nieuwgraaf via afrit Duiven altijd de Intratuin passeren.

Figuur 1.1: Omgevingskaart

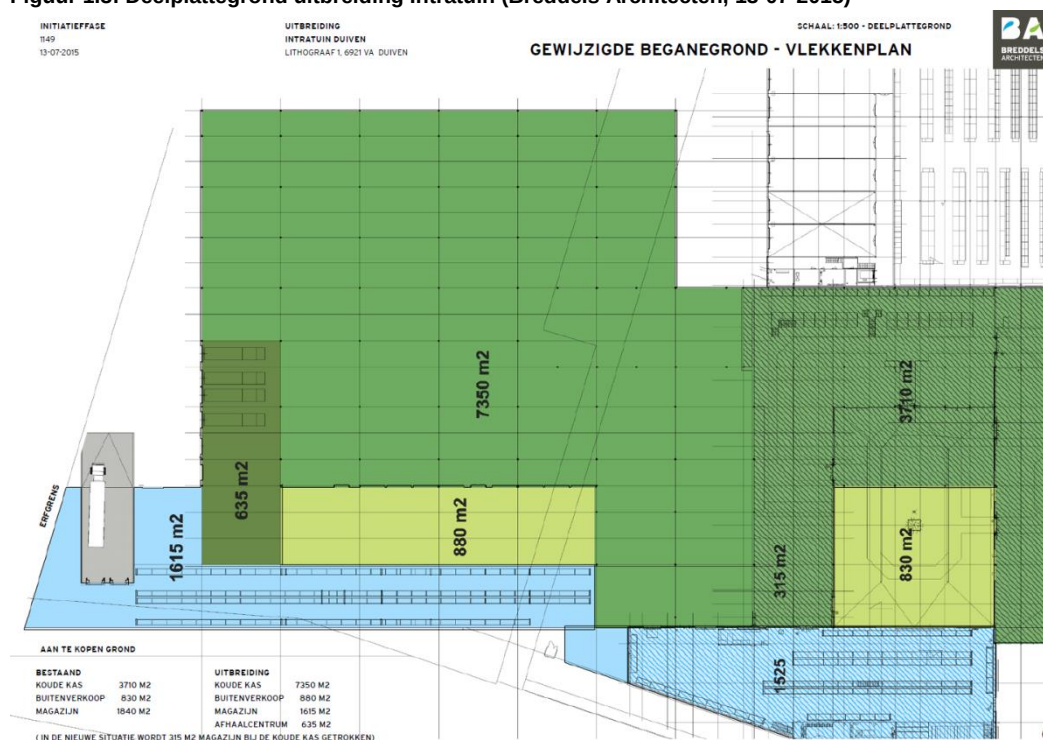


Figuur 1.2: Impressie



Het planinitiatief beoogt een uitbreiding van de koude kas van 7.350 m² bvo (ca. 6.250 m² wvo¹). Het magazijn wordt uitgebreid met 1.615 m² bvo, de buitenverkoopruimte met 880 m² bvo. Laatstgenoemde ruimte wordt door retaildataleverancier Locatus niet tot de winkelvloeroppervlakte (wvo) gerekend². Daarnaast wordt een afhaalcentrum van 635 m² bvo gerealiseerd. In dit onderzoek staat alleen het winkelgedeelte centraal, omdat landelijke kengetallen alleen betrekking hebben op de verkoopruimte. Volgens Locatus bestaat de totale winkelruimte van Intratuin in de bestaande situatie uit 17.000 m² wvo³. De winkelruimte wordt in de nieuwe situatie uitgebreid met ca. 6.250 m² wvo, wat betekent dat de Intratuin in de nieuwe situatie ca. 23.250 m² wvo zal bedragen.

Figuur 1.3: Deelplattegrond uitbreiding Intratuin (Breddels Architecten, 13-07-2015)



¹ Hierbij is een factor van ca. 0,85 gebruikt voor het omrekenen van m² bvo naar m² wvo.

² De buitenverkoopruimte van tuincentra wordt in principe in distributie-planologisch onderzoek buiten beschouwing gelaten omdat de betreffende kengetallen (m² wvo en omzet per m² wvo) alleen betrekking hebben op de overdekte en verwarmbare ruimten. De omzet op de buiten- of anderszins open ruimten is in de landelijke kengetallen dus al toegerekend naar de overdekte en verwarmbare ruimte. Het landelijke kengetal is toepasbaar omdat de uitbreiding van de overdekte- en buitenruimte relatief evenredig is.

³ Peildatum: oktober 2014.

De uitbreiding zal plaatsvinden aan de zuidzijde van Intratuin. Hiervoor zal een braakliggend stuk grond (bedrijventerrein), dat reeds in eigendom is van Intratuin en wat nu gebruikt wordt als parkeerplaats, worden hergebruikt. In de nieuwe situatie zal de parkeersituatie wijzigen. Het zwaartepunt komt meer aan de noord/westzijde van Intratuin te liggen. Dit is gunstig voor de consument, omdat deze dan minder ver hoeft te lopen (zie onderstaande afbeelding).

Het doel van de uitbreiding is allereerst inzetten op meer beleving in de winkel. Concreet betekent dit dat thema's in de winkel verder worden uitgewerkt en de verblijfsfunctie wordt versterkt. De uitbreiding heeft daarmee als doel de consument een optimale winkelbeleving te bieden. Intratuin zal na uitbreiding een unieke winkel in de regio zijn. Met de uitbreiding wenst Intratuin meer koopkracht uit Duitsland te trekken. Intratuin is voornemens de vernieuwde en gemoderniseerde winkel te openen in het voorjaar van 2017.

Verder zijn er plannen om vanuit Plaza Graafstaete centrumondernemers te promoten. Dit betekent dat ondernemers uit het centrum van Duiven de kans krijgen een deel van de bovenregionale trekkracht van Plaza Graafstaete aan zich te binden via combinatiebezoek. De praktische uitwerking van dit plan is echter in deze fase nog onduidelijk.

Figuur 1.4: Impressie nieuwe situatie na uitbreiding (Breddels Architecten, 13-07-2015)

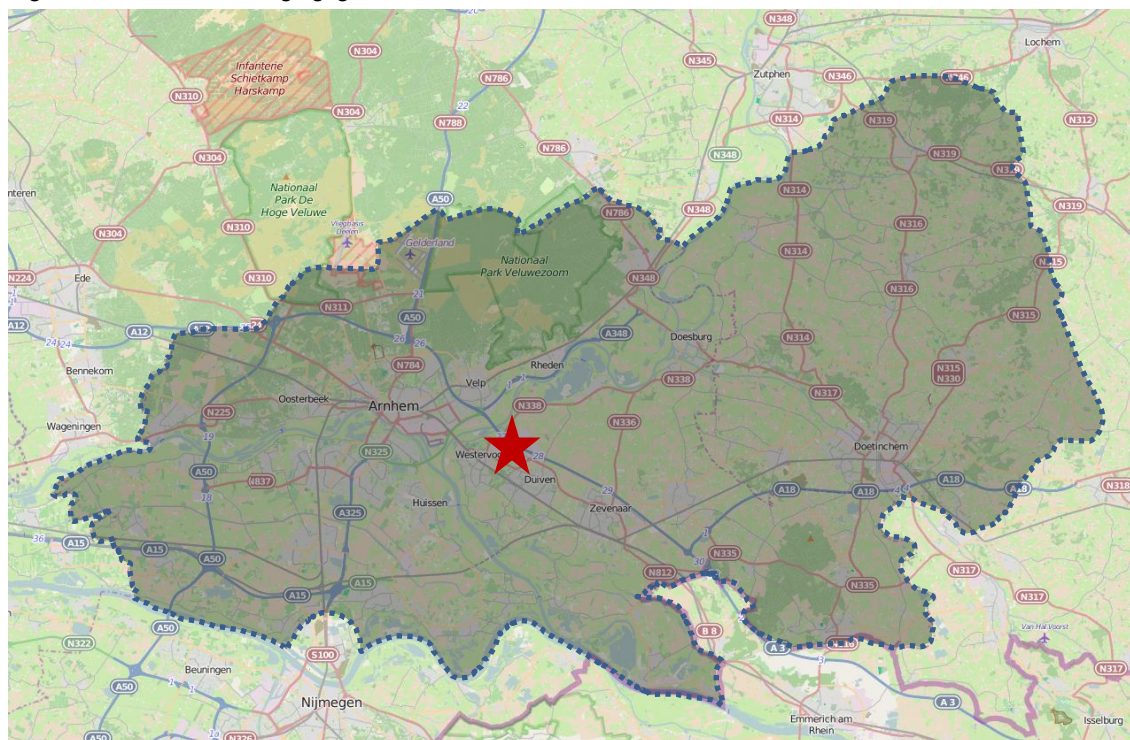


1.3 Verzorgingsgebied Intratuin

De Intratuin in Duiven kan worden beschouwd als een type IV tuincentrum⁴. Kenmerk van een type IV tuincentrum is het sterke regionale verzorgingsgebied. Dit type tuincentrum zal naast verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten ten aanzien van vermaak en beleving. Naast het standaard levend en niet levend assortiment (ca. 80%) van het tuincentrum, bestaat het assortiment van een tuincentrum van een dergelijke omvang doorgaans ook uit dibevo-artikelen, wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed en streekproducten (ca. 20%). Veelal is er ook sprake van ondersteunende horeca.

De Intratuin in Duiven heeft vanwege de omvang, maar ook vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Centerpoort-Nieuwgraaf een regionale verzorgingsfunctie. Uit het bezoekersonderzoek (2011) blijkt dat ca. 15% van de bezoekers van Plaza Graafstaete uit de gemeente Duiven komt, ca. 55% van de bezoekers uit de overige Stadsregio Noord komt en ca. 30% van verder weg komt. Het primaire verzorgingsgebied van Intratuin bestaat uit de gemeenten: Bronckhorst, Duiven, Doetinchem, Westervoort, Zevenaar, Rijnwaarden, Doesburg, Rheden, Rozendaal, Arnhem, Renkum, Montferland, Overbetuwe en Lingewaard. Naar schatting zal hier ca. 75% van de omzet vandaan komen. De overige 25% van de omzet zal van verder weg komen (waaronder Duitsland ca. 10%).

Figuur 1.5: Primaire verzorgingsgebied Intratuin



⁴ Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), zie bijlage 4.

Hoewel niet meegenomen in het verzorgingsgebied, speelt Duitsland ook een belangrijke rol in het verzorgingsgebied van Intratuin. Naar schatting komt ca. 10% van de huidige omzet van Intratuin uit Duitsland. Duitsers zijn over het algemeen bereid verder te reizen, waardoor de meeste koopkracht uit Kleve en Emmerich am Rhein zal komen. Omdat cijfers van de Duitse afzetmarkt ontbreken, is vooral kwalitatief ingegaan op de effecten van de Duitse bestedingen.

1.4 Leeswijzer

Allereerst zijn de uitkomsten van het onderzoek in de vorm van conclusies en overwegingen beschreven. Er wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve analyses en op de haalbaarheid en mogelijke effecten van een eventuele uitbreiding van het tuincentrumaanbod. Tevens is aandacht voor de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

In het ontwikkelingskader is het huidig tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied en de relevante regio geanalyseerd, gevolgd door een beschrijving van de huidige structuur van tuincentrumaanbod (omvang, samenstelling, spreiding en kwaliteiten). De relevante trends en ontwikkelingen in de branche tuincentra worden benoemd. Daarna is aandacht voor beleidskaders en plannen en initiatieven voor uitbreiding van het aanbod in de regio. Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op het huidig en toekomstig functioneren van de branche tuincentra en de mogelijke effecten bij uitbreiding van het aanbod.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek naar de distributieplanologische mogelijkheden voor en effecten van een uitbreiding van een tuincentrum in Duiven weergegeven.

2.1 Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- Het primaire verzorgingsgebied van Intratuin bestaat uit de gemeenten: Duiven, Bronckhorst, Doetinchem, Westervoort, Zevenaar, Rijnwaarden, Doesburg, Montferland, Rheden, Rozendaal, Arnhem, Renkum, Overbetuwe en Lingewaard.
- De Duitse koopkracht is van invloed op het functioneren van het tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied. Intratuin haalt nu al ca. 10% van haar omzet uit Duitsland. Na de uitbreiding en de vestiging van Hornbach op Centerpoort-Nieuwgraaf zal dit aandeel, naar verwachting van Intratuin, toenemen tot ca. 25%. Duitsers zijn sterk op het Nederlandse tuincentrumaanbod gericht en zijn bovendien bereid verder te reizen. Daarnaast zullen Hornbach en Intratuin via combinatiebezoek van elkaar kunnen profiteren.
- Het aanbod in de branche tuincentrum in het primaire verzorgingsgebied bestaat uit 18 winkels, met een totale omvang van 53.965 m² wvo. De tuincentra hebben een gemiddelde omvang van ca. 3.000 m² wvo. Ten opzichte van de benchmark valt vooral de gemeente Duiven, met een aanbod van 744 m² wvo per 1.000 inwoners op. In totaal is het tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied met 99 m² wvo per 1.000 inwoners gelijk aan het landelijk gemiddelde. Belangrijkste concurrent van Intratuin in Duiven is de Intratuin in Elst, omdat deze vanwege de omvang van de winkelruimte en het beperkt lokale draagvlak ook een sterk regionale trekkracht heeft. De Intratuin in Arnhem heeft vooral een verzorgingsfunctie voor Arnhem.
- In het primaire verzorgingsgebied staan 571 verkooppunten leeg, met een totale omvang van ca. 125.000 m² wvo. Dit komt neer op circa 8,1% van het aantal verkooppunten en 8,4% van het totale winkelvloeroppervlak. De leegstand is met 229 m² wvo per 1.000 inwoners iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 214 m² wvo. Vanwege het specifieke karakter van een tuincentrum (kas) en het feit dat het om de uitbreiding van een bestaand tuincentrum gaat, is geen van de leegstaande winkelpanden in het primaire verzorgingsgebied geschikt om het planinitiatief te huisvesten.
- Belangrijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op tuincentra zijn; schaalvergroting, branchevervaging, toenemende concurrentie en het belang van beleving. Daarnaast zijn de omzetten de afgelopen jaren afgenomen en neemt het aandeel zelfstandigen af. Anno 2015 wordt een stabilisatie van de tuinbranche verwacht.

- Uit de benadering van het functioneren voor tuincentra in het primaire verzorgingsgebied volgt dat er theoretisch distributieve ruimte aanwezig is ter uitbreiding van het tuincentrumaanbod.
- Hoewel gevolgen voor individuele ondernemingen in de betrokken branches niet volledig uit te sluiten zijn, zal de uitbreiding van Intratuin in Duiven per saldo een positief effect hebben op de consumentenverzorging in het primaire verzorgingsgebied. De consument krijgt de beschikking over een (nog) moderner tuincentrum. Daarnaast zal de uitbreiding geen negatief effect hebben op de detailhandelsstructuur in het primaire verzorgingsgebied. De effecten op de leegstandsontwikkeling zijn niet van dien aard dat er sprake is van negatieve effecten voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de genoemde regio.
- De uitbreiding van Intratuin zal een positief effect hebben op het functioneren van de winkelclusters Plaza Graafstaete en Centerpoort-Nieuwgraaf.

2.2 Overwegingen

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

In z'n algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij is in art. 3.1.6 vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'⁵. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- 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.
- 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."

Bij de uitbreiding van een tuincentrum gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). In het kader van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik zijn de bovengenoemde stappen verder uitgewerkt. Deze worden meegenomen in het doorlopen van de ladder. In de bijlage is een uitgebreide toelichting op de Rijks en Gelderse ladder opgenomen.

⁵ Gebaseerd op de SER-ladder.

Eerste trede: actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede kan op basis van onderhavige rapportage worden geconstateerd dat er in kwalitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte. In kwantitatieve is eveneens sprake van een actuele regionale behoefte. Er is in het primaire verzorgingsgebied immers distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche aanwezig.

In kwalitatieve zin speelt de uitbreiding van Intratuin in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). De winkels wordt geoptimaliseerd/gemoderniseerd en ook de parkeersituatie zal verbeteren. Het planinitiatief sluit aan bij de gewenste positionering van Centerpoort-Nieuwgraaf en Plaza Graafstaete als bovenregionale verzorgingslocatie. De aantrekkingskracht van Centerpoort-Nieuwgraaf en de toenemende aantrekkelijkheid van Plaza Graafstaete als gevolg van de uitbreiding versterken elkaar. Beide winkelgebieden kunnen via synergiewerking profiteren van elkaar.

Het is niet uit te sluiten dat het tuincentrum van Praxis op Centerpoort-Nieuwgraaf (en eventueel Hornbach) enige concurrentie zal ondervinden en als gevolg daarvan omzet zal verliezen. Het is echter niet te verwachten dat de Praxis als gevolg van de uitbreiding van Intratuin zal verdwijnen. Praxis functioneert bovendien voor een groot deel als bouwmarkt. De effecten op Intratuin Elst zullen naar verwachting eveneens beperkt zijn. Dit tuincentrum heeft vooral een verzorgende functie voor de regio Nijmegen en omgeving. Hier geldt dat het inwonertal in de directe omgeving nog sterk zal groeien, waardoor het draagvlak ook in de toekomst voldoende groot zal zijn.

Vanwege de omvang van een grootschalig tuincentrum zoals de Intratuin in Duiven is het verzorgingsgebied groot. Door de aard en uniciteit van een zeer grootschalig tuincentrum (Type IV⁶) zullen relatief veel klanten uit verder weg gelegen gebieden getrokken worden. De effecten zullen zich ook over een groot gebied en dus veel aanbieders spreiden. De kans dat er daar direct als gevolg van de uitbreiding bestaand aanbod verdwijnt, is klein. Bovendien functioneren deze tuincentra in de huidige situatie ook al naast de Intratuin in Duiven. Naar verwachting van BRO zullen de effecten op het aanbod in het primaire verzorgingsgebied en de relevante omgeving beperkt zijn.

Hoewel de kans klein is dat er als gevolg van de uitbreiding van Intratuin zaken verdwijnen, zal dit niet resulteren in een aantasting van de voorzieningenstructuur: er blijven altijd nog veel keuzemogelijkheden voor de consument over. Bovendien zijn tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften en is duurzame ontwrichting niet aan de orde. Wij wijzen er in dit verband ook op dat tuincentra overwegend per auto bezocht worden, en dat de afstand tot de directe woonomgeving er daarom minder toe doet dan

⁶ Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), zie bijlage 4.

bij bijvoorbeeld supermarkten. Onaanvaardbare effecten op leegstand zijn er ook niet, omdat het vooral verspreide locaties/bedrijventerreinen betreft.

Tweede trede: benutting bestaande panden/gronden

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Uit de analyse van de leegstand in het primaire verzorgingsgebied blijkt dat er geen enkel pand bestaat die van voldoende omvang (m² vvo) is om het initiatief te huisvesten. Een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra is niet mogelijk of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat dergelijke winkels zich in Nederland al lang op perifere locaties mogen vestigen. Verder is het onlogisch om de bestaande locatie, waar voldoende mogelijkheden zijn tot uitbreiding, te verlaten voor een nieuwe locatie. De optie tot herinvulling/transformatie van panden is daardoor minder relevant. Relevanter is de benutting van bestaande gronden. Hier wordt in de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik verder op ingegaan.

Derde trede: niet van toepassing

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat het tuincentrum in bestaand stedelijk gebied ligt.

2.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland wordt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uitgewerkt tot de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'. In feite blijft de basis van de ladder hetzelfde, echter heeft de provincie enkele treden van de ladder gespecificeerd. In de bijlage en de paragraaf met betrekking tot beleidskaders is de Gelderse ladder opgenomen. Belangrijkste aspecten die volgens de provincie uitgediept moeten worden hebben betrekking op de relatie tussen het initiatief en de beleidskaders en -programma's. Daarnaast dient extra aandacht besteedt te worden aan de mogelijkheid om het initiatief op te vangen door hergebruik dan wel transformatie van bestaande gebouwen. Tot slot is het van belang in kaart te brengen wat de effecten zijn op stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

Relatie planinitiatief en beleid

Zowel het regionaal als lokaal beleid zet sterk in op de versterking van Centerpoort-Nieuwgraaf als bovenregionale verzorgingslocatie. Dit betekent dat uitbreiding van de genoemde branches op deze locatie wordt aangemoedigd. Plaza Graafstaete maakt in principe geen onderdeel uit van Centerpoort-Nieuwgraaf, maar vertoont wel veel samenhang. Dit blijkt ook uit het aandeel combinatiebezoek (20-25%) tussen beide winkelgebieden⁷. De detailhandelsnota van de gemeente Duiven richt zich vooral op de verster-

⁷ Bron: Duiven, Bezoekersonderzoek winkelgebieden 2011.

king van Centerpoort Nieuwgraaf en een uitbreiding van de detailhandel op Plaza Graafstaete wordt in dat kader niet voorgestaan. Centerpoort-Nieuwgraaf heeft zich sinds de veststelling van het beleid zeer voorspoedig ontwikkeld, en zal, zeker als de huidige plannen gerealiseerd worden, zich conform het beleid versterkt hebben. Dit biedt Plaza Graafstaete ook weer nieuwe kansen om in te spelen op de huidige dynamiek in de detailhandel. Met name omdat het bij Intratuin om een uitbreiding van een bestaande zaak gaat, zijn geen negatieve effecten op Centerpoort-Nieuwgraaf te verwachten. Er komen immers geen nieuwe winkels op het gebied van wonen, doe-het-zelf of electro bij. Een uitbreiding van Intratuin zal de bovenregionale verzorgende functie van het gebied versterken en sluit daarmee wel aan op het gedachtegoed van het beleid, te meer daar ook Centerpoort-Nieuwgraaf daar van kan profiteren.

Hergebruik dan wel transformatie

Het planinitiatief voorziet in een uitbreiding van een bestaand object. Dit betekent dat van nieuwbouw c.q. eventueel transformatie geen sprake is. Wel is sprake van hergebruik van een braak liggend stuk grond (bedrijventerrein). In de huidige situatie heeft de grond weinig toegevoegde waarde voor de ruimtelijk-functionele structuur. Na uitbreiding van Intratuin zal het stuk grond een functie hebben en wordt het braakliggend terrein van ca. 12.000 m² benut.

Effecten op stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten

Wat de effecten zijn op stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten is in het kader van de uitbreiding van Intratuin lastig te zeggen. Er is in dit kader dan ook geen uitputtend onderzoek gedaan. Naar verwachting zullen de effecten op deze aspecten beperkt zijn. Intratuin is immers al gevestigd op de planlocatie en er zijn geen signalen die duiden op negatieve effecten op stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

2.3 Slotconclusie

Het voorgaande overwegende komt BRO tot de conclusie dat, hoewel gevolgen voor individuele ondernemingen in de betrokken branches niet volledig uit te sluiten zijn, de uitbreiding van Intratuin in Duiven per saldo een positief effect heeft op de verzorgingsstructuur en geen negatief effect heeft op de detailhandelsstructuur in het primaire verzorgingsgebied. De consument krijgt de beschikking over een (nog) moderner tuincentrum. De effecten op de leegstandsontwikkeling zijn niet van dien aard dat er sprake is van negatieve effecten voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de genoemde regio.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2. Allereerst wordt er een aanbodanalyse gemaakt van het gevestigde tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied en de relevante regio. Daarna wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends gericht op de tuinbranche, beleidskaders, plannen en initiatieven in de omgeving en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het aangeven van de distributieve uitbreidingsruimte en de effecten van het planinitiatief.

3.1 Aanbodanalyse

In deze paragraaf wordt een analyse van het tuincentrumaanbod gemaakt. Ook wordt de leegstand in de gemeente Duiven in kaart gebracht. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit de Locatus Retail Verkenner. Meest recente peildatum voor de gemeente Duiven is februari 2015.

3.1.1 Primaire verzorgingsgebied

Omvang en samenstelling branche tuincentrum

Het aanbod in de branche tuincentrum in het primaire verzorgingsgebied bestaat uit 18 winkels met een totale omvang van 53.965 m² wvo. De tuincentra hebben een gemiddelde omvang van ca. 3.000 m² wvo. Ten opzichte van de benchmark valt vooral de gemeente Duiven op, met een aanbod van 744 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is te verklaren vanuit de bovenregionale verzorgingsfunctie van Praxis & Tuin en Intratuin. Ook de gemeente Overbetuwe en Zevenaar hebben met respectievelijk 236 en 157 m² wvo per 1.000 inwoners een ruim tuincentrumaanbod. Het tuincentrumaanbod in Arnhem, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Rheden, Renkum en Lingewaard blijft achter op het landelijk gemiddelde. In de gemeenten Doesburg, Rijnwaarden, Rozendaal en Westervoort zijn geen tuincentra gevestigd. In totaal is het tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied met 99 m² wvo per 1.000 inwoners gelijk aan landelijk gemiddelde. Verderop wordt ingegaan op de omvang en ruimtelijke spreiding van de tuincentra in het primaire verzorgingsgebied en de relevante regio.

Tabel 3.1: Tuincentrumaanbod primaire verzorgingsgebied en benchmark

Gemeente	Inwonertal ⁸	Primaire verzorgingsgebied				Benchmark	
		Aantal	m ² wvo	Schaal-grootte	Per 1.000 inwoners	Landelijk per 1.000 inwoners	
Arnhem	152.278	1	8.354	8.354	55	99	
Bronckhorst	36.721	2	1.690	845	46	99	
Doesburg	11.356	-	-	-	-	99	
Doetinchem ⁹	56.494	3	4.175	1.392	74	99	
Duiven	25.541	2	19.000	9.500	744	99	
Lingewaard	45.791	3	2.800	933	61	99	
Montferland	35.136	1	600	600	17	99	
Overbetuwe	46.825	2	11.049	5.525	236	99	
Renkum	31.412	1	75	75	2	99	
Rheden	43.618	1	1.150	1.150	26	99	
Rijnwaarden	10.920	-	-	-	-	99	
Rozendaal	1.510	-	-	-	-	99	
Westervoort	14.988	-	-	-	-	99	
Zevenaar	32.263	2	5.072	2.536	157	99	
	544.853	18	53.965	2.998	99	99	

Leegstand

In het primaire verzorgingsgebied staan 571 verkooppunten leeg, met een totale omvang van ca. 125.000 m² wvo. Dit komt neer op circa 8,1% van het aantal verkooppunten en 8,4% van het totale winkelvloeroppervlak¹⁰. De leegstand van het aantal verkooppunten is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,4%. De omvang van de leegstand is ten opzichte van het landelijk gemiddelde (8,0%) eveneens iets hoger.

Als we de leegstand afzetten tegen het inwonertal van de gemeenten in het primaire verzorgingsgebied en vergelijken met het landelijk gemiddelde vallen enkele zaken op. De leegstand is met 229 m² wvo per 1.000 inwoners iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 214 m² wvo. In de gemeenten Westervoort en Duiven is de leegstand met 26 en 80 m² wvo per 1.000 inwoners beperkt. Opvallend is de relatief hoge leegstand in Zevenaar en Doetinchem met respectievelijk 475 en 516 m² wvo per 1.000 inwoners.

⁸ Bron: CBS Statline, Nederland Regionaal, Bevolkingsontwikkeling; regio per maand, per 1 januari 2015.

⁹ Hierbij wordt afgeweken van Locatus, Tuincentrum De Woontuin van 4.000 m² wvo is recentelijk verdwenen.

¹⁰ Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

Tabel 3.2: Leegstand primaire verzorgingsgebied

Gemeente	Inwonertal ¹¹	Aantal	m ² wvo	Per 1.000 inwoners	Landelijk per 1.000 inwoners
Arnhem	152.278	198	41.272	271	214
Bronckhorst	36.721	37	7.614	207	214
Doesburg	11.356	20	2.368	209	214
Doetinchem	56.494	90	29.155	516	214
Duiven	25.541	13	2.055	80	214
Lingewaard	45.791	29	5.345	117	214
Montferland	35.136	32	5.233	149	214
Overbetuwe	46.825	31	4.408	94	214
Renkum	31.412	23	3.384	108	214
Rheden	43.618	42	7.255	166	214
Rijnwaarden	10.920	8	1.218	112	214
Rozendaal	1.510	-	-	-	214
Westervoort	14.988	5	396	26	214
Zevenaar	32.263	43	15.320	475	214
Totaal	544.853	571	125.023	229	214

De grootste leegstaande panden in het primaire verzorgingsgebied zijn gevestigd in Doetinchem, Arnhem en Zevenaar. Het grootste leegstaande pand is Havenstraat 142 van 4.000 m² wvo waar tuincentrum De Woontuin in gehuisvest was. Andere grote leegstaande panden zijn; P. Calandweg 14 van 3.400 m² wvo in Arnhem en Dr. Huber Noodtstraat 87 van 3.125 m² wvo in Doetinchem. De omvang van de leegstaande panden biedt onvoldoende mogelijkheden om het planinitiatief te huisvesten.

Tabel 3.3: Top-5 leegstaande panden in het primaire verzorgingsgebied

Woonplaats	Type leegstand	Adres	m ² wvo	Winkelgebied
Doetinchem	Aanvang/Frictie	Havenstraat 142	4.000	Havenstraat Doetinchem
Arnhem	Langdurig	P. Calandweg 14	3.400	Bedrijfsterrein
Doetinchem	Aanvang/Frictie	Dr. Huber Noodtstraat 87	3.125	Centrum Doetinchem
Zevenaar	Aanvang/Frictie	Edisonstraat 56	2.401	Hengelder
Arnhem	Structureel	Venlosingel 21	2.008	Meubelplein Arnhem Zuid

3.1.2 Tuincentra in de regio

In totaal zijn er de omgeving van de Intratuin in Duiven 21 andere tuincentra gevestigd. De grootste tuincentra zijn Intratuin van 9.353 m² wvo in Elst, Intratuin van 8.354 m² wvo in Arnhem en het tuingedeelte van Praxis & Tuin van ca. 2.000 m² wvo in Duiven. Verder weg is Overvecht in Beuningen van 6.100 m² wvo nog een belangrijke concurrent. De

¹¹ Bron: CBS Statline, Nederland Regionaal, Bevolkingsontwikkeling; regio per maand, per 1 januari 2015.

omvang van de winkelruimte verschilt nogal (van 75 tot ruim 9.000 m² wvo). De meeste tuincentra zijn verspreid.

Tabel 3.4: Looplijst tuincentrumaanbod in primaire verzorgingsgebied en regio

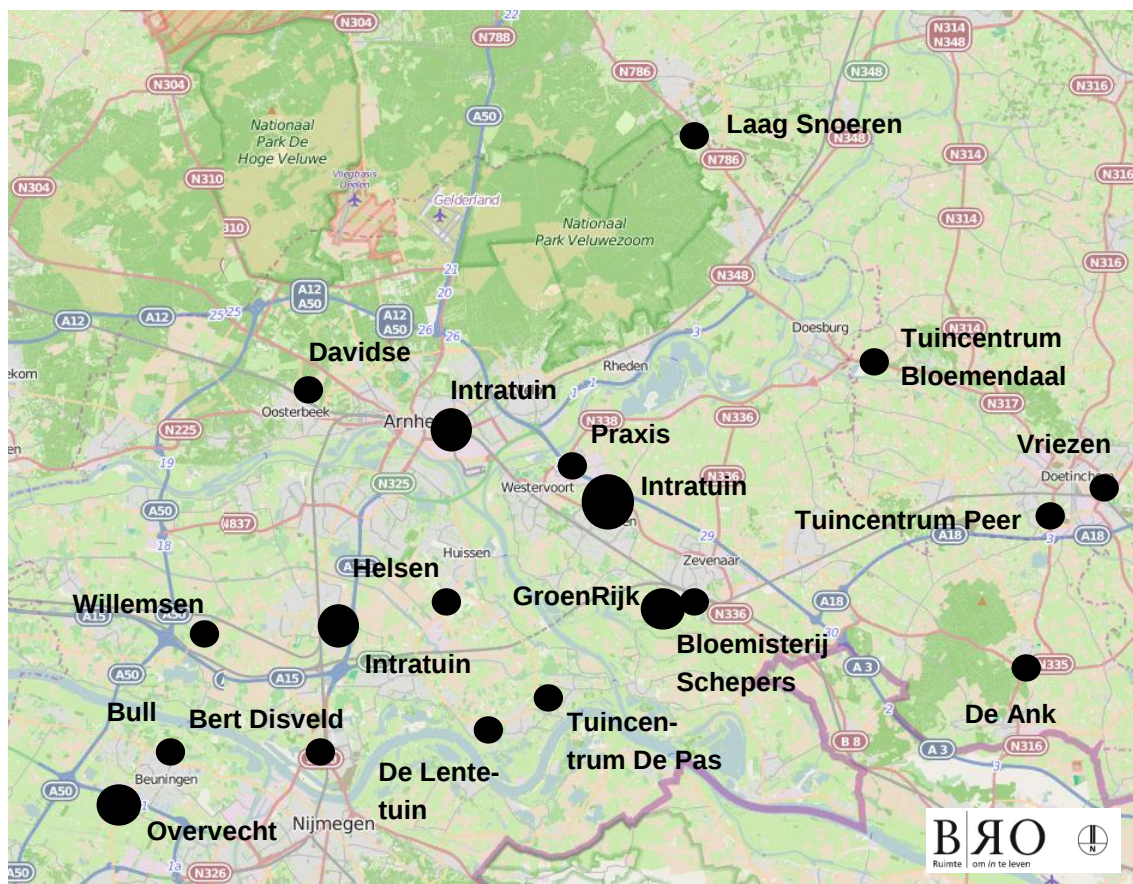
Woonplaats	Naam	Adres	m ² wvo	Winkelgebied
Huissen	Helsen	Karstraat 39	1.200	Verspreid
Gendt	Tuincentrum	Angerensestraat 46	800	Verspreid
	De Pas			
Gendt	De Lentetuin	Langstraat 46	800	Verspreid
Valburg	Willemssen	Hoogsestraat 8	1.696	Verspreid
Zevenaar	Bloemisterij	Slenterweg 5	1.072	Verspreid
	Schepers			
Wolfheze	Davidse	Wolfhezerweg 104	75	Verspreid
Zevenaar	GroenRijk	Pannerdenseweg 8	4.000	Verspreid
Arnhem	Intratuin	Beverweerdlaan 1	8.354	Verspreid
Laag-Soeren	Laag Soeren	Eerbeekseweg 14	1.150	Verspreid
Elst Gld	Intratuin	Nieuwe Aamsestraat 94	9.353	Industrieweg oost
Duiven	Intratuin	Lithograaf 1	17.000	Plaza Graafstaete
Duiven	Praxis & Tuin	Nieuwgraaf 42	2.000 ¹²	Centerpoort-Nieuwgraaf
Doetinchem	Vriezen	Van Hogendorpstraat 3	800	Verspreid
Doetinchem	Tuincentrum Peer	Auroraweg 5	875	Verspreid
Drempt	Tuincentrum	Rijksweg 14	1.000	Centrum Drempt
	Bloemendaal			
Hengelo Gld	Groot Roessink	Vordenseweg 84	690	Verspreid
Doetinchem	GroenRijk	Wassinkbrinkweg 2	2.500	Verspreid
Zeddam	De Ank	Kilderseweg 2	600	Verspreid
<i>Subtotaal primaire verzorgingsgebied</i>			53.965	
Lent	Bert Disveld	Dijkstraat 1	300	Verspreid
Beuningen Gld	Overvecht	Claudiuslaan 60	6.100	Hadrianussingel
Beuningen Gld	Bull	Van Heemstraweg 82	2.000	Verspreid
Silvolde	Steentjes	Oude Dinxperloseweg 68	1.802	Verspreid
<i>Subtotaal relevante regio</i>			10.202	
Totaal	22		64.167	

Uit de navolgende kaart blijkt dat het tuincentrumaanbod is verspreid over de regio. In de regio zijn twee andere Intratuin-vestigingen gevestigd, namelijk Intratuin Elst van 9.353 m² wvo en Intratuin Arnhem van 8.354 m² wvo. De meeste tuincentra liggen buiten het bestaand stedelijk gebied of grenzen aan kleine woonkernen. Het noordwestelijke deel van de regio is relatief onverzorgd, maar de bevolkingsdichtheid is hier ook beperkt in verband met de Veluwe. Buiten de kaart, maar wel relevant zijn o.a. GroenRijk in Doetin-

¹² Deze omvang is ingeschat op ca. 2.000 m² wvo voor het tuincentrum.

chem van ca. 2.500 m² wvo, Groot Roessink van 690 m² wvo in Hengelo (Gld) en Steentjes van 1.802 in Silvolde.

Figuur 3.5: Tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied en de regio



3.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren groter geworden en blijft groot. Tuincentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuincentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuincentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuincentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en GroenRijk de grootste zijn (circa 50 vestigingen). Hiernaast is ook een aantal tuincentraformules te noemen met minder dan 20 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht, Coppelmans, Tuinwereld, Aveve Plus, Garden Master, Ranzijn en Groengilde.

- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach en Praxis Megastore een tuinafdeling van ca. 3.000 – 4.000 m² bvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinhout en perkgoed. Ook bij IKEA is het aanbod in de branche plant & dier aanzienlijk en dit wordt in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met boerenbondachtigen steeds scherper. De winkelformules Boerenbond en Welkoop leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werken en buitenkleding, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen.
- Dibevo is steeds vaker onderdeel van het assortiment van tuincentra, ook wordt er via het bouwmarkt- en supermarktkanaal diervoeding en dierbenodigdheden verkocht. Ruim de helft van de bestedingen aan dierbenodigdheden en -voeding komt terecht bij dierenspeciaalzaken en tuincentra met een dierenafdeling. De supermarkt, die vooral diervoeding verkoopt, heeft een marktaandeel van rond de 25% in de totale omzet voor dierbenodigdheden en -voeding. Het marktaandeel van de dierenspeciaalzaken en tuincentra is gestegen ten koste van de supermarkten.
- Uit cijfers van het HBD blijkt dat de gemiddelde omvang (m² wvo) van dierenspeciaalzaken, Dibevo XL-formules en 'agrarische' winkels in de afgelopen jaren is toegenomen. Dierenspeciaalzaken komen in vergelijking met de andere typen winkels in dibevo relatief veel voor in hoofdwinkelcentra en wijk- en buurtcentra. De dibevo XL-formules, tuincentra en 'agrarische' winkels zitten juist veel op perifere locaties.
- Na een aantal jaar van omzetsdaling lijkt de tuinbranche zich te stabiliseren. Er zijn zelfs signalen dat de totale omzetvolume in de tuinbranche weer gaat stijgen. Dit wordt mede veroorzaakt door de aantrekkende woningmarkt, de relatief zonnige lente en zomer van 2014 en het toenemende consumentenvertrouwen. Anno 2015 lijkt de markt verder te zijn gestabiliseerd.
- De belevingsaspecten in tuincentra worden steeds belangrijker. Themagerichte winkels nemen toe. De consument bezoekt tuincentra ook als leisure activiteit en wenst verrast te worden.

3.3 Beleidskaders

3.3.1 Provinciaal

Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de Omgevingsvisie. De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel. Dit draagt bij aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. De focus ligt op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van zwakke locaties. Ingezet wordt op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland is de ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt tot de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In feite blijft de basis van de ladder hetzelfde, echter heeft de provincie de laatste twee treden van de ladder gespecificeerd (zie bijlage). De provincie Gelderland tracht hiermee een meer gebiedsgerichte insteek te bereiken door ook de kwaliteiten van het landschap mee te nemen.

Omgevingsverordening provincie Gelderland

In de regels van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland staat een aantal specifieke zaken omtrent detailhandel genoemd, namelijk:

- In een bestemmingsplan mogen geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt worden die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur.
- Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak.
- In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste punt en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.

Ten aanzien van perifere detailhandel gelden de volgende uitgangspunten:

- In een bestemmingsplan kunnen detailhandelsvoorzieningen slechts op perifere detailhandelslocaties worden toegestaan indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn.
- In een bestemmingsplan wordt vestiging van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet toegestaan.
- In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid zijn op perifere detailhandelslocaties, grootschalige detailhandelsvoorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto

vloeroppervlak van meer dan 1.500 m², slechts toegestaan als hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

3.3.2 Regionaal

Regionale Programma Detailhandel

Voor de Stadsregio is het streven gericht op het in totaliteit versterken van de regionaal- en bovenregionaal verzorgende positie van het winkelaanbod. Meer bezoekers van buiten de regio betekent ook dat er meer draagvlak ontstaat voor meer en/of meer bijzonder detailhandelsaanbod. Zo wordt bijgedragen aan een verhoging van het verzorgingsniveau voor de eigen inwoners. Het gaat hierbij ook om het aantrekken en faciliteren van winkels die door hun aard, omvang en/of specifieke marktsegment/doelgroep waarop men zich richt, een hoge mate van uniciteit en daardoor een groot verzorgingsbereik kennen. Om dit te bereiken, zullen de randvoorwaarden voor een goed functioneren van dergelijk aanbod geschapen moeten worden. Het gaat daarbij om:

- een goede bereikbaarheid en voldoende en goede parkeermogelijkheden;
- passende combinaties met andere winkels en voorzieningen;
- het zorgen voor aantrekkelijke verblijfsmilieus met een bijzonder karakter;
- inspelen op de vragen die de internettrends aan ons stellen.

Het beleid zet in op Centerpoort-Nieuwgraaf als locatie voor wonen/in en om het huis. Om dit te bereiken zal dit cluster op onderdelen wel versterkt moeten worden (verbreding aanbod, meer clustering, verbetering verblijfsklimaat).

Beleidsmatige keuzen:

- Streven naar één toplocatie in de regio op het gebied van het thema 'wonen/in- en om het huis' met een bij dat thema passende uitstraling en functionele invulling (samenstelling aanbod).
- Accepteren dat het perspectief voor sommige kleinere PDV-clusters/ woonboulevards in de regio hierdoor minder kan worden.
- Aanwijzen van Duiven Centerpoort-Nieuwgraaf als de regionale toplocatie op het gebied van het thema "wonen/in- en om het huis".

3.3.3 Lokaal

Detailhandelsnota gemeente Duiven

Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Duiven de Detailhandelsnota gemeente Duiven vastgesteld. De Detailhandelsnota is tot stand gekomen in samenspraak met lokale ondernemersvertegenwoordigers en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het beleid van de gemeente is gericht op een evenwichtige versterking van zowel het centrum als de perifere detailhandel. Voor detailhandel in de periferie wordt uitgegaan van concentratie van het aanbod op (een deel van) Nieuwgraaf en in Plaza Graafstaete.

Door concentratie wordt de mogelijkheid geboden om tot een duidelijke clustering van aanbod te komen. Dit biedt bovendien duidelijkheid voor de overige bedrijven in de periferie. Een vermenging van consumenten- en bedrijfsmatig (industriële) verkeer wordt zo zoveel mogelijk voorkomen.

Het beleid richt zich met name op een verdere versterking van de detailhandel op (een deel van) het bedrijventerrein Nieuwgraaf. Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf kent een uitgebreid perifere detailhandelsaanbod. Het bedrijventerrein heeft zich ontwikkeld tot een belangrijke (boven)regionale vestigingslocatie voor perifere detailhandel. Er wordt gestreefd naar een meer compleet themacentrum op het gebied van wonen. Nieuwgraaf biedt hiervoor goede randvoorwaarden. In dit verband is de vestiging van nieuwe, binnen het thema passende winkels in principe mogelijk in het aangegeven concentratiegebied. De toegestane branches/soorten winkels zijn:

- detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielzaken);
- detailhandel in parket-, laminaat- en houtvloeren;
- detailhandel in tuinmeubelen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- bouwmarkten en/of tuincentra;
- detailhandel in bruin- wit- en grijsgoed (grootschalig, 3.000 m² bvo of meer).

Een verdere uitbreiding van de detailhandel op Plaza Graafstaete buiten de bestemmingsplanmatige toegestane ontwikkelingen wordt niet voorgestaan. Ook wordt een fysiek koppeling tussen Plaza Graafstaete en Centerpoort-Nieuwgraaf als onwenselijk en onhaalbaar beschouwd, vanwege de fysieke afstand.

3.4 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, spelen nog enkele andere relevante plannen ten aanzien van de tuinbranche in de regio:

- Hornbach is voornemens zich te vestigen op Centerpoort-Nieuwgraaf te Duiven. De bouw- en tuinmarkt zal ca. 10.000 m² bvo bedragen, waarvan 2.035 m² wvo tuincentrum. Er ligt een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning.
- Bauhaus heeft plannen om zich in Arnhem te vestigen op industrieterrein IJsseloord 2. De totale omvang zal ca. 17.500 m² bvo bedragen. Hiervan zal ca. 2.500 m² wvo tuincentra bedragen. De gemeente Arnhem heeft een omgevingsvergunning afgegeven, maar hiertegen zijn zienswijzen ingediend. De provincie is tegen.
- Hornbach heeft ook plannen om zich op de locatie Ressen/Vlek 14 in Nijmegen-Noord te vestigen. Deze vestiging zal ongeveer gelijk zijn qua opzet als die in Duiven. De planstatus is echter zacht en vanuit regionaal verband blijkt forse weerstand te bestaan ten aanzien van het initiatief.
- Van Cranenbroek is voornemens zich te vestigen in Beuningen met een vestiging van ca. 15.000 m² wvo. Het betreft de locatie van tuincentrum Bull. Het hoofdassorti-

ment van Van Cranenbroek bestaat uit tuin- en doe-het-zelfartikelen (niet-levend tuinassortiment, zoals tuinmeubels en tuinaccessoires).

De Hornbach in Duiven heeft als enige een harde planstatus. Dit betekent dat er minimaal 2.035 m² wvo tuincentrum bij komt. De andere plannen en initiatieven liggen binnen regionaal verband gevoelig en zijn dan ook twijfelachtig.

3.5 Draagvlak

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

Per 1 januari 2015 telde het primaire verzorgingsgebied ca. 544.000 inwoners¹³. Arnhem is met 152.278 inwoners veruit de grootste gemeente. Volgens de bevolkingsprognose van het CBS/PBL¹⁴ zal het inwonertal van de gemeenten in het primaire verzorgingsgebied iets afnemen tot ca. 544.300 inwoners in 2020. Daarna zal het aantal inwoners verder toenemen, tot 546.100 inwoners in 2025 en 546.800 inwoners in 2030.

Tabel 3.6: Bevolkingsgroei primaire verzorgingsgebied

Gemeente	2015	2020	2025	2030
Arnhem	152.278	158.600	161.500	162.200
Bronckhorst	36.721	34.800	33.700	32.900
Doesburg	11.356	11.800	12.100	12.400
Doetinchem	56.494	55.600	54.900	55.100
Duiven	25.541	24.800	24.800	24.900
Lingewaard	45.791	46.000	46.600	47.100
Montferland	35.136	32.400	31.800	31.100
Overbetuwe	46.825	47.700	48.000	47.700
Renkum	31.412	30.700	30.700	30.500
Rheden	43.618	43.200	43.200	43.200
Rijnwaarden	10.920	10.900	11.000	11.400
Rozendaal	1.510	1.500	1.500	1.400
Westervoort	14.988	13.700	13.600	13.500
Zevenaer	32.263	32.600	32.700	33.400
Totaal	544.853	544.300	546.100	546.800

Bestedingen

Het inkomensniveau in het primaire verzorgingsgebied bedraagt ca. € 14.900,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 1,3% lager dan het landelijk gemiddelde¹⁵. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet nood-

¹³ Bron: CBS Statline, Nederland Regionaal, Bevolkingsontwikkeling; regio per maand, per 1 januari 2015.

¹⁴ Bron: Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040.

¹⁵ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

zakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de branche tuincentra gemiddeld € 71,- per hoofd van de bevolking besteed¹⁶.

Tabel 3.7: Gemiddeld besteedbaar inkomen en bestedingscijfer tuincentrum

Gemeente	Besteedbaar inkomen	Vershil t.o.v. landelijk gemiddelde	Gecorrigeerd bestedingscijfer tuincentrum
Arnhem	€ 14.400,-	-4,6%	€ 71,-
Bronckhorst	€ 15.000,-	-0,7%	€ 71,-
Doesburg	€ 14.300,-	-5,3%	€ 69,-
Doetinchem	€ 14.500,-	-4,0%	€ 71,-
Duiven	€ 14.700,-	-2,6%	€ 71,-
Lingewaard	€ 14.800,-	-2,0%	€ 71,-
Montferland	€ 14.900,-	-1,3%	€ 71,-
Overbetuwe	€ 14.900,-	-1,3%	€ 71,-
Renkum	€ 17.300,-	+14,6%	€ 76,-
Rheden	€ 15.600,-	+3,3%	€ 71,-
Rijnwaarden	€ 13.600,-	-9,9%	€ 67,-
Rozendaal	€ 22.700,-	+50,3%	€ 89,-
Westervoort	€ 14.200,-	-6,0%	€ 69,-
Zevenaar	€ 14.800,-	-2,0%	€ 71,-
Gemiddeld primaire verzorgingsgebied ¹⁷	€ 14.900,-	-1,3%	€ 71,-

Koopstromen

Het Euregionaal koopstromenonderzoek uit 2009 geeft enig inzicht in de koopstromen van de gemeenten in het primaire verzorgingsgebied, maar onvoldoende om te bepalen wat de koopstromen van het primaire verzorgingsgebied ten aanzien van de tuinbranche zijn. Dit geldt eveneens voor het door BRO uitgevoerde bezoekersonderzoek¹⁸. Om deze reden heeft BRO een realistische inschatting gemaakt op basis van de bovenstaande onderzoek, eerder door BRO uitgevoerde onderzoeken (vergelijkbare plaatsen) en kennis en ervaring. .

De consument is voor aankopen in tuincentra bereid verder te reizen. Het grootste deel van de koopkracht van het primaire verzorgingsgebied zal binnen de grenzen van het gebied blijven, omdat het tuincentrumaanbod relatief ruim is. Daarnaast ligt het zwaartepunt van de koopkracht rond Arnhem en richting Zevenaar en Doesburg. Aan de noord-westelijke kant zal weinig afvloeiing ontstaan, omdat het aanbod hier simpelweg beperkt is (richting Veluwe). Enige afvloeiing zal ontstaan in de richting van Nijmegen/Beuningen

¹⁶ Bron: Detailhandel.info, cijfers 2013, bewerking BRO.

¹⁷ Gewogen naar aantal inwoners gemeente.

¹⁸ Het aanbod op Nieuwgraaf, maar ook op Graafstaete heeft een bovenregionale aantrekkingskracht, getuige de herkomstcijfers uit het bezoekersonderzoek. Dit onderzoek geeft aan dat op beide concentraties 29% van de bezoekers van buiten het noordelijke en middendeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen afkomstig is.

met o.a. Tuincentrum Overvecht van 6.100 m² wvo. Verder zal afvloeiing ontstaan ten oosten van Doetinchem en Duitsland. Wij achten een koopkrachtbinding voor het tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied van 95% haalbaar.

De koopkrachttoevloeiing bestaat uit koopkracht die van buiten het primaire verzorgingsgebied komt. Voor de tuincentra aan de rand van het primaire verzorgingsgebied geldt dat deze waarschijnlijk een hoog aandeel van buiten trekken (bijvoorbeeld Intratuin Elst). Aan de andere kant trekt het tuincentrumaanbod in Duiven, vanwege de bovenregionale verzorgingsfunctie van Centerpoort-Nieuwgraaf (en Plaza Graafstaete) ook van verder weg. Uit het bezoekersonderzoek (2011) blijkt dat het combinatiebezoek tussen Plaza Graafstaete en Centerpoort-Nieuwgraaf relatief hoog is (20 tot 25%). De bovenregionale aantrekkingskracht van trekkers zoals IKEA zorgt in relatie tot het combinatiebezoek ook voor extra koopkracht bij Intratuin. Er dient ook rekening gehouden te worden met de Duitse koopkracht. Wij achten een koopkrachttoevloeiing voor het tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied van 7,5% aanwezig.

De uitbreiding van Intratuin betekent dat de omzetclaim met ca. € 4,4 mln. toeneemt (6.250 m² wvo * € 701 per m²). Intratuin verwacht dat deze extra omzet vooral uit Duitsland zal komen, omdat de marketingstrategie zich ook meer op Duitsland zal richten. Daarnaast zal ook de komst van Hornbach veel Duitse koopkracht aantrekken, die via combinatiebezoek ook voor een deel terecht kan komen bij Intratuin. Bovendien zijn Duitsers doorgaans sterk op Nederlandse tuincentra georiënteerd. Dit blijkt ook uit het feit dat het tuincentrumaanbod in Twente en Venlo relatief ruim is. Deze tuincentra functioneren goed vanwege de Duitse koopkracht. Naast de extra koopkracht uit Duitsland zal de uitbreiding van Intratuin er ook voor zorgen dat een hoger aandeel koopkracht uit het primaire verzorgingsgebied gebonden kan worden. In relatieve zin betekent dit dat de koopkrachtbinding gelijk blijft. De uitbreiding van Intratuin maakt dat het een unieke winkel in de regio zal zijn, wat er toe leidt dat ook meer mensen van verder weg getrokken worden. Dit blijkt in de huidige situatie ook al, waarbij in sommige seizoenen, zoals de kerst, consumenten uit België, Nederland, Duitsland en zelfs Frankrijk komen voor Intratuin Duiven. De koopkrachttoevloeiing stijgt in relatieve zin naar schatting tot ca. 15%.

3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte

Primaire verzorgingsgebied

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.8: Benadering functioneren tuincentrumaanbod primaire verzorgingsgebied

	Huidig functioneren (2015)	Toekomstig functioneren (2020)	Toekomstig functioneren (2025)	Toekomstig functioneren (andere vloer- productiviteit)
Aantal inwoners	544.853	544.300	546.100	546.100
Bestedingen per hoofd (€)	71	71	71	71
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	38,7	38,6	38,8	38,8
Koopkrachtbinding	95%	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	36,8	36,7	36,8	36,8
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	7,5%	15%	15%	15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	3,0	6,5	6,5	6,5
Totale besteding (€ mln.)	39,7	43,2	43,3	43,3
Huidig wvo (m ²) ¹⁹	53.965	53.965	53.965	53.965
Omzet per m² wvo (€)	750	825	825	825
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	701	701	701	665
Uitbreidingsruimte (afgerond)	2.700	7.650	7.850	11.200

Naar de toekomst toe zal het bestedingspotentieel als gevolg van de bevolkingstoename stijgen. Het primaire verzorgingsgebied zal als gevolg van de uitbreiding van Intratuin iets meer koopkracht aan zich kunnen binden en er wordt iets meer koopkracht van buiten getrokken (vooral uit Duitsland). Op basis van de huidige omvang van het tuincentrumaanbod bestaat er tot 2020 een uitbreidingsruimte van ca. 7.650 m² wvo. Tot 2025 neemt het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied nog verder toe, wat er voor zorgt dat er tot 2025 ca. 7.850 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte is. Dit is in theorie voldoende voor de beoogde uitbreiding van Intratuin. Indien we rekening houden met de plannen en initiatieven in de regio blijft er ca. 5.615 tot 5.815 m² wvo distributieve ruimte over. Dit is theoretisch niet geheel voldoende voor de beoogde uitbreiding van Intratuin.

De gehanteerde vloerproductiviteit van € 701,- per m² wvo is een cijfer uit 2013. Sinds 2013 zijn de omzetten in de tuincentrumbranche verder omlaag gegaan, wat waarschijnlijk ook is door vertaald naar de gemiddelde vloerproductiviteit van tuincentra. Daarnaast geldt dat bij zeer grootschalige zaken de gemiddelde omzet per m² wvo doorgaans lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Tevens zal na uitbreiding van Intratuin in Duiven sprake zijn van omzetverdunding, wat betekent dat de vloerproductiviteit zal dalen. Stel dat we de normatieve vloerproductiviteit met ca. 5% omlaag bijstellen naar € 665,- per m² wvo dan betekent dit dat er tot 2025 ca. 11.200 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte ontstaat. Na aftrek van Hornbach betekent dit dat er tot 2025 ca. 9.165 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche is. Dit is ruimvoldoende voor de beoogde uitbreiding van Intratuin.

¹⁹ Hierbij is de omvang van de overige winkels in de branche plant en dier niet meegenomen, omdat het bestedingcijfer betrekking heeft op consumentenbestedingen in een tuincentrum. Hierin is het nevenassortiment dus verdisconteerd.

In 2015 is door BRO een ruimtelijk-functionele effecten analyse opgesteld voor Hornbach in Duiven²⁰, met daarin een soortgelijke berekening. In principe komen de berekeningen op hetzelfde neer, alleen verschilt de gehanteerde gemiddelde vloerproductiviteit (landelijk gemiddelde omzet per m² wvo) en het verzorgingsgebied. In het rapport voor Hornbach is uitgegaan van € 545,- per m² wvo, terwijl wij nu uitgaan van € 701,- per m² wvo. In beide gevallen vormt detailhandel.info (Panteia) de bron, maar het laatst gepubliceerde cijfer verschilt aanzienlijk van de eerdere, ook door het HBD gepubliceerde cijfers. Een verklaring is vooralsnog niet voor handen. De verschillen in kengetallen zorgen ook voor een aanzienlijk verschil in de berekende distributieve uitbreidingsruimte in beide rapporten. Voor het tuincentrum van Hornbach werd namelijk een uitbreidingsruimte van ca. 11.900 m² wvo berekend in het noordelijke deel van de Stadsregio. Met een iets groter verzorgingsgebied als uitgangspunt voor Intratuin is in 2020 ca. 7.650 m² wvo distributieve ruimte berekend. In werkelijkheid zal de waarheid ergens tussenin liggen²¹. Dit betekent dat er theoretisch ca. 7.650 tot 11.900 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte is in de tuincentrumbranche.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. 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.

²⁰ Bron: Duiven, Ruimtelijk-functionele onderbouwing Hornbach Nieuwgraaf.

²¹ Let op: Er bestaat dus wel een verschil in verzorgingsgebied.

3.7 Effecten

De effecten van de uitbreiding van Intratuin zullen zich spreiden over een groot gebied. Het betreft hier effecten op lokaal niveau alsmede regionaal en bovenregionaal niveau. Navolgend zijn per niveau de effecten nader uitgewerkt.

Lokale effecten

De uitbreiding van Intratuin zorgt voor een toenemende aantrekkingskracht wat er toe leidt dat de lokale binding iets toeneemt en wellicht meer mensen van verder weg getrokken worden. Dit sluit aan bij de positionering van Centerpoort-Nieuwgraaf en Plaza Graafstaete als (boven)regionale verzorgingslocatie. De aantrekkingskracht van Centerpoort-Nieuwgraaf en de toenemende aantrekkelijkheid van Plaza Graafstaete als gevolg van de uitbreiding versterken elkaar. Beide winkelgebieden kunnen via synergiewerking van elkaar profiteren. De synergiewerking wordt ondersteund door het bezoekersonderzoek waaruit blijkt van er sprake is van ca. 20-25% combinatiebezoek tussen beide winkelgebieden²². Dit combinatiebezoek zal er ook voor zorgen dat Hornbach en Intratuin van elkaar kunnen profiteren, vooral als het gaat om het aantrekken van Duitse koopkracht. De uitbreiding van Intratuin speelt daarnaast in op trends en ontwikkelingen zoals schaalvergroting en beleving en biedt daarmee een optimale winkelervaring voor de consument.

Er zijn plannen om vanuit Plaza Graafstaete centrumondernemers te promoten. Dit betekent dat ondernemers uit het centrum van Duiven de kans krijgen een deel van de bovenregionale trekkracht van Plaza Graafstaete aan zich te binden via combinatiebezoek. Uit het bezoekersonderzoek (2011) blijkt dat het aandeel combinatiebezoek tussen Plaza Graafstaete en het centrum van Duiven relatief beperkt is (ca. 1 tot 3%). Een promotie van centrumondernemers via Plaza Graafstaete kan er wellicht toe leiden dat de synergie tussen beide winkelgebieden toeneemt. Hierdoor kan het planinitiatief uiteindelijk een positief effect hebben op het functioneren van het centrum van Duiven.

Het is niet uit te sluiten dat het tuincentrum van Praxis op Centerpoort-Nieuwgraaf enige extra concurrentie zal ondervinden en als gevolg daarvan omzet zal verliezen. Het tuincentrum van Praxis heeft echter een andere doelgroep dan de Intratuin. De tuinaankopen worden hier veelal gecombineerd met doe-het-zelfaankopen. Praxis is landelijk vooral bekend als bouwmarkt, waardoor het tuincentrumaanbod vooral een aanvullende functie heeft. Daartegenover staat dat beide winkels van elkaars bovenregionale aantrekkingskracht kunnen profiteren via combinatiebezoek. Hiervan is in de huidige situatie immers ook al sprake. Het is niet te verwachten dat de Praxis als gevolg van de uitbreiding van Intratuin zal verdwijnen. Praxis functioneert bovendien voor een groot deel als bouwmarkt.

²² Bron: Bezoekersonderzoek Winkelgebieden 2011.

Regionale effecten

Vanwege de aard en omvang van een grootschalig tuincentrum zoals Intratuin is het verzorgingsgebied groot. Naar verwachting van BRO zullen de effecten op het aanbod in het primaire verzorgingsgebied en de relevante omgeving beperkt zijn. De daar aanwezige tuincentra hebben een meer lokale en beperkt–regionaal-verzorgende functie, enkele uitzonderingen daargelaten. Door de aard en uniciteit van een zeer grootschalig tuincentrum (Type IV²³) zullen relatief veel klanten uit verder weg gelegen gebieden getrokken worden. Het gaat hierbij echter vooral om incidenteel bezoek en deze bezoekers zullen het gros van hun tuinaankopen in de eigen omgeving blijven doen. De effecten zullen zich daardoor ook over een groot gebied en dus veel aanbieders spreiden. De kans dat er daar direct als gevolg van de uitbreiding bestaand aanbod verdwijnt, is klein. Bovendien functioneren deze tuincentra in de huidige situatie ook al samen met de Intratuin in Duiven. Specifiek voor Intratuin Elst geldt daarbij dat het inwonertal in de directe omgeving nog sterk zal groeien.

Hoewel de kans klein is dat er als gevolg van de uitbreiding van Intratuin zaken verdwijnen, zal dit niet resulteren in een aantasting van de voorzieningenstructuur: er blijven altijd nog veel keuzemogelijkheden voor de consument over. Bovendien zijn tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften en is duurzame ontwrichting niet aan de orde. Wij wijzen er in dit verband ook op dat tuincentra overwegend per auto bezocht worden, en dat de afstand tot de directe woonomgeving er daarom minder toe doet dan bij bijvoorbeeld supermarkten. Onaanvaardbare effecten op leegstand zijn er ook niet, omdat het vooral verspreide locaties/bedrijventerreinen betreft.

²³ Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), zie bijlage 4.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Begrippenlijst

Begrippenlijst

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Bijlage 2:

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- d) "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- e) 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.
- f) 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."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

maat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan 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.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 3:

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de provinciale verordening en ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

Toelichting per stap

1. Voor de afweging van behoefte van bedrijventerreinen en woningbouw zijn regionale planningsdocumenten opgesteld (Regionaal Programma Bedrijventerreinen en Kwalitatief WoonProgramma) en voor detailhandel zal dit per regio worden afgewogen. Bij de overige stedelijke ontwikkelingen dient per geval af te worden gewogen of regionale afstemming noodzakelijk is.
2. Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkelingen invloed (kunnen) hebben op het provinciaal wegennet, is het raadzaam om vroegtijdig contact op te nemen met de provinciale mobiliteitsafdeling. Extra investeringen in het openbaar vervoer zijn de komende tijd niet te verwachten. Daarom is het raadzaam aan te sluiten bij bestaande structuren voor openbaar vervoer, indien de functie dit nodig heeft. Beide opmerkingen gelden ook voor de overige stappen.
3. Het benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied betekent niet dat elke open (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om open plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
4. Door het benutten van vrijkomende gebouwen(complexen) in het buitengebied kan voorkomen worden dat het landelijk gebied onnodig moet worden gebruikt voor uitbreiding. Deze stap moet worden gezien in relatie tot stap 5 en 6. Het is immers afhankelijk van de aard van de stedelijke functie en de ligging van het vrijkomende ge-

bouw of hergebruik ook leidt tot een passende locatie. Tevens dient rekening te worden gehouden met het regionale beleid voor functieverandering.

5. Aangezien op veel locaties de laatste uitbreidingen worden gerealiseerd, dient bij het kiezen tussen plannen aansluiting op het bestaand stedelijk gebied en hiermee het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden prioriteit te hebben. Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezige gebiedskwaliteiten.
6. Mocht nieuwbouw aansluitend op het stedelijk gebied niet mogelijk zijn dan is nieuwbouw elders mogelijk mits de functie passend ontsloten kan worden. Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezige gebiedskwaliteiten.

Bijlage 4:

Type IV tuincentrum

Type IV tuincentrum

Tuincentrum	Type IV
Totale omvang perceel	→ 7000 m²
Overdekt WVO	→ 6000 m²
Niet overdekt WVO	ca. 500-2500 m²
Aantal parkeerplaatsen	→ 150 (conform gemeentelijke norm)
Ligging	Stedelijk gebied, Grootschalige Detailhandel Vestiging
Aankoopgedrag	Recreatief winkelen
Verzorgingsgebied	Regionaal tot landelijk
Levend:	Tuinplanten en bomen Bloemen & Planten Dieren Bloembollen & Zaden
Niet Levend basis:	Gereedschap Decoratie buitenhuis & binnenhuis (sfeer & interieur) Klein en groot tuinonderhoud Dier Seizoenartikelen (zoals kerstmarkt) Tuinmeubelen
Niet Levend aanvullend:	Wonen (klein meubelen, etc.) Wellness (zwembaden, sauna's etc) Tuin gerelateerde speelgoed Streekproducten, Farmshop (groot fruit, giftshop)
Horeca (ondersteunend)	Restaurant
Overige voorwaarde	80% is basisassortiment en 20% is aanvullend assortiment

Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018)

**Notitie : Beantwoording aanvullende vragen IOD
inzake uitbreiding Intratuin Duiven**

Datum : 02 december 2015

Projectnummer : 211X07913

Opgesteld door : Dhr. R. van Lieshout, MSc

A. Inleiding

Intratuin is voornemens de huidige vestiging in Duiven uit te breiden. Hiervoor is door BRO een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld, waarin ook de ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen¹. Tijdens het IOD van 24 november 2015 zijn enkele aanvullende vragen gesteld over de marktmogelijkheden voor en de effecten van de uitbreiding van Intratuin te Duiven. Het betreft de volgende vragen;

- Waarop is het aantal m² wvo in de tuincentrumbranche in de analyse en de distributieplanologische berekening gebaseerd?
- Hoeveel distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche ontstaat er naar de toekomst toe binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen?
- Hoe verhoudt het planinitiatief zich ten opzichte van het Regionaal Programma Detailhandel (RPD)?
- Wat zijn de effecten van de uitbreiding van Intratuin op de binnenstad van Arnhem en op de binnenstad van Nijmegen?

Navolgend zullen deze vragen beknopt beantwoord worden.

B. Beantwoording vragen

Waarop is het aantal m² wvo in de tuincentrumbranche in de analyse en de distributieplanologische berekening gebaseerd?

In de aanbodanalyse is uitsluitend het aanbod binnen de branche 'tuincentrum' uiteengezet, gebaseerd op de Locatus database, met als peildatum augustus 2015. De berekening heeft alleen betrekking op het aanbod binnen het primaire verzorgingsgebied. Via de koopstromen is rekening gehouden met het aanbod buiten het primaire verzorgingsgebied.

Hoeveel distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche ontstaat er naar de toekomst toe binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen?

In eerste instantie is in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse ten behoeve van de uitbreiding van Intratuin te Duiven aangesloten op het primaire verzorgingsgebied van Intratuin, omdat dit vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking' een belangrijk uitgangspunt is. Een berekening met als uitgangspunt het primaire verzorgingsgebied van Intratuin, resulteert in voldoende distributieve uitbreidingsruimte voor de beoogde uitbreiding (zie rapportage Duiven, Ruimtelijk-

¹ Zie: BRO (2015), Duiven, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Intratuin.

functionele effectenanalyse uitbreiding Intratuin, ca. 7.650 tot 11.200 m² wvo uitbreidingsruimte).

BRO heeft in 2012 voor het opstellen van het RPD, onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden voor o.a. het tuincentrumaanbod in de Stadsregio. De conclusies hiervan zijn gepresenteerd op pagina 22 van het RPD. Op niveau van de Stadsregio ontstaat in de tuincentrumbranche naar de toekomst toe ca. 27.700 m² wvo uitbreidingsruimte. Ook na aftrek van de plannen en initiatieven (zoals genoemd in het RPD in tabel 2.2) in de tuincentrumbranche in de Stadsregio blijft er nog altijd ruim voldoende uitbreidingsruimte bestaan. Bovendien wordt in het RPD geconstateerd dat de berekende marktruimte vooral in de centrale as van de Stadsregio plaatsvindt, omdat hier sprake is van de sterkste bevolkingsgroei. In kwantitatieve zin sluit de beoogde uitbreiding van Intratuin Duiven daarmee prima aan op de berekende uitbreidingsruimte in het RPD.

Zekerheidshalve is dezelfde berekening, zoals is gehanteerd in het RPD om de uitbreidingsruimte van het tuincentrumaanbod te bepalen, navolgend geactualiseerd o.b.v. de volgende uitgangspunten:

- Het toekomstig draagvlak is gebaseerd op het totaal aantal inwoners in de Stadsregio Arnhem Nijmegen in 2020 en 2025. De bevolkingsprognose is op basis van CBS/PBL (2013).
- Het bestedingscijfer betreft het aantal euro's per hoofd van de bevolking per jaar dat in tuincentra wordt uitgegeven. Dit cijfer is afkomstig van detailhandel.info.
- De koopstromen zijn een realistische inschatting. Binnen grote regio's ligt de koopkrachtbinding doorgaans hoog. Alleen aan de randen van de Stadsregio zal enige afvloeiing ontstaan naar aankoopplaatsen net buiten de Stadsregio. Het tuincentrumaanbod net buiten de Stadsregio is relatief beperkt. Hierdoor acht BRO een koopkrachtbinding van 95% haalbaar.
- De koopkrachttoevloeiing wordt vooral beïnvloed door enkele grote bovenregionale trekkers, zoals Hornbach en Intratuin Duiven, en de Duitse afzetmarkt. Ook de grotere tuincentra aan de randen van de Stadsregio zullen een positieve invloed hebben op de koopkrachttoevloeiing. BRO acht een koopkrachttoevloeiing van 15% voor de Stadsregio haalbaar.
- Er zijn twee vloerproductiviteiten opgenomen, het (huidig) landelijk gemiddelde van € 701,- per m² wvo en een vloerproductiviteit die 5% lager ligt (€ 665,- per m² wvo), vanwege het relatief grootschalige aanbod in de Stadsregio.

Tabel: Benadering toekomstige distributieve ruimte tuincentrumbranche Stadsregio Arnhem Nijmegen

	Toekomstig functioneren (2020)	Alternatieve vloerproductiviteit (2020)	Toekomstig functioneren (2025)	Alternatieve vloerproductiviteit (2025)
Aantal inwoners	750.900	750.900	757.700	757.700
Bestedingen per hoofd (€)	71	71	71	71
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	53,3	53,3	53,8	53,8
Koopkrachtbinding	95%	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	50,6	50,6	51,1	51,1
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15%	15%	15%	15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	8,9	8,9	9,0	9,0
Totale besteding (€ mln.)	59,6	59,6	60,1	60,1
Huidig wvo (m ²) ²	73.783	73.783	73.783	73.783
Omzet per m² wvo (€)	825	825	825	825
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	701	665	701	665
Uitbreidingsruimte (m ²)	11.200	15.800	12.000	16.600

In 2020 ontstaat ca. 11.200 tot 15.800 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche. Als rekening wordt gehouden met de beoogde vestiging van Hornbach op Centpoort-Nieuwgraaf in Duiven (ca. 2.500 m² wvo tuincentrum), blijft nog altijd voldoende distributieve uitbreidingsruimte bestaan voor uitbreiding van Intratuin in Duiven. In 2025 ontstaat theoretisch nog meer distributieve uitbreidingsruimte, vanwege de toename van het aantal inwoners in de Stadsregio. In 2025 ontstaat theoretisch ca. 12.000 tot 16.600 m² wvo uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Het verschil tussen de in het RPD berekende ruimte (27.700 m² wvo) en de hierboven berekende ruimte kan verklaard worden door de vloerproductiviteit. In 2012 werd gerekend met een lagere normatieve vloerproductiviteit (ca. € 550,- per m² wvo, gebaseerd op cijfers van het HBD). Anno 2015 wordt gerekend met een normatieve vloerproductiviteit van € 701,- per m² wvo (o.b.v. detailhandel.info). Dit geeft aan dat de uitkomst van een dergelijke berekening altijd indicatief beschouwd moet worden, omdat het gebaseerd is op meerdere aannames. Belangrijkste conclusie uit de berekeningen is echter wel, dat er voldoende aanleiding bestaat om te spreken van een actuele regionale behoefte (in kwantitatieve zin).

Hoe verhoudt het planinitiatief zich ten opzichte van het Regionaal Programma Detailhandel (RPD)?

Op pagina 24 van het RPD wordt een overzicht gepresenteerd met kansen en bedreigingen. Ruimte bieden aan schaalvergroting, zowel in binnensteden als op perifere locaties, wordt als belangrijke kans gezien voor de Stadsregio. Het planinitiatief van Intratuin Duiven speelt hier duidelijk op in. Dit argument wordt versterkt door ruime marktmogelijkheden in de tuincentrumbranche. Ook de goede bereikbaarheid vanuit Duitsland en de aanwezigheid van een groot consumentenpotentieel (op enige afstand) is een belangrijke kans. De uitbreiding van Intratuin

² Totaal aantal m² wvo in de tuincentrumbranche met Locatus als bron. Eventueel aanbod in de branches 'tuinmeubelen' en 'tuinartikelen' zijn bewust niet meegenomen, omdat het aanbod in deze branches voor de berekening van de distributieve marktruimte niet relevant is. Het gehanteerde bestedingscijfer (€ 71,- per hoofd van de bevolking) heeft uitsluitend betrekking op aankopen in tuincentra (en dus niet in tuinmeubelzaken of tuinartikelzaken). Een Boerenbond of Welkoop wordt dus niet meegenomen, omdat het hier tuinartikelenzaken betreft die niet in het landelijk geaccepteerde bestedingscijfer voor tuincentra zijn opgenomen. Indien tuinmeubel- en tuinartikelzaken wel worden meegenomen, ontstaat een 'onzuivere' berekening en is de uitkomst onvoldoende betrouwbaar.

zal vooral meer bezoekers uit Duitsland trekken, waardoor de Duitse afzetmarkt door Intratuin nog meer benut wordt.

Het hoofddoel van het Regionale Detailhandels Programma is: *“Het in onderlinge samenwerking tussen de tot de stadsregio behorende gemeenten creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument en perspectief voor ondernemers / marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing.”*. Een evenwichtige en duurzame detailhandelsstructuur, waarbij voldoende perspectief voor ondernemers en consumenten bestaat is het uitgangspunt van de Stadsregio. Het planinitiatief leidt niet tot een aantasting van de detailhandelsstructuur (zie Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Intratuin Duiven). Het voorzieningenpakket voor de consument binnen (en buiten) de Stadsregio verbetert als gevolg van de uitbreiding van Intratuin. De uitbreiding resulteert immers in een nog moderne winkel, met nog meer keuzemogelijkheden en beleving.

Verder streeft het RDP naar een versterking van de regionale én bovenregionale aantrekkingskracht van het winkelaanbod in de Stadsregio (zie pagina 26 en 27). Het RPD stelt: *“Meer bezoekers van buiten de regio betekent ook dat er meer draagvlak ontstaat voor meer en/of meer bijzonder detailhandelsaanbod en zo wordt ook bijgedragen aan een verhoging van het verzorgingsniveau voor de eigen inwoners. Het gaat hierbij ook om het aantrekken en faciliteren van winkels die door hun aard, omvang en/of specifieke marktsegment/doelgroep waarop men zich richt, een hoge mate van uniciteit en daardoor een groot verzorgingsbereik kennen. Om dit te bereiken, zullen de randvoorwaarden voor een goed functioneren van dergelijk aanbod geschaapt moeten worden. Het gaat daarbij om:*

- *een goede bereikbaarheid en voldoende en goede parkeermogelijkheden;*
- *passende combinaties met andere winkels en voorzieningen;*
- *het zorgen voor aantrekkelijke verblijfsmilieus met een bijzonder karakter;*
- *inspelen op de vragen die de internettrends aan ons stellen.*

Dit laatste past in het streven omstandigheden voor de huidige en toekomstige (winkel)ondernemingen te creëren waarbij een rendabele exploitatie van de onderneming mogelijk is en perspectief voor de langere termijn geboden wordt.” In relatie tot deze passage uit het RPD kan betoogd worden dat het planinitiatief van Intratuin voldoet aan dit streven. Er zullen meer bezoekers uit Duitsland getrokken worden, wat meer draagvlak voor de regio betekent. Bovendien zal de uniciteit van de winkel toenemen, wat uiteindelijk van invloed is op het verzorgingsgebied. Om aan dit streven te kunnen voldoen is een uitbreiding noodzakelijk.

Op pagina 28 van het RPD wordt benadrukt dat in het regionaal detailhandelsbeleid de kwalitatieve overwegingen de boventoon voeren. In het RPD wordt het volgende gezegd: *“De stadsregio acht het van groot belang dat waar mogelijk meebewogen wordt met de eisen/wensen van de consumenten, ondernemers en andere marktpartijen. Indien niet op de juiste manier ingespeeld wordt op dynamische processen als schaalvergroting, internetverkoop en het veranderende consumentengedrag, bestaat het risico dat de consumentenverzorging in de regio achter gaat lopen bij de ontwikkelingen elders.”* Het RPD stelt terecht dat het meebewegen met de eisen/wensen van de consument en ondernemers belangrijk is om ook voor de toekomst de consumentenverzorging in de regio op peil te houden. Vooral in relatie tot schaalvergroting en internetverkoop. Door met een uitbreiding meer beleving in de winkel toe te voegen (Intratuin Duiven) en daarmee in te spelen op de wens van de consument, ontstaat meer toekomstper-

spectief en zal de consumentenverzorging in de Stadsregio niet achter lopen bij ontwikkelingen elders. Integendeel, de ontwikkeling zal juist een verbetering van de consumentenverzorging betekenen.

In relatie tot het bovenstaande stelt het RPD verder: *“Een belangrijk uitgangspunt van het regionale beleid is daarom dat ingezet wordt op behoud, versterking of realisatie van perspectiefrijke, voor de regionale consumentenverzorging essentiële winkelgebieden, ook als dat betekent dat dat eventueel negatieve effecten heeft op winkelgebieden met minder of geen perspectief.”*. Bij uitbreiding van het winkelaanbod moet dus gekozen worden voor de juiste plekken met het meeste perspectief. Intratuin Duiven heeft vanuit de regionale detailhandelsstructuur gezien één van de beste uitgangsposities (grote omvang, unieke speler, gunstige ligging, goede bereikbaarheid, groot draagvlak). Ook zijn Plaza Graafstate en Centerpoort-Nieuwgraaf twee winkelgebieden met voldoende perspectief en toegevoegde waarde voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

Het RPD maakt heldere keuzes ten aanzien van de locaties waar nieuwe (perifere) detailhandelsontwikkelingen mogen plaatsvinden. Centerpoort-Nieuwgraaf en de locatie bij knooppunt Ressen zijn de aangewezen locaties voor dergelijke detailhandelsinitiatieven. Desalniettemin zijn er ook mogelijkheden voor perifere winkelaanbod elders. In het RPD op pagina 52 wordt het volgende gezegd: *“Slechts bij uitzondering zal van deze lijn afgeweken worden. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om individuele winkels met een uitzonderlijk groot verzorgingsbereik die door aard en/of omvang niet of zeer moeilijk ruimtelijk inpasbaar zijn in de reguliere of tot de hoofdstructuur behorende perifere winkelgebieden. Een solitaire vestiging kan dan eventueel onder voorwaarden worden toegestaan.”*. Intratuin Duiven heeft een uitzonderlijk groot verzorgingsbereik en is onderdeel van een winkelgebied (niet solitair). Het betreft een uitbreiding van een bestaande winkel en geen nieuwvestiging.

Ten aanzien van tuincentra geldt dat het RPD een vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden en perifere locaties niet op voorhand uitsluit. Concrete initiatieven binnen de tuincentrumbranche moeten op basis van de locatievoorwaarden en effecten op de detailhandelsstructuur beoordeeld worden. Hierin speelt een zorgvuldige kwalitatieve afweging van het planinitiatief een centrale rol.

Wat zijn de effecten van de uitbreiding van Intratuin op de binnenstad van Arnhem en op de binnenstad van Nijmegen?

Het regionaal detailhandelsbeleid van de Stadsregio zet sterk in op de centrale winkelgebieden, met als hoofdcentra de binnenstad van Arnhem en de binnenstad van Nijmegen. De uitbreiding van Intratuin zal een zeer beperkt effect hebben op zowel de binnenstad van Arnhem als Nijmegen. Enerzijds betekent de (voldoende) berekende distributieve uitbreidingsruimte dat er theoretisch geen negatieve effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur te verwachten zijn, dus ook niet voor de binnensteden. Anderzijds zullen de mogelijke extra toonbankbestedingen in de vernieuwde Intratuin in Duiven niet leiden tot minder bestedingen in de centrale winkelgebieden in de Stadsregio. De centrale winkelgebieden hebben tenslotte een andere bezoeks-motief dan een tuincentrum, en de nadruk ligt op winkels binnen de branche ‘mode en luxe’. Bovendien zijn er geen tuincentra in de binnensteden gevestigd, waardoor er ook geen effecten kunnen ontstaan. De sterk bovenregionale aantrekkingskracht van Intratuin Duiven kan juist extra bezoekers opleveren (vooral uit Duitsland). Als mensen van ver naar Intratuin reizen, is de drempel minder groot om ook bijvoorbeeld de binnenstad van Arnhem of

Nijmegen te bezoeken. Beide centra hebben tenslotte ook een eigen uniciteit en autonome trekkraft.