

Beneden-Leeuwen, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding GroenRijk

Gemeente West Maas en Waal

Definitief



Beneden-Leeuwen, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding GroenRijk

Gemeente West Maas en Waal

Definitief

Rapportnummer: 211X07674.083780_5

Datum: 21 september 2015

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 GroenRijk te Beneden Leeuwen 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

pagina

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Leeswijzer	3
2. Conclusies en Overwegingen	5
2.1 Conclusies onderzoek	5
2.2 Overwegingen	6
2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast	6
2.3 Slotconclusie	8
3. Ontwikkelingskader	9
3.1 Verzorgingsgebied	9
3.2 Aanbodanalyse	10
3.2.1 Gemeente West Maas en Waal	10
3.2.2 Tuincentra in de regio	11
3.3 Trends en ontwikkelingen tuincentra	13
3.4 Beleidskaders	14
3.4.1 Provinciaal	14
3.4.2 Regionaal	15
3.4.3 Lokaal	15
3.4.4 Beleid in relatie tot het initiatief	16
3.5 Plannen en initiatieven	16
3.6 Draagvlak	17
3.7 Functioneren en uitbreidingsruimte	18
3.8 Effecten	20

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik
- Bijlage 3: Type III tuincentrum

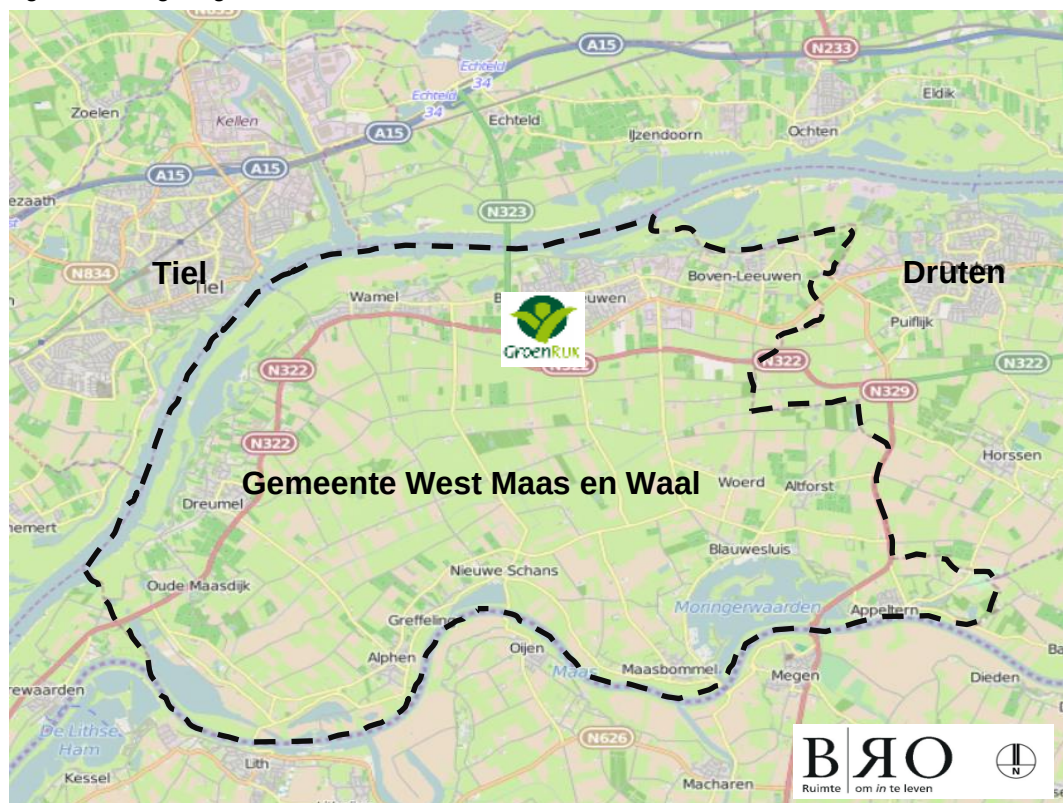
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

Aan de Zandstraat 149 te Beneden-Leeuwen is tuincentrum GroenRijk gevestigd. GroenRijk heeft een omvang van 2.856 m² bvo (2.445 m² wvo). GroenRijk wil de bestaande bedrijfsactiviteiten en bebouwing uitbreiden op naastgelegen gronden. Deze gronden hebben op dit moment de bestemming 'Agrarisch'. Om de gronden voor bedrijfsmatige activiteiten te kunnen gebruiken en de gewenste bebouwing te realiseren is het noodzakelijk om de planologisch-juridische situatie aan te passen door middel van een bestemmingsplanherziening.

Figuur 1.1: Omgevingskaart



Het planinitiatief beoogt een uitbreiding van 1.512 m² bvo voor het winkelgedeelte, waarvan 1.008 m² bvo winkel en 504 m² bvo overdekte buitenruimte (verkoopluifel). Laatstgenoemde ruimte wordt door retaildataleverancier Locatus niet tot de winkelvloeroppervlak-

te (wvo) gerekend¹. In principe bedraagt de uitbreiding daardoor ca. 850 m² wvo². In het nieuwe bestemmingsplan wordt ruimte geboden om ook de overdekte buitenruimte te bebouwen (verkoopluifel van 502 m² bvo). Dit betekent dat de winkelruimte maximaal 1.512 m² bvo kan bedragen. In onderhavige rapportage is daardoor zekerheidshalve uitgegaan van een maximale uitbreiding van 1.285 m² wvo. Daarnaast zal ook de buitenruimte worden uitgebreid tot 2.120 m², zal een opslagloods worden gebouwd van 600 m² bvo, zal een opslagterrein worden gerealiseerd van 1.095 m² en zullen diverse parkeerplaatsen worden toegevoegd.

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.

Vraagstelling

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van tuincentra in de gemeente West Maas en Waal en omgeving momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het tuincentrumaanbod in de gemeente West Maas en Waal en omgeving?
- Wat zijn de effecten van de uitbreiding van GroenRijk op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in de gemeente West Maas en Waal en omgeving?

1.2 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.

In de omgevingsanalyse zijn trends en ontwikkelingen, het huidig aanbod en het beleid en ontwikkelingen aan de vraagzijde uitgewerkt. De relevante trends en ontwikkelingen in de branche tuincentra worden benoemd. Na een kwantitatieve analyse volgt een beschrijving van de huidige structuur van tuincentrumaanbod in de regio (omvang, samenstelling, spreiding en kwaliteiten). Daarna is aandacht voor beleidskaders en plannen en initiatieven voor uitbreiding van het aanbod in de regio.

¹ De buitenruimte 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.

² Hierbij is een omrekenfactor gebruikt van 0,85 van bvo naar wvo.

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 de gemeente West Maas en Waal weergegeven.

2.1 Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- Het tuincentrumaanbod in de gemeente West Maas en Waal bestaat uit enkel GroenRijk van 2.445 m² wvo³. De branche 'plant en dier' bestaat uit 12 winkels met een totale omvang van 4.236 m² wvo.
- Het tuincentrumaanbod is met 132 m² wvo per 1.000 inwoners in de gemeente West Maas en Waal relatief fors in vergelijking tot het landelijk gemiddelde van 99 m² wvo per 1.000 inwoners. Het aanbod in de branche plant en dier in Beneden-Leeuwen is vergelijken met plaatsen van ca. 5.000 tot 7.500 inwoners relatief ruim. Het aanbod in Beneden-Leeuwen is meer dan het dubbele dan gemiddeld.
- In totaal zijn er in de directe omgeving van GroenRijk in Beneden-Leeuwen 11 andere tuincentra gevestigd. De grootste tuincentra zijn Life & Garden van ruim 3.600 m² wvo in Wadenhoijen en TuinWereld van ruim 3.500 m² wvo in Kapel Avezaath. Ook relevant is tuincentrum Overvecht in Beuningen van 6.100 m² wvo. De omvang van de winkelruimte verschilt nogal (van 100 tot ruim 3.600 m² wvo). Alle tuincentra hebben een solitaire ligging.
- Verschillende trends zijn van invloed op tuincentra, zoals schaalvergroting, branchevervaging, toenemende concurrentie en een toenemende belangstelling. Daarnaast zijn de omzetten de afgelopen jaren afgenomen en neemt het aandeel zelfstandigen af.
- Het provinciaal, regionaal en lokaal beleid zet zich in op het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de bestaande structuur en er mag niet gebouwd worden voor leegstand. Bij initiatieven groter dan 500 m² wvo dienen de ruimtelijk-functionele effecten volgens het regionale beleid in kaart gebracht te worden.
- Het planinitiatief speelt in kwalitatieve zin in op een actuele regionale behoefte. De uitbreiding speelt 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). GroenRijk in Beneden-Leeuwen zal een moderne winkel worden, met een vooral lokaal en beperkt regionaal verzorgingsbereik op een vanuit het dorp en regio goed bereikbare locatie. Ook in kwantitatieve zin zijn vol-

³ Er bestaat aan de Van Heemstraweg 49 ca. 2.400 m² wvo plancapaciteit voor een tuincentrum.

doende aanwijzingen dat sprake is van een actuele regionale behoefte voor een uitbreiding van het tuincentrumaanbod in de gemeente West Maas en Waal.

- De effecten op de reeds gevestigde tuincentra in de regio zullen naar verwachting beperkt zijn. Ook zullen de effecten op het overige aanbod in de branche plant en dier beperkt zijn. Per saldo zal het planinitiatief een positief effect hebben op de verzorgingsstructuur en geen negatief effect op de detailhandelsstructuur in de gemeente West Maas en Waal en omgeving.

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'⁴. 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 Gelderse ladder opgenomen.

Eerste trede: actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede kan op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in kwalitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte. De uitbreiding speelt in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor

⁴ Gebaseerd op de SER-ladder.

de consument). GroenRijk in Beneden-Leeuwen zal een moderne winkel worden, met een vooral lokaal en beperkt regionaal verzorgingsbereik op een vanuit het dorp en regio goed bereikbare locatie. Er zullen mogelijk beperkte effecten ontstaan naar reeds gevestigde tuincentra in de regio. Aangezien de gemeente West Maas en Waal een relatief ingesloten ligging heeft, met diverse natuurlijke barrières, zullen de effecten op andere tuincentra in de regio gering zijn en de kans dat tuincentra in de regio zullen moeten sluiten, is heel klein.

Daar komt bij dat tuincentra overwegend op solitaire locaties liggen. Het eventueel verdwijnen van een van deze zaken zal daarmee niet of nauwelijks negatieve effecten hebben op de detailhandelsstructuur. Er zal wellicht enige concurrentie ontstaan met overige winkels in de branche dier en plant. Dit betreft vooral winkels met een deels vergelijkbaar assortiment (o.a. bloemist, dibevo en tuinartikelen). Het bezoekmotief van dit soort winkels verschilt ten opzichte van tuincentra. Tuincentra worden vooral doelgericht bezocht, terwijl de kleinschalige winkels in de branche dier en plant meer een ondersteunde functie hebben voor boodschappen doen of recreatief winkelen. Dit verschil is in de praktijk echter niet absoluut, waardoor altijd enige overlap bestaat. Daar komt bij dat deze winkels in de huidige situatie ook al naast elkaar functioneren. De effecten op deze overige aanbieders zullen daardoor beperkt zijn. Per saldo zal het planinitiatief dus geen negatieve effecten hebben op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur. Consumenten blijven beschikken over voldoende tuincentra in de regio. Voor de inwoners van de gemeente West Maas en Waal geldt dat zij de beschikking krijgen over een modern en ruim opgezet tuincentrum.

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat er theoretisch voldoende distributieve ruimte is voor uitbreiding van het tuincentrum. In kwantitatieve zin voldoet het initiatief daarmee ook aan de behoefte. Indien de overdekte buitenruimte (verkoopluifel) wordt bebouwd, valt de uitbreiding van de winkelruimte iets hoger uit. Voor het bebouwen van de overdekte buitenruimte is er theoretisch net niet voldoende uitbreidingsruimte. Hierbij moet wel aangekend worden dat het berekenen van de marktruimte voor tuincentra in vergelijking met andere branches erg lastig is. Dit komt doordat tuincentra meestal bestaan uit een overdekt gedeelte, uit halfopen ruimte én open buitenruimte. De berekende distributieve uitbreidingsruimte dient daardoor meer indicatief beschouwd te worden. De uitkomst van de berekening geeft in dit geval aan dat er ruimte in de markt bestaat, wat er theoretisch toe leidt dat de effecten op het bestaand tuincentrumaanbod beperkt zullen zijn.

Mocht de harde plancapaciteit aan de Van Heemstraweg 49 worden ingevuld, dan blijft er theoretisch onvoldoende marktruimte over. Het is echter maar de vraag of deze onbenutte plancapaciteit aan de Van Heemstraweg ooit zal worden opgevuld. Hier zijn op dit moment nog geen concrete aanwijzingen voor. Indien dit toch het geval is zal vooral de concurrentie tussen GroenRijk en het tuincentrum aan de Van Heemstraweg 49 toenemen. Uit de marktruimte berekening blijkt dat er geen ruimte is voor een tweede tuincentrum in Beneden-Leeuwen. Waarschijnlijk zal er één tuincentrum verdwijnen, maar dit

leidt niet, indien de hoofdfunctie als tuincentrum gehandhaafd blijft, tot negatieve effecten op de consumentenverzorging of detailhandelsstructuur.

Ook achten wij de effecten op het tuincentrumaanbod buiten de gemeente West Maas en Waal beperkt. De effecten spreiden zich allereerst over meerdere aanbieders. Bovendien zijn de omzeteffecten in absolute zin sowieso beperkt. Hoewel wij het onwaarschijnlijk achten dat er tuincentra zullen verdwijnen, zullen de effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur zelf in dat geval niet onaanvaardbaar zijn.

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 de gemeente West Maas en Waal blijkt dat er geen enkel pand bestaat die van voldoende omvang (m² vwo) is om het initiatief te huisvesten. Daarnaast is een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra 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.

Zoals gezegd is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor het bestaand tuincentrumaanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Omdat het bij tuincentra vrijwel altijd om solitaire locaties gaat, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Van duurzame negatieve effecten op de omgevingskwaliteit zal daarom waarschijnlijk ook geen sprake zijn en dat geldt ook voor het woon- en leefklimaat.

Derde trede: niet van toepassing

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

2.3 Slotconclusie

Het voorgaande overwegende komt BRO tot de conclusie dat, hoewel gevolgen voor individuele ondernemingen in de betrokken branches niet uit te sluiten zijn, de uitbreiding van GroenRijk in Beneden-Leeuwen per saldo een positief effect heeft op de verzorgings- en detailhandelsstructuur in de gemeente West Maas en Waal en omgeving. Consumenten krijgen er een modern tuincentrum bij. 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 gebieden.

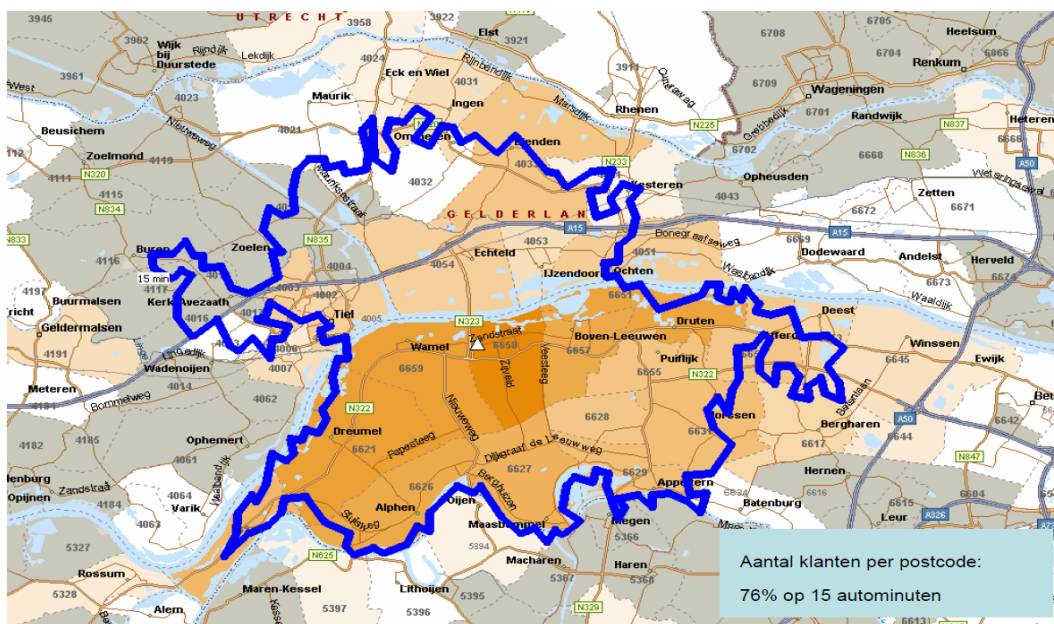
3. ONTWIKKELINGSKADER

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 de gemeente West Maas en Waal en de relevante regio. Vervolgens 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 Verzorgingsgebied

In het rapport “GroenRijk Beneden-Leeuwen, Een visie op de toekomst”⁵ wordt aangegeven waar de klanten van GroenRijk vandaan komen. Uit tweemaal per jaar uitgevoerde consumentenherkomst onderzoeken blijkt dat ca. 60% van de klanten van GroenRijk Beneden-Leeuwen afkomstig zijn uit de eigen gemeente. Ongeveer 20% van de klanten komt uit naburige kernen zoals Druten (12,5%), Horssen, Heerewaarden en Tiel. De overige 20% komt uit overige plaatsen. Dit wordt tevens door actuele onderzoeken bevestigd. GroenRijk kan worden beschouwd als type III tuincentrum⁶. Kenmerk van een type III tuincentrum is het lokaal en beperkt regionaal verzorgingsgebied.

Figuur 3.1: Verzorgingsgebied GroenRijk (Bron: rapportage “Een visie op de toekomst”)



⁵ Bron: Gemeente West Maas en Waal, GroenRijk (2011).

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

3.2 Aanbodanalyse

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

3.2.1 Gemeente West Maas en Waal

Omvang en samenstelling branche plant en dier

Het aanbod in de branche plant en dier in de gemeente West Maas en Waal bestaat uit 12 winkels met een totale omvang van 4.236 m² wvo. De belangrijkste trekker is het tuincentrum GroenRijk van 2.445 m² wvo. Dit betekent een tuincentrumaanbod van 132 m² wvo per 1.000 inwoners. Het tuincentrumaanbod is hiermee ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 99 m² wvo relatief uitgebreid. Naast GroenRijk bestaat het aanbod in de branche plant en dier vooral uit relatief kleinschalige winkels op het gebied van dibevo, bloem/plant en tuinartikelen. Uitzondering is De Leeuw in Maasbommel van 750 m² wvo.

Tabel 3.2: Aanbod plant en dier gemeente West Maas en Waal

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Beneden-Leeuwen	6	3.144	524
Altforst	1	30	30
Appeltern	1	45	45
Dreumel	2	237	119
Maasbommel	1	750	750
Wamel	1	30	30
Gemeente West Maas en Waal	12	4.236	353

Het grootste gedeelte van de totale verkoopruimte (ca. 86%) is verspreide bewinkeling. De overige 14% bestaat uit twee bloemen- en plantenwinkels en één dibevo-winkel in het centrum van Beneden-Leeuwen en een tuinartikelenwinkel in buurtcentrum Heemstrade.

Als we het aanbod in de branche plant en dier in Beneden-Leeuwen vergelijken met plaatsen van een vergelijkbaar inwonertal (ca. 5.000 tot 7.500 inwoners), blijkt dat het aanbod relatief ruim is. In vergelijkbare plaatsen zijn gemiddeld 3 winkels van totaal 1.363 m² wvo gevestigd in de branche plant en dier.

Leegstand

In de gemeente West Maas en Waal staan 18 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 4.259 m² wvo. Dit komt neer op circa 7,2% van het aantal verkooppunten en

6,9% van het totale winkelvloeroppervlak⁷. In de kern Beneden-Leeuwen staan 6 panden, met een totale omvang van 1.115 m² wvo leeg. Dit komt neer op 3,8% van het aantal verkooppunten en 2,6% van het aantal m² wvo. In plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal, tussen de 5.000 en 7.500 inwoners, staat gemiddeld 6,8% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het aantal m² wvo leeg. De leegstand in Beneden-Leeuwen is daarmee relatief beperkt.

Bijna 74% van het aantal m² wvo leegstand is verspreid. De overige 26% is geconcentreerd in het centrum van Beneden-Leeuwen. Het grootste leegstaande pand in de gemeente West Maas en Waal is het pand Dorpstraat 9 van 833 m² wvo in Dreumel.

3.2.2 Tuincentra in de regio

In totaal zijn er de directe omgeving van GroenRijk in Beneden-Leeuwen 14 andere tuincentra gevestigd. De grootste tuincentra zijn Overvecht van 6.100 m² wvo in Beuningen, Life & Garden van ruim 3.600 m² wvo in Wadenhoijen en TuinWereld van ruim 3.500 m² wvo in Kapel Avezaath. De omvang van de winkelruimte verschilt nogal (van 100 tot ruim 3.600 m² wvo). Alle tuincentra hebben een solitaire ligging.

Tabel 3.3: Aanbod tuincentra in de regio

Woonplaats	Naam	Adres	m ² wvo
Megen	Schoenmakers	Maasdijk 13	493
Kapel Avezaath	TuinWereld	Zoelensestraat 39	3.536
Wadenhoijen	Life & Garden	Lingedijk 7	3.674
Beneden-Leeuwen	GroenRijk	Zandstraat 149	2.445
Beuningen	Overvecht	Claudiuslaan 60	6.100
Beuningen	Bull	Van Heemstraweg 82	2.000
Ochten	Lingehof	Cuneraweg 5	250
Ochten	De Batterijen	Bonegraafseweg 68	1.200
Kesteren	Kuus	Broekdijk 46	1.200
Kesteren	Van Binsbergen	Broekdijk 31	100
Kesteren	De Wilde Wingerd Decoratief	Hoofdstraat 70	200
Tiel	Dianthus	Groenedijk 3	958
Horssen	De Vlieren	Neersteindsestraat 10	200
Lienden	Van Ingen	Voorstraat 4	280
Totaal			22.636

Uit de onderstaande kaart blijkt de geografische spreiding van de tuincentra. De tuincentra liggen verspreid over de regio. Rond Tiel liggen drie tuincentra, met als belangrijkste

⁷ 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.

trekker de Life & Garden. Rond de kern Kesteren ligt ook een drietal tuincentra, met Kuus als belangrijkste trekker. De overige tuincentra zijn veelal los van een woonplaats gevestigd. Wel zorgen fysieke barrières, zoals het water en de snelweg, er voor dat de reistijden naar deze tuincentra fors kunnen variëren. Niet op de kaart, maar wel relevant zijn de twee tuincentra in Beuningen, aangezien inwoners van Beneden-Leeuwen veelal georiënteerd zijn op Nijmegen en Beuningen 'op de route' en niet al te ver van Beneden-Leeuwen af ligt. In Beuningen zijn tuincentrum Overvecht van 6.100 m² wvo en tuincentrum Bull van 2.000 m² wvo gevestigd.

Figuur 3.4: Tuincentrumaanbod in de regio



Hoewel een tuincentrum in theorie vooral zal concurreren met andere tuincentra, zullen ook tuinmeubelen- en tuinartikelenzaken wellicht enige concurrentie ondervinden. Dit heeft te maken met de mate waarin de assortimenten elkaar overlappen. Enkele grote aanbieders in de regio zijn Frits Wolf aan de Hadrianussingel te Beuningen van 3.000 m² wvo, Tuinmeubelpark Batterijenweg te Kesteren van 1.614 m² wvo en de Boerenbond aan de Nijverheidsweg te Druten van 1.416 m² wvo.

3.3 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 Groen-Rijk 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, kampeerartikelen, 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 dierenpeciaalzaken 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 dierenpeciaalzaken en tuincentra is gestegen ten koste van de supermarkten.
- Uit cijfers van het HBD blijkt dat de gemiddelde omvang (m² wvo) van dierenpeciaalzaken, Dibevo XL-formules en 'agrarische' winkels in de afgelopen jaren is toegenomen. Dierenpeciaalzaken 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.

3.4 Beleidskaders

3.4.1 Provinciaal

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.

3.4.2 Regionaal

Regionale Detailhandelsstructuurvisie Rivierenland 2014

De Regionale Detailhandelsstructuurvisie rivierenland 2014 geeft de ontwikkelingskaders weer voor de bestaande en nieuwe detailhandel in de regio. Hierin wordt aangegeven dat er een hoge mate van 'verspreide bewinkeling' in Rivierenland is en het functioneren van dit winkelaanbod zal in de toekomst verder onder druk komen te staan en afnemen.

Op basis van de analyse en de voorkeuren binnen de regio zijn de volgende beleidspunten ten aanzien van perifere winkelvoorzieningen en verspreide bewinkeling geformuleerd:

- Binnen de regio wordt onder meer ingezet op het invullen van de beschikbare detailhandelsmeters op Latenstein in Tiel. Daarnaast wordt er geen mogelijkheid geboden voor het ontwikkelen van een extra (nieuw) perifeer winkelgebied binnen regio Rivierenland (uitgaan van bestemde winkellocaties);
- Binnen de regio zoveel mogelijk streven naar het clusteren van slecht functionerende en/of solitaire perifere winkels (oud voor nieuw) naar bestaande winkelgebieden. In de vrijgekomen leegstaande winkelpanden is een verruiming van de bestaande branchering (bijv. naar-dagelijkse detailhandel) niet toegestaan. Hier wordt op toegezien en gehandhaafd door de gemeente.
- Nieuwe grootschalige vestigers (met een winkelvloeroppervlak tot 4.000 m²) dienen altijd binnen de bestaande detailhandelsstructuur c.q. winkelgebieden gehuisvest te worden of op locaties die hiervoor een specifieke bestemming hebben;
- Nieuwe super-grootschalige vestigers (>4.000 m² wvo) in de niet-dagelijkse sector binnen de bestaande detailhandelsstructuur c.q. winkelgebieden huisvesten. Indien hiervoor geen geschikte locatie binnen de bestaande detailhandelsstructuur is te vinden kan gekeken worden naar de mogelijkheden buiten de bestaande winkelstructuur.
- Ten aanzien van de super-grootschalige vestigers zijn goede procedurele voorwaarden c.q. afspraken binnen regio Rivierenland cruciaal. Deze zijn vastgelegd in de regionale, detailhandelsvisie.
- Voor elk winkelinitiatief groter dan 500 m² wvo (nieuwe vestiging of uitbreiding) dienen de ruimtelijke effecten onderzocht te worden.

3.4.3 Lokaal

Detailhandelsvisie gemeente West Maas en Waal 2004

In de verouderde detailhandelsvisie van de gemeente West Maas en Waal wordt per woonkern een thema omschreven met daarbij een aantal acties. Zonder al deze punten per woonkern te benoemen is de conclusie dat vooral inzet op het centrum van Beneden-Leeuwen gewenst is en dat het voorzieningenaanbod in de overige kernen gehandhaafd moet worden.

Beleidsnota economische zaken 2013-2015

De beleidsnota economische zaken 2013-2015 is bedoeld om gerichtere keuzes te maken en prioriteiten te stellen bij behandeling van economische vraagstukken. De speerpunten in de beleidsnota zijn:

- Optimaliseren verkoop bedrijventerreinen;
- Verhoging kwaliteit bedrijventerreinen;
- Stimuleren en informeren (startende) bedrijven;
- Minimaliseren leegstand Detailhandel;
- Samenwerking Regio Rivierenland en omliggende gemeenten;
- Inzetten bedrijfscontactfunctionaris;
- Samenwerking gemeente – ondernemers;
- Stimuleren Recreatie en Toerisme.

Ten aanzien van de detailhandel in de gemeente wordt Beneden-Leeuwen als hoofdkern aangewezen. De Zandstraat en het nieuwe deel 'Heemstrade' worden als belangrijkste winkelgebieden beschouwd. Een goede verbinding tussen deze twee winkelgebieden ontbreekt echter. De gemeente streeft naar het voorkomen van leegstand door concentratie van detailhandel. Daarnaast is de gemeente voorstander van het flexibel omgaan met functiewisselingen door ontheffingen en/of bestemmingsplanherzieningen, mits de leefbaarheid niet in geding komt.

3.4.4 Beleid in relatie tot het initiatief

Op basis van het bovenstaande bestaan er voldoende aanknopingspunten voor uitbreiding van tuincentrum GroenRijk. Het beleid is vooral strikt in het tegengaan van groot-schalige nieuwe vestigingen, uitbreiding wordt niet per definitie tegengehouden. Wel is een ruimtelijke onderbouwing van belang.

3.5 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, speelt één belangrijk initiatief. Tegenover bedrijvencomplex Heemstrade aan de Van Heemstraweg zijn plannen voor een tuincentrum. Er wordt gesproken over een tuincentrum van ca. 2.000 m² vwo (overdekt). Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een tuincentrum, waardoor het initiatief een harde planstatus heeft. Het initiatief is in deze fase echter nog niet concreet. Zo staat het nog niet vast hoe groot het tuincentrum zal worden en of deze er überhaupt zal komen. Zodra blijkt dat het tuincentrum er daadwerkelijk zal komen is het verstandig een nieuwe ruimtelijk-functionele effectenanalyse uit te voeren. Naar verwachting zal de concurrentie bij een tweede tuincentrum in de gemeente West Maas en Waal tussen beide tuincentra toenemen, maar dit leidt niet tot negatieve effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. De situatie zal ten slotte per saldo niet veranderen.

3.6 Draagvlak

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

Per 1 januari 2015 telde de gemeente West Maas en Waal ca. 18.564 inwoners⁸. In Beneden-Leeuwen wonen ca. 6.162 en die is daarmee de grootste woonkern van de gemeente.

Tabel 3.5: Huidig aantal inwoners naar woonkern

Woonkern	Aantal inwoners
Alphen	1.632
Altforst	542
Appeltern	840
Beneden-Leeuwen	6.162
Boven-Leeuwen	2.220
Dreumel	3.358
Maasbommel	1.315
Wamel	2.495
Gemeente West Maas en Waal	18.564

Volgens de bevolkingsprognose van de provincie Gelderland⁹ zal het inwonertal van de gemeente West Maas en Waal krimpen tot ca. 18.286 inwoners in 2020. Daarna zal het aantal inwoners nog verder krimpen, tot 18.079 inwoners in 2025 en 17.997 inwoners in 2030. Ook de bevolkingsprognose van het CBS/PBL¹⁰ gaat uit van een bevolkingskrimp, maar deze krimp is iets sterker. Zekerheidshalve hebben wij daardoor de prognose van het CBS/PBL opgenomen in de navolgende tabel in berekening.

Tabel 3.6: Bevolkingskrimp gemeente West Maas en Waal

	2015	2020	2025	2030
Inwonertal	18.564	17.900	17.600	17.300

Bestedingen¹¹

Het inkomensniveau in de gemeente West Maas en Waal bedraagt ca. € 14.900,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 1,3% lager dan het landelijk gemiddelde¹². 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 noodzakelijk 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 besteed¹³.

⁸ Bron: Gemeente West Maas en Waal

⁹ Bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2012

¹⁰ Bron: Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040

¹¹ Bron: Detailhandel.info

¹² Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

¹³ Bron: Detailhandel.info, cijfers 2013, bewerking BRO

Koopstromen

Voor de gemeente West Maas en Waal zijn geen specifieke koopstroomgegevens bekend. Wel is de omzetherkomst van GroenRijk in de gemeente West Maas en Waal bekend. Aangezien dit het enige tuincentrum in de gemeente is, geeft dit meteen een richting voor de koopstromen. GroenRijk heeft een gemiddelde omzet van ca. € 1,5 miljoen¹⁴. Zoals eerder vermeld kwam ca. 60% van de omzet van GroenRijk in 2010 van binnen de eigen gemeente. Dit betekent dat ongeveer € 900.000,- uit de eigen gemeente komt en ca. € 600.000,- van buiten komt. Op basis hiervan zal GroenRijk ca. 70% tot 75% uit de eigen gemeente binden. Bij uitbreiding van GroenRijk neemt de kwaliteit van het aanbod in de gemeente toe. Dit in combinatie met de fysieke barrières maakt het aannemelijk dat de binding omhoog zal gaan na uitbreiding van GroenRijk. BRO acht een koopkrachtbinding van 85% na uitbreiding haalbaar. Dit betekent ca. € 200.000,- extra binding. De overige koopkracht in de gemeente zal afvloeien naar aankoopplaatsen elders. Eerder kwam ca. 40% van de klanten van buiten de gemeente. De uitbreiding zal hoogstwaarschijnlijk zorgen voor een grotere trekkracht en de koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente zal hierdoor iets toenemen. BRO acht een koopkrachttoevloeiing van 40-45% na uitbreiding haalbaar.

3.7 Functioneren en uitbreidingsruimte

Gemeente West Maas en Waal

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van tuincentra in de gemeente West Maas en Waal. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.7: Benadering functioneren tuincentra gemeente West Maas en Waal

	Toekomstig functioneren (2020)
Aantal inwoners	17.900
Bestedingen per hoofd (€)	71
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	1,3
Koopkrachtbinding	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	1,1
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	40-45%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	0,7-0,9
Totale besteding (€ mln.)	1,8-2,0
Huidig wvo (m ²) ¹⁵	2.445
Omzet per m² wvo (€)	750-825
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	545
Uitbreidingsruimte (afgerond)	860-1.160

¹⁴ Bron: Een visie op de toekomst, geactualiseerd 2015

¹⁵ Hierbij is de omvang van de overige winkels in de branche plant en dier niet meegenomen, omdat het bestedingscijfer betrekking heeft op consumentenbestedingen in een tuincentrum. Hierin is het nevenassortiment dus verdisconteerd.

Op basis van de huidige omvang van het tuincentrumaanbod (GroenRijk) bestaat er tot 2020 een uitbreidingsruimte van ca. 860 tot 1.160 m² wvo (overdekte en verwarmbare ruimte). Dit is in theorie voldoende voor de beoogde uitbreiding van GroenRijk met ca. 850 m² wvo, die essentieel is voor de versterking en het behoud van de bestaande concurrentiepositie. Indien ook de overdekte buitenruimte (verkoopluifel) wordt bebouwd, betekent dit een uitbreiding van ca. 1.285 m² wvo. Hiervoor is theoretisch net niet voldoende uitbreidingsruimte.

In 2012 is door adviesbureau Seinpost¹⁶ eveneens een onderzoek uitgevoerd voor uitbreiding van het tuincentrum aanbod in de gemeente West Maas en Waal. Hieruit blijkt een theoretische uitbreidingsruimte van ca. 1.000 tot 1.300 m² wvo. Dit is voldoende voor de boogde uitbreiding, ook indien de overdekte buitenruimte wordt bebouwd.

Nu de woningmarkt weer begint aan te trekken en de economie lijkt te herstellen, zullen op termijn de bestedingen voor tuincentra mogelijk gaan toenemen. Wel zal ook de tuinbranche (in beperkte mate) effecten ondervinden van de toenemende internetaankopen, waardoor de groei van de bestedingen weer iets zal afzwakken.

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.

¹⁶ Bron: DPO Tuincentrum Beneden-Leeuwen (2012)

3.8 Effecten

Er zijn geen andere tuincentra, buiten GroenRijk, in de gemeente West Maas en Waal, waardoor er door de uitbreiding ook geen effecten voor tuincentra in de gemeente West Maas en Waal zullen zijn. De situatie verandert indien een tweede tuincentrum zich vestigt aan de Van Heemstraweg. Aangezien de marktruimte beperkt is zal dit vooral zorgen voor onderlinge effecten. Indien de plannen voor een tuincentrum aan de Van Heemstraweg concreet worden, dienen de effecten opnieuw bekeken te worden. Op dit moment is het nog onduidelijk in hoeverre het tuincentrum er überhaupt komt.

De uitbreiding van GroenRijk is essentieel voor de versterking en het behouden van de bestaande concurrentiepositie waardoor de concurrentieverhouding met omliggende tuincentra wel zal toenemen. Hoewel de kans uiterst klein is, is het is niet helemaal uit te sluiten dat er als gevolg van omzetverschuivingen een tuincentrum verdwijnt. Dit is vanuit de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur echter niet onaanvaardbaar. Inwoners van de gemeente West Maas en Waal en omgeving blijven de beschikking houden over voldoende tuincentra.

Het overige (kleinschalige) aanbod in de branche plant en dier heeft over het algemeen een andere functie dan een tuincentrum. Een tuincentrum wordt vaak doelgericht bezocht, terwijl de kleinschalige bloemen- en plantenwinkels gericht zijn op impulsaankopen als onderdeel van bijvoorbeeld een bezoek aan een supermarkt of andere trekkers. Hierdoor zullen de effecten op deze winkels beperkt zijn. Het effect hangt echter wel samen met de mate waarin een overlap van assortiment bestaat. Indien het assortiment van een dergelijke winkel meer overlap heeft met GroenRijk, zullen de effecten ook groter zijn. Kort gezegd: het assortiment van bloemisten en snijbloemen vertoont weinig overlap. Winkels met potplanten en struik-, groei- en bestrijdingsmiddelen vertonen meer overlap, dus zullen de effecten iets groter zijn. Het is niet te verwachten dat als gevolg van de uitbreiding winkels zullen verdwijnen, ze functioneren immers nu ook al naast elkaar.

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 gebruiker.

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:

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 af-

hankelijk van de aard van de stedelijke functie en de ligging van het vrijkomende gebouw 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 3:

Type III tuincentrum

Type III tuincentrum

Tuincentrum	Type III
Totale omvang perceel	ca. 5000-10000 m ²
Overdekt WVO	ca. 2500-6000 m ²
Niet overdekt WVO	ca. 500-2500 m ²
Aantal parkeerplaatsen	50 – 150 (conform gemeentelijke norm)
Ligging	Stedelijk gebied, Grootschalige Detailhandel Vestiging
Aankoopgedrag	Doelgerichte aankopen en deels recreatief winkelen
Verzorgingsgebied	Regionaal
Levend:	Tuinplanten en bomen Bloemen & Planten Dieren Bloembollen & Zaden
Niet Levend basis:	Gereedschap Decoratie buitenhuis & binnenhuis (sfeer en 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)
Horeca (ondersteunend)	Restaurant
Overige voorwaarde	80% is basisassortiment en 20% is aanvullend assortiment met een maximale WVO van 2000 m ²

Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018)