

Gemeente Lansingerland  
Inkomende Post d.d. 08/09/2010



110.19723

**BRO**  
Ruimte om in te leven

Gemeente Lansingerland  
T.a.v. de heer A. Koopman  
Postbus 1  
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

datum	uw schrijven	ons schrijven
7 september 2010	-	203X00703.058734_2-TW/avdl
onderwerp		bijlagen
Eindrapportage "DPO Tuincentra"		3 x eindrapportage

Geachte heer Koopman,

Bijgaand zenden wij u 3 exemplaren van de eindrapportage 'DPO Tuincentra'.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Tommy Walvius  
adviseur retail

**DPO tuincentra**  
**Gemeente Lansingerland**  
**Definitief**

Rapportnummer: 203X00703.058735\_3

Datum: 7 september 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. Quakkelaar, dhr. Koopman

Projectteam BRO: Aiko Mein, Tommy Walvius

Trefwoorden: Tuincentrum, plant & dier, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (7)

Beknopte inhoud: In de voorliggende rapportage zijn de resultaten van het distributie-planologisch onderzoek naar de mogelijkheden van verruiming van het tuincentrumaanbod in de gemeente Lansingerland opgenomen.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Tuincentra	3
1.3 Onderzoeksgebied	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. VERTREKSITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1 Structuur en aanbod	7
2.2 Draagvlak	10
2.3 Bestedings- en koopgedrag	10
2.4 Huidig functioneren	11
<b>3. EXTERNE FACTOREN EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>13</b>
3.1 Algemene trends en ontwikkelingen	13
3.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra	14
3.3 Beleidskaders	15
3.4 Plannen en initiatieven	18
3.5 Resumé	19
<b>4. TOEKOMSTIG ECONOMISCH FUNCTIONEREN</b>	<b>21</b>
<b>5. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES</b>	<b>25</b>
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Aanbod 'plant en dier' gemeente Lansingerland	1
Bijlage 2: Tuincentrumaanbod in de regio	3
Bijlage 3: Aanbod 'plant en dier' in de regio	5
Bijlage 4: Bevolkingsprognose	7
Bijlage 5: Oplegnotitie 15 juli	9

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Lansingerland bereidt een herziening voor van het bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Oudeland in Berkel en Rodenrijs. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de vestiging van een tuincentrum mogelijk gemaakt, net als in het huidige bestemmingsplan. Hiervoor spelen momenteel concrete plannen. De gemeente Lansingerland heeft BRO verzocht om eerst een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit te voeren naar de mogelijkheden voor een tuincentrum op de locatie Oudeland, alvorens medewerking te verlenen.

De vraagstelling hebben wij als volgt geformuleerd:

- Hoeveel distributieve ruimte is er nu en voor de nabije toekomst aan te geven voor een uitbreiding van het tuincentrumaanbod in de gemeente Lansingerland?
- Wat zijn de mogelijke effecten van realisatie van een tuincentrum op het bedrijvenpark Oudeland in Berkel en Rodenrijs, op de lokale en regionale detailhandelsstructuur?

## 1.2 Tuincentra

Tuincentra zijn grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan 'levende en niet-levende' huis en -tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment, waarbij bloemen en planten de belangrijkste artikelgroepen vormen. Daarnaast ontwikkelt zich een nevenassortiment dat bestaat uit vrijetijdsartikelen. De grotere tuincentra hebben tegenwoordig een gemiddelde omvang van circa 5.000 - 10.000 m<sup>2</sup> winkelverkoop vloeroppervlak (wvo)<sup>1</sup>.

Voor tuincentra worden echter diverse definities gehanteerd. Gewoonlijk wordt het assortiment van tuincentra globaal onderverdeeld in de volgende 'levende' en 'dode' artikelen:

- **'Levende' artikelgroepen**, zoals kamerplanten, eenjarige tuinplanten, meerjarige tuinplanten, bollen/zaden, snijbloemen etc.

---

<sup>1</sup> Onder winkelverkoop vloeroppervlak wordt de voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte verstaan (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, etc.). Specifiek voor tuincentra geldt dat het om een verwarmde, overdekte ruimte gaat. Alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn worden niet meegerekend (portiekruimte, ruimte onder een afdak, etc.).

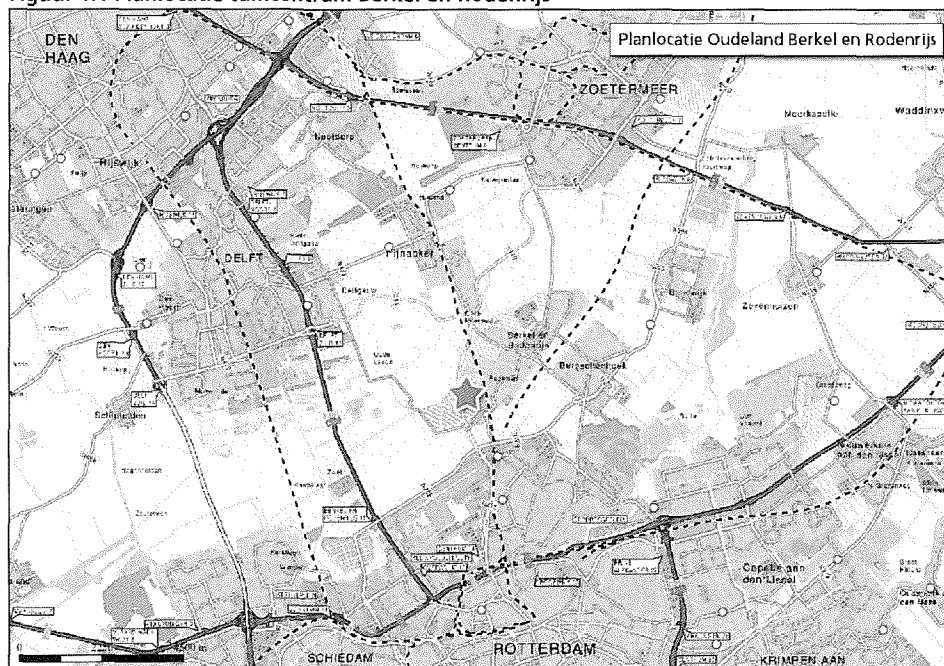
- **'Dode' artikelgroepen**, onder andere groot onderhoud en aanleg, tuingereedschappen, tuinmeubelen, barbecues, decoratie buitenshuis (potterie, ornamenten), klein onderhoud (bestrijdingsmiddelen, grond, mest), sfeerverlichting en seizoensartikelen buiten, sfeer- en seizoensartikelen binnen (Kerstmis, Pasen), decoratie en gebruiksartikelen binnenshuis, dierbenodigdheden binnen en buiten.

Samen met een schaalvergroting breiden tuincentra veelal ook het assortiment uit. Tuincentra verkopen steeds meer artikelen zoals cadeau-, decoratieartikelen en woonaccessoires. In de keuze van het 'nieuwe' nevenassortiment is meestal wel te zien dat een relatie met de branche aanwezig is. In de tuincentra blijven dan ook de tuin en het thema 'groen' centraal staan.

### 1.3 Onderzoeksgebied

De gemeente Lansingerland is ontstaan uit de fusie in 2007 tussen de gemeenten Bergschenhoek, Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs. Het tuincentrum is gepland op het oostelijke deel van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Oudeland in Berkel en Rodenrijs. Dit deel ligt tussen de N471 en het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs in, in het westen van de gemeente Lansingerland. Op de locatie zijn ook een bouwmarkt en een computerassemblagebedrijf gepland.

Figuur 1.1 Planlocatie tuincentrum Berkel en Rodenrijs<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Bron: Locatus, bewerking BRO

Een modern tuincentrum heeft niet alleen een functie voor de eigen kern, maar ook voor de omliggende regio. Om deze reden is niet alleen naar het de gemeente Lansingerland gekeken, maar zijn ook de direct omliggende gemeenten meegenomen. In de benadering van het toekomstige functioneren wordt dan ook rekening gehouden met het omliggende tuincentrumaanbod en wordt een inschatting gemaakt van de kooporiëntatie van de regio op het nieuw te ontwikkelen tuincentrum in Berkel en Rodenrijs.

## **1.4 Leeswijzer**

De rapportage begint met de beschrijving van de uitgangssituatie in de gemeente Lansingerland in hoofdstuk 2. Hierbij wordt ingegaan op de branche plant & dier, maar ligt de nadruk op de tuincentra. Aan bod komen onder andere aard en omvang van het detailhandelsaanbod, draagvlak en bestedings- en koopgedrag. Hierbij wordt ook gekeken naar de direct omliggende gemeenten. Hoofdstuk 3 gaat nader in op ontwikkelingen en beleid. Hierin worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen aangegeven en komt het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten van de komst van een tuincentrum op de detailhandelsstructuur van de gemeente Lansingerland en de omliggende regio. De rapportage wordt afgesloten met de conclusies in hoofdstuk 5.

### **Toelichting cijfers en keuzes**

In voorliggende rapportage is de extra toelichting uit de oplegnotitie van 15 juli 2010 verwerkt. Deze notitie gaf, op verzoek van het Stadsgebied Haaglanden en Midden-Holland, meer inzicht in de achterliggende cijfers en keuzes voor de benadering van het economische functioneren in het DPO tuincentra gemeente Lansingerland van 26 april 2010. Hierin is ook aangegeven dat er uiteindelijk voor gekozen is om een tuincentrum te realiseren van 7.000 m<sup>2</sup> bvo, omgerekend circa 5.600 m<sup>2</sup> vvo, en is hiermee kleiner dan de opgestelde scenario's in voorliggend onderzoek. De notitie van 15 juli 2010 is opgenomen in de bijlagen (bijlage 5).

**Kerver - Bergschenhoek**



**Overvecht - Bleiswijk**



**Intratuin - Pijnacker**



**De Driesprong - Zoetermeer**



**Life & Garden - Delft**



**Xotus - Delft**



## 2. VERTREKSITUATIE

### 2.1 Structuur en aanbod

In de gemeente Lansingerland is in totaal ca. 60.000 m<sup>2</sup> winkelverkoop vloeroppervlak (wvo) detailhandel aanwezig, waarvan ca. 12.500 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse en 47.500 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse artikelensector. De branche 'plant & dier' telt circa 7.900 m<sup>2</sup> wvo. Dit aanbod is sinds 2005 met circa 1.100 m<sup>2</sup> wvo toegenomen<sup>3</sup>.

Het aanbod in de branche 'plant en dier' in de gemeente Lansingerland is divers, met 15 aanbieders verspreid over vier verschillende subbranches: zeven bloemenwinkels, vijf dibevo-speciaalzaken<sup>4</sup>, twee winkels in tuinartikelen en één tuincentrum:

- De bloemenwinkels zijn te vinden in de centrumgebieden, beperkt in omvang en richten zich met name op bloemsierkunst. Daarnaast worden bloemenwinkels frequenter bezocht door de consument, veelal in combinatie met de (wekelijkse) boodschappen, waardoor ze een andere functie hebben voor de consument dan de tuincentra (doelgericht bezocht, grotere aankopen).
- Een uitzondering hierop is Kerver in Bergschenhoek. Deze winkel is omvangrijk met een wvo van circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo en richt zich met name op de 'levende' artikelgroepen. Deze ondernemer noemt de winkel geen tuincentrum, maar een bloemen- en plantencentrum. Naast alle benodigdheden voor bloemen- en planten bieden ze ook (beperkt) sfeer- en decoratieartikelen aan. Een deel van de winkel heeft wel degelijk overlap met het tuincentrumassortiment. Om deze reden rekenen we ongeveer de helft van de winkel (1.000 m<sup>2</sup> wvo) tot het tuincentrumassortiment bij de benadering van het huidige en toekomstige functioneren.
- De vijf dibevowinkels zijn gevestigd in de centrumgebieden en kennen een relatief beperkte omvang (allen kleiner dan 150 m<sup>2</sup> wvo). Deze winkels hebben met name een lokale verzorgingsfunctie.
- Een andere bijzondere aanbieder in de gemeente is Snoei tuinmaterialen in Bleiswijk (ca. 900 m<sup>2</sup> wvo). Deze winkel is gespecialiseerd in harde tuinmaterialen (bestrating, schuttingen, tuinhuisjes, etc.).
- In de gemeente Lansingerland is één tuincentrum gevestigd: Overvecht in Bleiswijk. De winkel heeft een omvang circa 4.000 m<sup>2</sup> wvo.

<sup>3</sup> In 2005 bestond het aanbod uit 14 verkooppunten met een gezamenlijke omvang van circa 6.800 m<sup>2</sup> wvo (BRO 2005 - Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Oudeland).

<sup>4</sup> Dibevo is de verzamelnaam voor alle artikelen die vallen onder dieren, dierbenodigdheden en diervoeding.



- Het is een landelijke trend dat bouwmarkten een steeds omvangrijker aanbod in de branche plant & dier krijgen. In de grote bouwmarkten in de gemeente Lansingerland, Karwei in Berkel en Rodenrijs en Praxis in Bergschenhoek, is dit aanbod echter beperkt.
- Het winkelaanbod in de branche 'in/om huis' ligt sterk verspreid over de gemeente Lansingerland. Op de Berkelse Poort is wel min of meer sprake van een cluster van grootschalige detailhandel in de branches wonen en doe-het-zelf.

### Omvang en spreiding van het aanbod 'plant & dier' in de regio

In de gemeente Lansingerland en de direct omliggende gemeenten is in totaal circa 121.000 m<sup>2</sup> wvo in de branche 'plant & dier' aanwezig, waarvan 70.000 m<sup>2</sup> wvo tuincentra (tabel 2.1). Het grootste tuincentrumaanbod (absoluut) is te vinden in de gemeenten 's-Gravenhage en Zoetermeer. Als we het tuincentrumaanbod afzetten tegen het aantal inwoners, dan ligt het aanbod in de regio onder het provinciale gemiddelde. In de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer en Delft ligt het aanbod boven het gemiddelde, Lansingerland ligt op niveau en de gemeenten Zuidplas, Rotterdam en 's-Gravenhage blijven achter.

Tabel 2.1 aanbod plant & dier in de regio Lansingerland

Gemeente	Aantal inwoners <sup>5</sup>	Plant & Dier		Tuincentra	
		m <sup>2</sup> wvo	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inw.	m <sup>2</sup> wvo	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inw.
Delft	96.691	11.580	120	9.508	98
Lansingerland	52.535	7.905	150	4.000	76
Pijnacker-Nootdorp	47.891	15.071	315	12.747	266
Rotterdam	590.131	21.500	36	4.813	8
's-Gravenhage	489.375	32.322	66	14.912	30
Zoetermeer	121.580	27.483	226	22.085	182
Zuidplas	40.387	5.379	133	2.000	50
Totaal regio	1.438.590	121.240	84	70.065	49
Provincie Zuid-Holland	3.504.636	434.631	124	268.538	77

### Tuincentrumaanbod

Er zijn 23 tuincentra te vinden in de regio Lansingerland (zie bijlage 2), die in meer of mindere mate zullen concurreren met het geplande tuincentrum op de locatie Oudeland. Navolgend worden de belangrijkste concurrenten toegelicht.

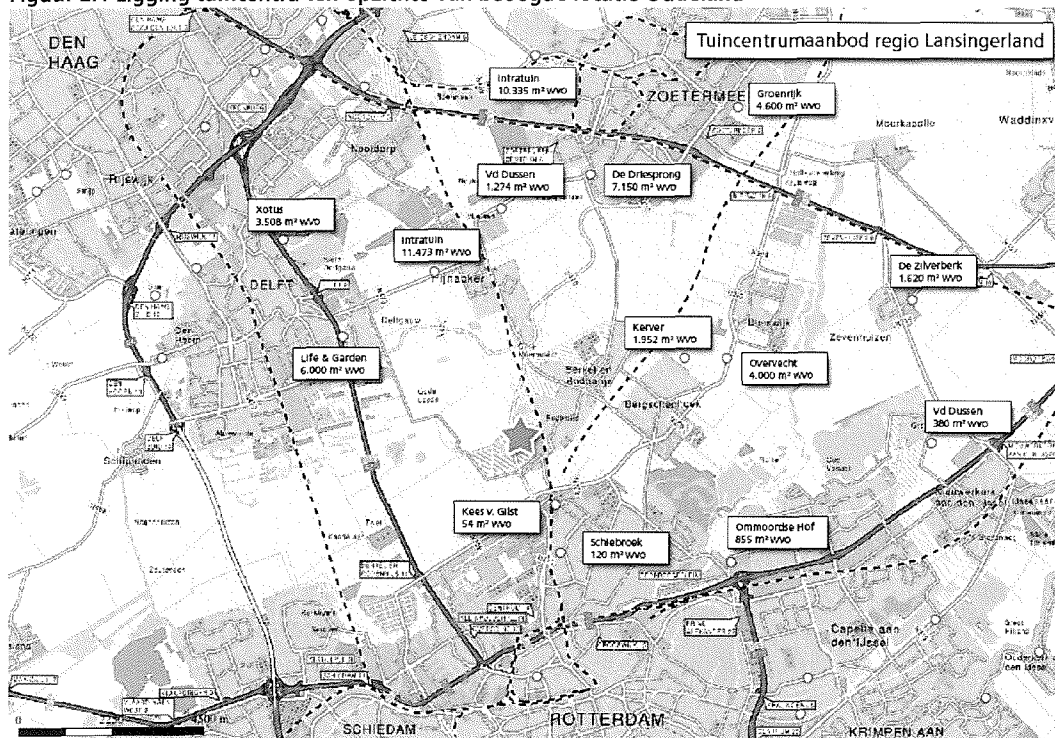
- In de gemeente Lansingerland zijn Overvecht in Bleiswijk en Kerver in Bergschenhoek de belangrijkste concurrenten.
- In het nabijgelegen Delft zijn twee tuincentra gevestigd: het oosterse themacentrum Xotus (5.300 m<sup>2</sup> wvo) en Life & Garden (6.000 m<sup>2</sup> wvo). Het oosterse thema van Xotus komt niet alleen tot uitdrukking in het tuinassortiment, maar omvat

<sup>5</sup> Aantal inwoners per 1 januari 2010, CBS Statline, voorlopige cijfers

ook een toko (Amazing Oriental), een tapijtenwinkel en een restaurant. De inrichting van de winkel is wel gedateerd. Life & Garden is een sfeervol ingericht, modern tuincentrum, met een aanbod dat zich ook sterk richt op trends en accessoires.

- In Pijnacker ligt een grote vestiging van Intratuin (ca. 11.500 m<sup>2</sup> wvo). Deze winkel is gevestigd aan de N473 tussen Delft en Zoetermeer en hierdoor ook goed bereikbaar voor de omliggende kernen. Door de omvang van deze winkel heeft deze winkel een grote aantrekkingskracht in de regio. Ook is in deze kern tuincentrum Van Der Dussen gevestigd (ca. 1.300 m<sup>2</sup> wvo). Door het specialistische aanbod in groen/ tuinplanten verschilt deze aanbieder in functie van de all-round tuincentra.
- In Zoetermeer is een drietal tuincentra aanwezig, waarvan Intratuin de grootste is met een omvang van circa 10.000 m<sup>2</sup> wvo. Het dichtstbijzijnde tuincentrum is de Driesprong in het zuiden van Zoetermeer, met een omvang van ruim 7.000 m<sup>2</sup> wvo. Het aanbod is traditioneel en ligt minder op lifestyle en accessoires, zoals bij bijvoorbeeld Intratuin of Life & Garden.
- De tuincentra ten zuidoosten van de gemeente Lansingerland, in de gemeenten Zuidplas en Rotterdam, zijn relatief beperkt in omvang (kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> wvo).

Figuur 2.1 Ligging tuincentra ten opzichte van beoogde locatie Oudeland<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Bron: Locatus, bewerking BRO

### **Tuinaanbod in bouwmarkten in de regio**

Het bouwmarktaanbod rondom de gemeente Lansingerland is aanzienlijk. In Nieuwerkerk aan den IJssel wordt de vestiging van Hornbach uitgebreid tot een volwaardige bouwmarkt met een grote tuinafdeling en een drive-in. Van de overige bouwmarkten is de tuinafdeling beperkt.

## **2.2 Draagvlak**

### **Toename inwoneraantal gemeente Lansingerland**

De gemeente Lansingerland telde op 1 januari 2010 52.535 inwoners<sup>7</sup>. De gemeente ontwikkelt zich in hoog tempo tot een middelgroot woon-, werk- en leefgebied, volgens het Vinex-beleid van de overheid. Het woningbouwprogramma in de gemeente is aanzienlijk, met grote projecten als Wilderszijde in Bergschenhoek, Westpolder Bolwerk in Berkel en Rodenrijs en Meerpolder in Berkel en Rodenrijs.

Gezien de huidige economische situatie in Nederland, staat het woningbouwprogramma in de gemeente ter discussie. In de recente bevolkingsprognoses is het toekomstig aantal inwoners geprognosticeerd op 59.300 in 2015 en 63.300 in 2020<sup>8</sup>.

De bouw van nieuwe woningen heeft in het algemeen een positieve invloed op de bestedingen bij tuincentra.

### **Ook groei in de regio**

Niet alleen in de gemeente Lansingerland, maar ook in de omliggende gemeenten is een groei van het aantal inwoners geraamd (zie ook bijlage 4). De gemeente Lansingerland en de omliggende gemeenten tellen, op basis van de voorlopige cijfers van het CBS, per 1 januari 2010 in totaal circa 1,44 miljoen inwoners. Dit aantal is voor 2015 geprognosticeerd op circa 1,48 miljoen en voor 2020 op 1,51 miljoen. Dit is een stijging van het aantal inwoners van respectievelijk 3 tot 5 procent.

## **2.3 Bestedings- en koopgedrag**

### **Gemiddeld inkomen, gemiddelde bestedingen**

Het inkomensniveau in de gemeente Lansingerland bedraagt circa € 14.600,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt hiermee circa 10% hoger dan het landelijk gemiddelde inkomen van ca. € 13.300,- per hoofd van de bevolking<sup>9</sup>. Het inkomen is van invloed op de bestedingen. Bij een afwijking van meer dan 5% is het in de distributieplanologie gebruikelijk om een correctie toe te passen.

---

<sup>7</sup> Bron: Gemeente Lansingerland

<sup>8</sup> Gemeente Lansingerland (2010) Bevolkingsprognose Lansingerland

<sup>9</sup> CBS, Regionale inkomensverdeling, 2006. Dit zijn de meest recente gegevens.

De totale bestedingen in de tuincentra in Nederland over het jaar 2007 per hoofd van de bevolking zijn ongeveer € 82,-. Deze bestedingen zijn gebaseerd op de meest recente gemiddelde jaaromzetcijfers van de tuincentra (incl. nevenassortiment)<sup>10</sup>. Vanwege het hogere gemiddelde inkomen in de gemeente is in dit onderzoek gerekend met een gecorrigeerd bestedingscijfer van € 86,-.

### Koopstromen

De totale koopkrachtbinding van de inwoners van de gemeente Lansingerland op het eigen tuincentrumaanbod is op dit moment naar verwachting 55%<sup>11</sup>. Kerver en tuincentrum Overvecht zijn onvoldoende attractief om veel koopkracht uit de totale gemeente te kunnen binden; rondom liggen hiervoor te veel aantrekkelijke alternatieven. Ook de totale toevloeiing (als aandeel van de omzet van buiten) op het aanbod 'tuincentra' van de gemeente Lansingerland zal beperkt zijn, BRO schat deze in op circa 20%. Dit komt neer op circa 5% van de bestedingen uit de gemeente Zuidplas en Rotterdam-Noord. Daarnaast vindt er altijd enige wisselwerking tussen gemeenten plaats.

## 2.4 Huidig functioneren

### Benadering huidig economisch functioneren

De confrontatie van de omzetclaim van het aanbod met de totale gebonden bestedingen, geeft inzicht in de huidige omzet per m<sup>2</sup> wvo van tuincentrumbranche in het onderzoeksgebied. Dit is een indicator voor het economisch functioneren van het aanwezige aanbod. Navolgende tabel geeft tevens een indruk van het verschil tussen de theoretische omzet en de berekende omzetclaim.

Tabel 2.2: Benadering huidig economisch functioneren gemeente Lansingerland

Branche tuincentra	2010
Aantal inwoners per 01-01-2010	52.535
Bestedingen per hoofd (€)	86
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	4,5
Koopkrachtbinding	55%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	2,5
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	20%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	0,6
Totale omzet (in mln. €)	3,1
Omzetclaim bestaand aanbod (in mln. €)	3,8
Verschil (in mln.)	-0,7

<sup>10</sup> HBD 2007, bewerking BRO.

<sup>11</sup> Gebaseerd op cijfers uit het Koopstroomonderzoek Randstad 2004.

De omzetclaim van het huidige tuincentrumaanbod bedraagt € 3,8 miljoen. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde omzet van € 760 per m<sup>2</sup> wvo<sup>12</sup>. Uit de voorgaande cijfers blijkt dat de tuincentra in het primaire marktgebied onder niveau functioneren. De totaal gerealiseerde omzet in de branche ligt met 3,1 miljoen onder de benaderde omzetclaim voor een rendabel economisch functioneren. Het verschil is ongeveer € 0,7 miljoen. Dit is te verklaren door de schaal en ligging van de aanbieders; naar verwachting zijn de huisvestingslasten ook lager.

---

<sup>12</sup> Op basis van de landelijke omzetkengetallen van het HBD voor de branche tuinartikelen. Naast de 4.000 m<sup>2</sup> wvo van tuincentrum Overvecht is ook 1.000 m<sup>2</sup> van het assortiment van Kerver (50%) meegenomen in deze omzetclaim.

## 3. EXTERNE FACTOREN EN ONTWIKKELINGEN

### 3.1 Algemene trends en ontwikkelingen

Perifere en grootschalige detailhandel is sterk aan verandering onderhevig, mede door het gevoerde overheidsbeleid. De volgende leidende trends en ontwikkelingen zijn waar te nemen:

- In veel branches wordt gezocht naar de maximale c.q. optimale schaal in winkeloppervlak. Dit geschiedt zowel vanuit het oogpunt van rendementsverbetering als met het oog op vergroting van de omzet, het marktaandeel en verbreding en verdieping van het assortiment. De schaalvergroting gaat veelal gepaard met het zoeken naar betere (ruimtelijk en financieel) en goed bereikbare vestigingslocaties. Dit geldt ook nog steeds voor tuincentra. Perifere locaties bieden ruimte voor deze ontwikkeling. Niet alleen de schaal per winkel neemt toe, maar ook van detailhandelsconcentraties in hun geheel.
- De consument is mobiel; goede bereikbaarheid van en parkeermogelijkheden bij winkelgebieden stijgen in waardering van consumenten. Niet voor niets wordt vaak gezegd: "No parking, no business". Met name in centrumgebieden, maar ook op perifere en grootschalige concentraties kampt de detailhandel in toeneemende mate met bereikbaarheids- en parkeerproblemen. Daarbij komt dat tuincentra steeds meer recreatief worden bezocht, waardoor ze een langere verblijfsduur kennen en de druk op de parkeercapaciteit toeneemt.
- Door het gevoerde beleid van de overheden en de voortzettende branchevervaging zijn traditionele product- en branchegrenzen op perifere locaties geleidelijk vervaagd. Met het groeiende winkelvloeroppervlak in de periferie is het onvermijdelijk dat ook de komende jaren het assortiment verder zal worden uitgebreid. Door brancheverbreiding transformeert een groot aantal locaties van woonboulevard naar 'gemakscentrum'. Ook op winkelniveau treedt steeds vaker branchevervaging op; tuincentra, bouwmarkten en woonwinkels worden steeds completere warenhuizen.
- In veel nieuwe retailconcepten en -formules wordt steeds meer ingespeeld op de integraliteit en vervaagting van de functies. Van mono- naar multifunctioneel. Detailhandel wordt gecombineerd met bijvoorbeeld horeca (zoals het Tuincafé en Aan de Dis in Intratuin), vermaak, vrijetijdskoncepten, cultuur en dienstverlening. Tevens wordt ingespeeld op de wensen van de consumenten inzake beleving, sfeer en attractiviteit. Uiteraard met als doel om de verblijfsduur uiteindelijk te verlengen en de bestedingen te vergroten.
- Voor de consument is het belevenisaspect tegenwoordig van groot belang tijdens een dagje winkelen. De consument op zijn gemak stellen en actief de producten in een winkel laten ervaren, wordt dan ook steeds belangrijker.

Voorbeelden hiervan zijn een leestafel in boekenwinkel, producten proeven in speciaalzaken, try & buy in sportzaken, etc. Ook de integratie van horeca (van koffiehoek tot lunchroom) in grote winkels valt hieronder. Dergelijke elementen dragen bij aan een verlenging van de bezoekduur en daarmee tot hogere bestedingen.

- De onzekerheid die gepaard gaat met de kredietcrisis zorgt voor een afnemend consumentenvertrouwen; de detailhandelsbestedingen komen hierdoor onder druk te staan. Ervaringen uit het verleden met een periode van laagconjunctuur geven aan dat de mensen vooral minder grote uitgaven doen, zoals een verbouwing aan het huis, de aankoop van een auto, luxe artikelen of een vakantie. De mensen willen het wel in huis gezellig maken. Hier kunnen tuin- en sfeercentra weer op inspelen met accessoires voor in en om het huis.

### 3.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra

Enkele relevante trends en ontwikkelingen voor tuincentra zijn:

- 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 paas-artikelen. 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 (meer dan 40 winkels). Hiernaast is ook een aantal kleinere tuincentraformules te noemen met minder dan 40 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht, Coppelmans, Tuinwereld en Groengilde<sup>13</sup>.
- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach en Praxis XL een tuinafdeling van 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup> bvo. 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 werk- en buitenkleding, kampeerartikelen, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen.

---

<sup>13</sup> Bron: Locatus Retailverkenner 2010

- Tuincentra met een moderne schaalgrootte zijn niet alleen lokaalverzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg. De ondernemingen geven minder dan voorheen de voorkeur aan een solitaire vestiging. Een antwoord op de verwachte verdere expansie van met name de bouwmarkten-annex-tuincentra kan dan ook gevonden worden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Uit de praktijk blijkt dat deze winkeltypen elkaar kunnen versterken: beiden zijn gericht op aankopen voor 'in en om het huis'. Tuincentra richten zich meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen. Daar waar beide winkels bij elkaar liggen, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.

### 3.3 Beleidskaders

#### 3.3.1 Rijksbeleid

##### **Decentralisatie centraal in de Nota Ruimte**

De hoofdlijn in de nieuwe Nota Ruimte is decentralisatie. De verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden meer dan voorheen bij de provincies en gemeenten neergelegd. Het rijk benoemt slechts de kaders. Het locatiebeleid (ABC-beleid en PDV/GDV-beleid) heeft plaats gemaakt voor een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen en kent daarmee geen specifiek ruimtelijk beleid voor de detailhandel. Het integrale locatiebeleid richt zich op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

##### **Nieuwe locaties niet ten koste van detailhandelsstructuur**

De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft middels het aannemen van een motie geleid tot een aanscherping van de Nota Ruimte op het gebied van de perifere detailhandel<sup>14</sup>:

- Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in binnensteden en wijkwinkelcentra.
- Gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen.

De provincies hebben gezamenlijk richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel<sup>15</sup>. Daarin staat dat ook in de toekomst het accent zal blijven liggen op het behoud van het kernwinkelapparaat en het voorkomen van weidewinkels.

<sup>14</sup> Bron: MKB Nederland, Locatiebeleid Detailhandel, april 2005.

<sup>15</sup> Brief IPO, 23 februari 2006.



### 3.3.2 Provinciaal/ regionaal beleid

De provincie Zuid-Holland ziet het als haar taak om de dynamiek in de detailhandel te bevorderen, de structuur te versterken en ernstige verstoringen daarvan te voorkomen; niet om de concurrentie te beperken of de dynamiek in de detailhandel te belemmeren door een volumebeleid te voeren.

Het beleid is primair gericht op het accommoderen van de dynamiek in de detailhandel in centra. Daarnaast staat de provincie vestiging buiten winkelcentra slechts toe aan een beperkt aantal branches, die niet in centra zijn in te passen.

#### Evaluatie detailhandelsbeleid 2005

Zuid-Holland voert al enige tijd een actief detailhandelsbeleid. Het provinciale detailhandelsbeleid uit 2005 is recentelijk geëvalueerd en gemoderniseerd.<sup>16</sup> Kenmerken van de modernisering zijn:

- Megasupermarkten zijn uitsluitend in winkelcentra toegestaan.
- Grote centra met een combinatie van detailhandel en leisure in de periferie zijn niet toegestaan.
- Grootchalige detailhandel mag op een beperkt aantal aangewezen bedrijventerreinen.
- Verruiming van de huidige reeks buiten de centra toelaatbare branches met de branches vloerbedekking, parket, zonwering en tenten.
- 20% Van de verkoopvloeroppervlakte van een winkel mag uit nevenassortiment bestaan, mits dit past bij het hoofdassortiment en uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat dit niet leidt tot ontwrichting van de verzorgingsstructuur.
- Continuering van het huidige beleid vrijetijdsvoorzieningen, d.w.z. intensieve voorzieningen uitsluitend in centra en op knopen.
- Verplicht advies REO's bij vestigingen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> blijft gehandhaafd.

Evaluatie van het beleid heeft geleid tot de opname van nieuwe richtlijnen in de Nota Regels voor Ruimte.

#### Nieuwe richtlijnen voor de perifere detailhandel

Sinds 1 januari 2006 luiden de nieuwe richtlijnen voor perifere detailhandel als volgt:

- Nieuwe voorzieningen dienen regionaal te worden afgestemd op de verzorgingsfunctie en het inwonertal van steden en dorpen, waarbij rekening moet worden gehouden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra.
- Nieuwe voorzieningen mogen niet leiden tot een structurele aantasting van het voorzieningenniveau elders.

---

<sup>16</sup> Bron: Structuurvisie detailhandel Zuid-Holland 2007

- Nieuwe voorzieningen moeten worden gerealiseerd in de centra van steden, dorpen en wijken. Een uitzondering hierop is mogelijk in de volgende gevallen:
  - buurt- en gemakswinkels;
  - op knopen, voorzover passend binnen het knoopprofiel;
  - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
  - detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
  - tuincentra;
  - bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en na onderzoek naar de bovengemeentelijke effecten en na instemming van Gedeputeerde Staten.
- Nieuwe perifere detailhandel is alleen toegestaan indien het om reeds elders in de gemeente gevestigde bedrijven gaat, of wanneer het terrein in een regionale of provinciale structuurvisie detailhandel is aangewezen als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel.

### **Stadsregio Rotterdam**

Het beleid van de stadsregio Rotterdam, waar de gemeente Lansingerland onder valt, is er in principe op gericht de detailhandel te concentreren op de bestaande locaties. In de structuurvisie retail en leisure is omschreven op welke wijze de regio ruimte geeft aan uitbreiding van detailhandel en aan mogelijkheden van perifere en nieuwe detailhandelsactiviteiten<sup>17</sup>:

- Detailhandel huisvesten op huidige, daartoe aangewezen locaties;
- Geen reguliere detailhandel op bedrijventerreinen;
- Op voorheen daartoe aangewezen locaties mogen grootschalige meubelzaken, bouwmarkten, tuincentra, handelaars in auto's, boten en caravans zich wel vestigen.

### **3.3.3 Gemeentelijk beleid**

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Lansingerland is gericht op het in stand houden en versterken van het voorzieningenniveau in de bestaande winkelcentra van de dorpen<sup>18</sup>. Uitgangspunt is het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de oude dorpskernen en linten. De gemeente zet in op de versterking van het dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningenniveau in Berkel en Rodenrijs.

<sup>17</sup> Stadsregio Rotterdam (2003) Structuurvisie retail en leisure

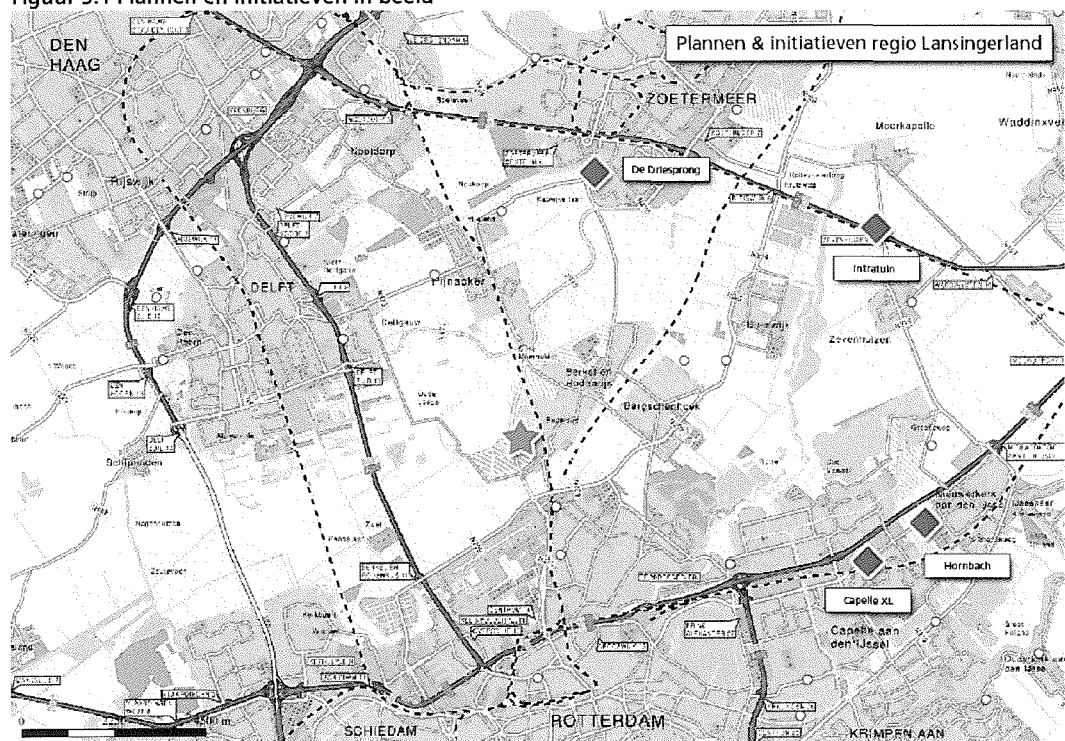
<sup>18</sup> Gemeente Lansingerland (2010) Lansingerland Structuurvisie

Bergschenhoek en Bleiswijk worden gepositioneerd als winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. De gemeente heeft in haar beleid beschreven dat er mogelijkheden zijn op bedrijventerrein Oudeland voor grootschalige winkelvoorzieningen (woninginrichting, tuincentra en bouwmarkten groter dan 1.500 m<sup>2</sup>) met uitgebreide parkeergelegenheid. Dit is ook doorvertaald naar het vigerende bestemmingsplan.

### 3.4 Plannen en initiatieven

In de gemeente Lansingerland en omliggende regio spelen verschillende initiatieven met betrekking tot perifere en grootschalige detailhandel. Zo worden momenteel de mogelijkheden bekeken voor vestiging van detailhandel op bedrijvenpark Prisma in de gemeente Lansingerland (langs de A12). Ook zijn er plannen voor versterking voor verschillende woonboulevards in de regio, zoals Woonhart in Zoetermeer, de Alexanderknoop in Rotterdam/ Capelle a/d IJssel en Leeuwenstein in Delft.

Figuur 3.1 Plannen en initiatieven in beeld<sup>19</sup>



<sup>19</sup> Bron: Locatus, bewerking BRO

Ook zijn er enkele concrete plannen en initiatieven wat betreft tuincentra in de regio:

- Momenteel wordt de vestiging van Hornbach in Nieuwerkerk aan den IJssel herontwikkeld tot een volwaardige vestiging met bouwmarkt, tuincentrum en drive-in.
- Intratuin heeft concrete plannen om een nieuw, modern tuincentrum te ontwikkelen in Zevenhuizen-Moerkapelle (gemeente Zuidplas). De omvang bedraagt circa 15.000 m<sup>2</sup> bvo.
- Er zijn plannen voor modernisering en uitbreiding van tuincentrum De Driesprong in het zuiden van Zoetermeer. Het gaat hier om eerste ideeën; locatie of mogelijke omvang zijn nog onbekend.
- In de visie op de Alexanderknoop wordt gesproken over de mogelijke toevoeging van een tuincentrum op Capelle XL. Voor zover bekend zijn er nog geen concrete initiatieven.

### 3.5 Resumé

De landelijke trend in tuincentra is dat het assortiment steeds breder wordt, waarbij vernieuwing van het assortiment van belang is. Tuincentra vervullen een steeds belangrijkere warenhuisfunctie op het gebied van plant & dier. De geplande ontwikkeling op de locatie Oudeland in Berkel en Rodenrijs speelt in op de consumentenbehoefte aan moderne tuincentra. Vestiging van een tuincentrum past ook in het beleid van het rijk, provincie en stadsregio Rotterdam, alhoewel deze terughoudend is met de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen.

Tuincentra ondervinden niet alleen concurrentie van andere tuincentra, maar ook van bijvoorbeeld bouwmarkten en woonwinkels. Hierbij komt dat perifere en grootchalige detailhandel in omvang toeneemt. De komende jaren zal ook het aanbod in de regio Lansingerland stijgen. De druk op de tuincentrumbranche neemt dus verder toe.

## 4. TOEKOMSTIG ECONOMISCH FUNCTIONEREN

### Toekomstige koopstromen

Bij versterking van het tuincentrumaanbod in Berkel en Rodenrijs mag verwacht worden dat er minder koopkracht afvloeit en er meer zal toevloeien. Consumenten uit Berkel en Rodenrijs zullen eerder in de eigen gemeente hun aankopen doen en meer consumenten uit met name het noorden van Rotterdam en zuidelijk deel van Pijnacker, zullen door het verruimde aanbod aangetrokken worden.

De omvang van de winkels, het te voeren assortiment en mogelijke formules zijn nog onbekend voor de locatie Oudeland. De totale toekomstige koopkrachtbinding (2015, na versterking van het aanbod) van de inwoners van de gemeente Lansingerland op het eigen aanbod 'tuincentra' is echter sterk afhankelijk van de aantrekkingskracht en uniciteit van de aanbieder. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met het huidige tuincentrumassortiment en de plannen in de regio. Om deze reden heeft BRO twee scenario's opgesteld:

- **Scenario A:** een modern tuincentrum met een omvang van circa 7.500 m<sup>2</sup> wvo (ca. 9.500 m<sup>2</sup> bvo<sup>20</sup>). Het reguliere aanbod is sterk gericht op planten (levende artikelgroepen) en materialen/ accessoires (dode artikelgroepen)<sup>21</sup>. Een modern tuincentrum in Berkel en Rodenrijs, zal met name consumenten trekken uit de gemeente Lansingerland, de nieuwbouwwijken in het zuiden van Pijnacker en het noorden van Rotterdam. Tuincentra van dergelijke omvang zijn immers ook aanwezig in de kernen ten noordwesten van de gemeente of zijn gepland (Zevenhuizen-Moerkapelle). De verwachting is dat de koopstromen toenemen tot 85% en de -toevloeiing tot 40 à 45%.
- **Scenario B:** grootschalig tuincentrum met een omvang van 15.000 m<sup>2</sup> wvo (ca. 19.000 m<sup>2</sup> bvo). Het gaat hier om een megatuincentrum. Het assortiment is hier ruimer (ook buiten de branche plant & dier). In Nederland zijn circa 10 tuincentra van een dergelijk formaat. De uniciteit van een dergelijk is dan ook groot, waardoor het verzorgingsgebied groter zal zijn. Voor dit scenario wordt uitgegaan van een maximale koopkrachtbinding van 95% en -toevloeiing van 45 à 55%.

### Binding naar 85 - 90%

Omdat betrouwbare koopstroomgegevens voor de tuincentrabranche in de regio ontbreken, heeft BRO een eigen inschatting gemaakt. Met de vestiging van een modern tuincentrum aan de westzijde, naast de vestigingen van Overvecht en de Kerver wordt het huidige aanbod in de gemeente versterkt.

<sup>20</sup> Voor het omrekenen van de verhouding bvo/wvo is uitgegaan van de factor 0,8. Voor tuincentra is het beeld echter zeer wisselend, door het al dan niet aanwezig zijn van onoverdekte ruimtes.

<sup>21</sup> Zie ook hoofdstuk 1

De consument hoeft niet meer naar elders voor een modern tuincentrum; de koopkrachtbinding op het aanbod in de eigen regio stijgt hierdoor. Een binding tot circa 85% is ons inziens haalbaar wanneer er wordt uitgegaan van drie, elkaar aanvullende aanbieders in de gemeente (90% scenario B), op basis van vergelijkbare situaties elders in het land. Voor veel tuinartikelen geldt immers dat nabijheid van belang is. Dit betekent overigens dat nog circa 10 - 15% van de bestedingen afvloeit naar elders (met name naar Intratuin Pijnacker).

#### Toevloeiing naar 40 à 45%

De bestedingen uit Rotterdam vormen een belangrijk onderdeel voor de raming van de koopkrachttoevloeiing. Het tuincentrumaanbod in Rotterdam is zeer beperkt: 8 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners, ten opzichte van gemiddeld 77 m<sup>2</sup> wvo in Zuid-Holland. De inwoners van Rotterdam zijn voor een modern tuincentrum aangewezen op aanbod in de omliggende regio. Door de ligging aan de N470 is de locatie Oudeland goed te bereiken voor deze consumenten en is een aanzienlijke oriëntatie op het nieuwe tuincentrum te verwachten. Rekening houdend met de ontwikkelingen aan de oostzijde van Rotterdam (o.a. Hornbach), zijn we uitgegaan van een binding van 35 – 50 procent van de bestedingen uit het noordelijke deel van Rotterdam<sup>22</sup>. Dit komt neer op een binding van 3 tot 5 procent van het totale bestedingspotentieel van de gemeente Rotterdam, wat gezien het bestaande aanbod in Rotterdam nog relatief beperkt is.

Tabel 4.1 Raming koopkrachtbinding / -toevloeiing 2015

Gemeente	Prognose inwoners 2015 <sup>23</sup>	Bestedings- potentieel (€ mln.)	Geraamde binding Scenario A - B	Omzet (€ mln.)
<b>Primair</b>				
Lansingerland	59.300	€ 5,1	85 – 90%	€ 4,3 – 4,6
<b>Secundair</b>				
Delft	104.403	€ 8,6	3 – 5%	€ 0,3 – 0,4
Pijnacker-Nootdorp	49.964	€ 4,1	3 – 5%	€ 0,1 – 0,2
Rotterdam-Noord	56.036	€ 4,6	35 – 50%	€ 1,6 – 2,3
- (Rotterdam totaal)	599.832	€ 49,2	3 – 5%)	
's-Gravenhage	495.711	€ 40,6	0 – 3%	€ 0,0 – 1,2
Zoetermeer	123.548	€ 10,1	3 – 5%	€ 0,3 – 0,5
Zuidplas	42.266	€ 3,5	3 – 5%	€ 0,1 – 0,2
Totaal secundair				€ 2,4 – 4,9

Daarnaast zal er ook altijd enige wisselwerking zijn met de andere omliggende gemeenten (sterk afhankelijk van de aantrekkingskracht van de ondernemer/formule op de consument). Rekening houdend met het ruime aanbod aan de noordzijde van

<sup>22</sup> Deelgemeenten Overschie en Hillegersberg/Schiebroek

<sup>23</sup> Zie bijlage 4

de gemeente Lansingerland, zijn we in scenario A terughoudend geweest met de geraamde toevloeiing (tot 3% naar de gemeente Lansingerland). In scenario B, uitgaande van een nieuw tuincentrum van superschaal, liggen deze cijfers hoger (3 - 5% naar de gemeente Lansingerland). Een overzicht van onze aannames zijn in tabel 1 weergegeven (2015).

De verwachting is dat de koopkrachttoevloeiing nog iets hoger komt te liggen doordat ook andere deelgemeenten uit Rotterdam (o.a. Noord en Kralingen-Crooswijk) zich op het nieuwe tuincentrum in Berkel en Rodenrijs zullen oriënteren, zij het in beperktere mate. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met bestedingen van buiten de regio (tertair: toeristisch, woon-werk, etc.), maar deze bestedingen zijn naar verwachting gering. Deze aannames resulteren in een gezamenlijke koopkrachttoevloeiing van circa 40 - 55%.

### Toekomstig functioneren

Onder invloed van verwachte ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde kan het toekomstig functioneren worden benaderd. Als uitgangspunten voor de berekeningen in navolgende tabel gelden:

- Het aantal inwoners van de gemeente Lansingerland zal naar verwachting stijgen naar 59.300 inwoners in 2015. In de omliggende gemeenten zal het inwonertal ook toenemen door woningbouw. Het draagvlak voor de winkels neemt hierdoor toe; ook bestaand aanbod profiteert hiervan.
- De bestedingen worden constant gehouden op circa € 86,- per hoofd van de bevolking.

**Tabel 4.2: Benadering toekomstig functioneren branche tuincentra**

	Scenario A		Scenario B	
	2015	2020	2015	2020
Aantal inwoners	59.300	63.300	59.300	63.300
Bestedingen per hoofd (€)	86	86	86	86
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	5,1	5,4	5,1	5,4
Koopkrachtbinding	85%	85%	90%	90%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	4,3	4,6	4,6	4,9
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	40 - 45%	40 - 45%	45 - 55%	45 - 55%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	2,9 - 3,5	3,1 - 3,8	3,8 - 5,6	4,0 - 6,0
Totale omzet (in mln. €)	7,2 - 7,9	7,7 - 8,4	8,3 - 10,2	8,9 - 10,9
Totale omzet bestaand aanbod (in mln. €)	3,8	3,8	3,8	3,8
Verschil (in mln. €)	3,4 - 4,1	3,9 - 4,6	4,5 - 6,4	5,1 - 7,1
Uitbreidingsruimte	4.500 - 5.400	5.100 - 6.000	5.900 - 8.400	6.700 - 9.300

### **Toekomstig functioneren bij uitbreiding bovengemiddeld**

Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de distributieve ruimte in de tuincentrum branche te berekenen. Uitgaande van een, voor een goed functioneren van de branche, benodigde omzet per m<sup>2</sup> wvo van € 760,- bedraagt de haalbare omvang van het tuincentrumaanbod circa 4.500 – 6.000 m<sup>2</sup> wvo in scenario A en 9.300 m<sup>2</sup> wvo in het meest optimistische geval in scenario B.

### **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 ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. 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 detailhandelstructuur 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.



## 5. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES

### De plannen

Bestaande aanbieders in de branche plant en dier in de gemeente Lansingerland, waaronder Overvecht en Kerver, voorzien gedeeltelijk in de behoefte van de consument aan producten in de branche plant en dier. Een tuincentrum van moderne omvang, met een compleet assortiment is in de huidige situatie niet aanwezig. Landelijk is het beeld dat tuincentra zich ontwikkelen tot complete, branchegerichte warenhuizen. Het aanbod bestaat al lang niet meer uit alleen planten; ook de dierenafdeling en sfeer- en cadeauartikelen worden steeds belangrijker.

De locatie Oudeland ligt decentraal in de gemeente, maar is wel goed bereikbaar door de ligging aan de provinciale weg N470 (Pijnacker – Rotterdam). De winkels op deze locatie worden dan ook niet alleen interessant voor de eigen inwoners, maar ook voor de inwoners uit omliggende kernen, met name Pijnacker-Zuid en Rotterdam-Noord. Door ook een bouwmarkt en gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren, ontstaat er een sterke combinatie. De beoogde locatie is hier ons inziens prima voor geschikt.

### Marktruimte

Uit de benadering van het toekomstige functioneren van de branche plant & dier is op de maken dat er ruimte is voor een modern tuincentrum in de gemeente Lansingerland (scenario A). De plannen voor een mega-tuincentrum (scenario B) zijn leuk voor de consument, maar er wordt gevreesd dat het marktgebied te klein is. Een groot deel van de bestedingen moet immers uit de omliggende kernen komen, waar al verschillende (moderne) tuincentra aanwezig zijn. De berekeningen geven aan dat er ook onvoldoende distributieve ruimte aan te tonen is. We achten de kans groot dat een van de bestaande tuincentra het niet gaat redden. Dit leidt overigens niet tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur, want de consument heeft nog voldoende keuzemogelijkheden. Maar er zijn wel verschuivingen/ effecten op de aanbodstructuur te verwachten. Door verplaatsing en vergroting van een bestaand tuincentrum, zijn er wel mogelijkheden om te komen tot een tuincentrum van megaschaal. De absolute toevoeging van winkelmeters is immers kleiner en de effecten zijn geringer (bestaande ondernemer).

### Mogelijke effecten gemeente Lansingerland

Wanneer er bloemenwinkels en dierenspecialzaken in de gemeente verdwijnen, dan is er sprake van verschraling van het aanbod. Onze verwachting is dat de effecten hier echter beperkt zijn; consumenten bezoeken deze winkels vaak als onderdeel van het (wekelijkse) 'boodschappen doen'. Het bezoekdoel van een tuincentrum is immers anders.

Naar verwachting zullen de effecten van beide scenario's dan ook met name te voelen zijn bij kleinere tuincentra. Uit de benadering van het huidige functioneren is al naar voren gekomen dat de omzet per m<sup>2</sup> wvo hier naar verwachting al lager ligt. Door het specifieke aanbod van de Kerver, zullen de effecten hier minder zijn. De effecten zullen met name tuincentrum Overvecht raken, temeer in Zevenhuizen-Moerkapelle een nieuwe Intratuin komt. Overvecht zal zich dan ook moeten specialiseren om onderscheidend te zijn van het nieuwe, grotere tuincentrum op Oudeland en Intratuin, maar heeft hierdoor wel een goede overlevingskans. Wel moet er rekening mee gehouden worden dat voor een toekomstige schaalvergroting van Overvecht, nauwelijks distributieve ruimte is.

### **Effecten omliggende regio**

In de gemeente Lansingerland zijn in de huidige situatie tuincentrum Overvecht (4.000 m<sup>2</sup> wvo) en bloemen- en plantencentrum Kerver aanwezig (1.952 m<sup>2</sup> wvo). In de gemeente Rotterdam is tuincentrum Zwinkels de grootste aanbieder met een omvang van 2.500 m<sup>2</sup> wvo. De inwoners van de gemeenten Lansingerland en Rotterdam zijn in de huidige situatie dus voor een belangrijk deel aangewezen op omliggende aanbieders (o.a. regio Haaglanden). De gevolgen van een nieuwe, sterke aanbieder in Berkel en Rodenrijs voor de regio zijn dat deze waarschijnlijk een deel van deze bestedingen afvangt. De consument kan deze aankopen nu namelijk dichterbij huis doen.

De vraag is echter hoe groot deze effecten voor het omliggende aanbod zijn. Voor het functioneren in 2015 van scenario A is een extra gebonden omzet van €3,4 – 4,1 miljoen geraamd ten opzichte van het huidige functioneren. Voor scenario B komt dit neer op €4,5 – 6,4 miljoen. In de aangrenzende gemeenten Delft, Pijnacker, Den Haag, Zoetermeer en Zuidplas wonen circa 800.000 mensen en is een totaal aanbod aan tuincentra van 61.252 m<sup>2</sup> wvo (77 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Een rekenexercitie leert dat het bestedingspotentieel in deze regio € 65,3 miljoen bedraagt, bij een omzetclaim van 'slechts' € 46,6 miljoen<sup>24</sup>. Vanuit deze optiek is er dan ook voldoende ruimte.

Dit betekent niet dat er geen verschuivingen te verwachten zijn in de regio bij realisatie van een nieuw, modern tuincentrum in de gemeente Lansingerland. Dit tuincentrum zal immers ook bestedingen afvangen die nu elders terecht komen. We sluiten dan ook niet uit dat op een aantal locaties, er van uitgaande dat alle voorgenomen uitbreidingen aan de noordzijde van Lansingerland ook echt gerealiseerd worden, de spoeling wel erg dun wordt. Toevoeging van meerdere moderne tuincentra aan het aanbod kan negatieve effecten hebben op de bestaande tuincentra in de regio, maar er zal geen sprake zijn van duurzame ontvricting van de detailhandelsstructuur. In theorie is er immers voldoende bestedingspotentieel in de totale

<sup>24</sup> Uitgaande van de landelijk gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking van € 82,- in de tuincentrumbranche en een benodigde omzet van € 760,- per m<sup>2</sup> wvo (omzetclaim). Bron: HBD

regio en zal de consument voldoende keuzevrijheid houden. Als nieuwe ontwikkelingen, 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 vooruit gegaan. Bij de toevoeging van een mega-tuincentrum wordt echter een grotere omzet uit de regio getrokken. De effecten op de bestaande aanbieders zullen hierdoor veel groter zijn en dit is ons inziens onwenselijk.

### **Conclusie**

Een uitbreiding en versterking van het tuincentrumaanbod is, gezien vanuit de lokale verzorgingsstructuur, op zichzelf gewenst. Een modern centrum trekt veel klanten en de gehele gemeente zal hier van profiteren.

BRO geeft de voorkeur aan de vestiging van een modern tuincentrum. De geraamde distributieve uitbreidingsruimte is weliswaar lager dan de beoogde omvang van een modern tuincentrum (7.500 m<sup>2</sup> wvo), maar de effecten van een modern tuincentrum zullen beperkt zijn. Op deze manier wordt ingespeeld op de huidige ontwikkelingen van de tuincentrumbranche en is de nieuwe vestiging onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod (geen tweede Overvecht). Voor een megatuincentrum liggen wel mogelijkheden, maar moet gezocht worden naar een verplaatser (uit de regio). Toevoeging van een geheel nieuw tuincentrum van 15.000 m<sup>2</sup> wvo zal teveel druk op de markt zetten.

Op basis van voorliggende verkenning van de mogelijkheden voor een tuincentrum in Berkel en Rodenrijs en gesprekken met geïnteresseerde ondernemers, zijn door de gemeente Lansingerland de plannen voor de locatie Oudeland verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in plannen voor een tuincentrum met een beoogde omvang van 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit komt neer op een omvang van circa 5.600 m<sup>2</sup> wvo en past hiermee binnen de geraamde distributieve uitbreidingsruimte (scenario A).

**BIJLAGEN**



## Bijlage 1: Aanbod 'plant en dier' gemeente Lansingerland

Naam	Subbranche	Kern	WVO
Kerver	Bloem/Plant	Bergschenhoek	1.952
Bloemen & Zo	Bloem/Plant	Bergschenhoek	35
Bloemenhoek	Bloem/Plant	Berkel en Rodenrijs	55
De Nobel	Bloem/Plant	Berkel en Rodenrijs	128
Michael's boeketterie	Bloem/Plant	Bleiswijk	54
Renate Jenniskens	Bloem/Plant	Bleiswijk	45
Aphrodite Bloemsierkunst	Bloem/Plant	Bleiswijk	65
Diertje	Dibevo	Bergschenhoek	110
Dobey	Dibevo	Bergschenhoek	149
Pet's Place	Dibevo	Berkel en Rodenrijs	140
A Noordhoek	Dibevo	Bleiswijk	135
Dobey	Dibevo	Bleiswijk	92
A vd Burg	Tuinartikelen	Berkel en Rodenrijs	70
Snoei Tuinmaterialen	Tuinartikelen	Bleiswijk	875
Tuincentrum Overvecht	Tuincentrum	Bleiswijk	4.000

Bron: Locatus, update 17 maart 2010.

## Bijlage 2: Tuincentrumaanbod in de regio

Gemeente	Woonplaats	Naam	Formule	wvo
Delft	Delft	Xotus	(Zelfst/nvt)	3.508
Delft	Delft	Life & Garden	LIFE&GARDEN	6.000
Lansingerland	Bleiswijk	Tuincentrum Overvecht	OVERVECHT	4.000
Pijnacker-Nootdorp	Pijnacker	Vd Dussen	(Zelfst/nvt)	1.274
Pijnacker-Nootdorp	Pijnacker	Intratuin	INTRATUIN	11.473
Rotterdam	Rotterdam	J. Meijer	(Zelfst/nvt)	127
Rotterdam	Rotterdam	Kees van Gilst & Co	(Zelfst/nvt)	54
Rotterdam	Rotterdam	Gouweleeuw	(Zelfst/nvt)	872
Rotterdam	Rotterdam	Schiebroek	(Zelfst/nvt)	120
Rotterdam	Rotterdam	Ommoordse Hof	(Zelfst/nvt)	855
Rotterdam	Rotterdam	Zwinkels	(Zelfst/nvt)	2.500
Rotterdam	Rotterdam	Born + Blink	(Zelfst/nvt)	285
's-Gravenhage	's-Gravenhage	Hanenburg Tuincentrum	(Zelfst/nvt)	1.756
's-Gravenhage	's-Gravenhage	Ockenburg Tuincentrum	(Zelfst/nvt)	3.200
's-Gravenhage	's-Gravenhage	Westland Florada	(Zelfst/nvt)	1.723
's-Gravenhage	's-Gravenhage	Hofstede	(Zelfst/nvt)	2.383
's-Gravenhage	's-Gravenhage	Tuincentrum Overvecht	OVERVECHT	4.500
's-Gravenhage	's-Gravenhage	Groenrijk	GROENRIJK	1.350
Zoetermeer	Zoetermeer	De Driesprong	(Zelfst/nvt)	7.150
Zoetermeer	Zoetermeer	Intratuin	INTRATUIN	10.335
Zoetermeer	Zoetermeer	GroenRijk	GROENRIJK	4.600
Zuidplas	Nieuwerkerk IJssel	v d Dussen	(Zelfst/nvt)	380
Zuidplas	Zevenhuizen Zh	De Zilverberk	(Zelfst/nvt)	1.620

Bron: Locatus, update 17 maart 2010.

### Bijlage 3: Aanbod 'plant en dier' in de regio

Gemeente	Aantal inwoners <sup>25</sup>	Plant & Dier		Tuincentra	
		m2 wvo	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inw.	m2 wvo	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inw.
Delft	96.691	11.580	120	9.508	98
Lansingerland	52.535	7.905	150	4.000	76
Pijnacker-Nootdorp	47.891	15.071	315	12.747	266
Rotterdam	590.131	21.500	36	4.813	8
's-Gravenhage	489.375	32.322	66	14.912	30
Zoetermeer	121.580	27.483	226	22.085	182
Zuidplas	40.387	5.379	133	2.000	50
Totaal omliggende regio	1.438.590	121.240	84	70.065	49
Zuid-Holland	3.504.636	434631	124	268538	77

Bron: Locatus, update 17 maart 2010.

<sup>25</sup> Aantal inwoners per 1 januari 2010, CBS Statline, voorlopige cijfers



## Bijlage 4: Bevolkingsprognose

	Aantal inwoners <sup>26</sup>	Prognose <sup>27</sup>	
	2010	2015	2020
Delft	96.691	104.403	108.860
Lansingerland <sup>28</sup>	52.535	59.300	63.300
Pijnacker-Nootdorp	47.891	49.964	51.941
Rotterdam	590.131	599.832	611.535
S Gravenhage	489.375	495.711	504.671
Zoetermeer	121.580	123.548	124.581
Zuidplas <sup>29</sup>	40.387	42.266	45.051
Totaal regio	1.438.590	1.472.834	1.508.789

<sup>26</sup> Aantal inwoners per 1 januari 2010, CBS Statline, voorlopige cijfers

<sup>27</sup> Regionale Prognose kerncijfers 2009 –2040, CBS Statline

<sup>28</sup> Inwoneraantal van de gemeente Lansingerland per 1 januari 2010 op basis van gemeentelijke cijfers, prognoses op basis van de Bevolkingsprognose Lansingerland 2010

<sup>29</sup> Prognose is optelsom van de 3 voormalige gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle

## Bijlage 5: Oplegnotitie 15 juli

### Oplegnotitie : DPO tuincentra gemeente Lansingerland

Datum : 15 juli 2010  
Opdrachtgever : Gemeente Lansingerland  
Ter attentie van : dhr. Nijssen (Provincie Zuid-Holland)  
Projectnummer : 203x00703

Opgesteld door : Aiko Mein, Tommy Walvius  
i.a.a. : dhr. Koopman (gemeente Lansingerland)  
dhr. Bouwens (ISMH)  
dhr. Brinkhof (stadsgewest Haaglanden)

---

#### Inleiding

De gemeente Lansingerland is voornemens om een modern tuincentrum van 7.000 m<sup>2</sup> bvo te vestigen op bedrijvenpark Oudeland in Berkel en Rodenrijs. Deze aanvraag is besproken in de werkgroep detailhandel van de Stadsregio Rotterdam. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de vestiging van het tuincentrum afgestemd moet worden op de ontwikkelingen in het stadsgewest Haaglanden en in Midden-Holland. In het kader daarvan heeft de provincie Zuid-Holland de rapportage 'DPO tuincentra gemeente Lansingerland' van 26 april 2010, behorende bij de vestiging van het tuincentrum, naar de regio's doorgestuurd. Dit heeft geleid tot reacties vanuit het Stadsgewest Haaglanden en Midden-Holland.

In reactie daarop is voorliggende aanvullende notitie opgesteld. In het distributieplanologisch onderzoek (DPO) zijn de mogelijkheden onderzocht voor vestiging van een nieuw tuincentrum in de gemeente Lansingerland, aan de hand van twee scenario's: moderne schaal (A) en megaschaal (B). De hierbij benaderde distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Aan BRO is verzocht om meer inzicht te geven in de achterliggende cijfers en keuzes voor de benadering van het economische functioneren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het uiteindelijke tuincentrum, met een omvang van 7.000 m<sup>2</sup> bvo, kleiner is dan de omvang van de opgestelde scenario's in het onderzoek.

Allereerst wordt in deze notitie een nadere onderbouwing gegeven van enkele aannames. Vervolgens worden de gestelde vragen met betrekking tot het DPO beantwoord. Tot slot worden de plannen toegelicht, in relatie met de berekende distributieve ruimte.

### **Binding naar 85%**

Omdat betrouwbare koopstroomgegevens voor de tuincentrabranche in de regio ontbreken, heeft BRO een eigen inschatting gemaakt. Met de vestiging van een modern tuincentrum aan de westzijde, naast de vestigingen van Overvecht en de Kerver wordt het huidige aanbod in de gemeente versterkt. De consument hoeft niet meer naar elders voor een modern tuincentrum; de koopkrachtbinding op het aanbod in de eigen regio stijgt hierdoor. Een binding tot circa 85% is ons inziens haalbaar wanneer er wordt uitgegaan van drie, elkaar aanvullende aanbieders in de gemeente (90% scenario B), op basis van vergelijkbare situaties elders in het land. Voor veel tuinartikelen geldt immers dat nabijheid van belang is. Dit betekent overigens dat nog circa 10 - 15% van de bestedingen afvloeit naar elders (met name naar Intratuin Pijnacker).

### **Toevloeiing naar 40 à 45%**

De bestedingen uit Rotterdam vormen een belangrijk onderdeel voor de raming van de koopkrachttoevloeiing. Het tuincentrumaanbod in Rotterdam is zeer beperkt: 8 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners, ten opzichte van gemiddeld 77 m<sup>2</sup> wvo in Zuid-Holland. De inwoners van Rotterdam zijn voor een modern tuincentrum aangewezen op aanbod in de omliggende regio. Door de ligging aan de N470 is de locatie Oudeland goed te bereiken voor deze consumenten en is een aanzienlijke oriëntatie op het nieuwe tuincentrum te verwachten. Rekening houdend met de ontwikkelingen aan de oostzijde van Rotterdam (o.a. Hornbach), zijn we uitgegaan van een binding van 35 – 50 procent van de bestedingen uit het noordelijke deel van Rotterdam<sup>30</sup>. Dit komt neer op een binding van 3 tot 5 procent van het totale bestedingspotentieel van de gemeente Rotterdam, wat gezien het bestaande aanbod in Rotterdam nog relatief beperkt is.

Daarnaast zal er ook altijd enige wisselwerking zijn met de andere omliggende gemeenten (sterk afhankelijk van de aantrekkingskracht van de ondernemer/formule op de consument). Rekening houdend met het ruime aanbod aan de noordzijde van de gemeente Lansingerland, zijn we in scenario A terughoudend geweest met de geraamde toevloeiing (tot 3% naar de gemeente Lansingerland). In scenario B, uitgaande van een nieuw tuincentrum van superschaal, liggen deze cijfers hoger (3 - 5% naar de gemeente Lansingerland). Een overzicht van onze aannames zijn in tabel 1 weergegeven (2015).

---

<sup>30</sup> Deelgemeenten Overschie en Hillegersberg/Schiebroek

Tabel 1 Raming koopkrachtbinding / -toevloeiing 2015

Gemeente	Inwoners	Bestedingspotentieel (€ mln.)	Geraamde binding Scenario A - B	Omzet (€ mln.)
<b>Primair</b>				
Lansingerland	59.300	€ 5,1	85 – 90%	€ 4,3 – 4,6
<b>Secundair</b>				
Delft	104.403	€ 8,6	3 – 5%	€ 0,3 – 0,4
Pijnacker-Nootdorp	49.964	€ 4,1	3 – 5%	€ 0,1 – 0,2
Rotterdam-Noord	56.036	€ 4,6	35 – 50%	€ 1,6 – 2,3
- (Rotterdam totaal)	599.832	€ 49,2	3 – 5%)	
's-Gravenhage	495.711	€ 40,6	0 – 3%	€ 0,0 – 1,2
Zoetermeer	123.548	€ 10,1	3 – 5%	€ 0,3 – 0,5
Zuidplas	42.266	€ 3,5	3 – 5%	€ 0,1 – 0,2
Totaal secundair				€ 2,4 – 4,9

De verwachting is dat de koopkrachttoevloeiing nog iets hoger komt te liggen doordat ook andere deelgemeenten uit Rotterdam (o.a. Noord en Kralingen-Crooswijk) zich op het nieuwe tuincentrum in Berkel en Rodenrijs zullen oriënteren, zij het in beperktere mate. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met bestedingen van buiten de regio (tertair: toeristisch, woon-werk, etc.), maar deze bestedingen zijn naar verwachting gering. Deze aannames resulteren in een gezamenlijke koopkrachttoevloeiing van circa 40 - 55%.

#### Effecten voor de regio

In de gemeente Lansingerland zijn in de huidige situatie tuincentrum Overvecht (4.000 m<sup>2</sup> wvo) en bloemen- en plantencentrum Kerver aanwezig (1.952 m<sup>2</sup> wvo). In de gemeente Rotterdam is tuincentrum Zwinkels de grootste aanbieder met een omvang van 2.500 m<sup>2</sup> wvo. De inwoners van de gemeenten Lansingerland en Rotterdam zijn in de huidige situatie dus voor een belangrijk deel aangewezen op omliggende aanbieders (o.a. regio Haaglanden). De gevolgen van een nieuwe, sterke aanbieder in Berkel en Rodenrijs voor de regio zijn dat deze waarschijnlijk een deel van deze bestedingen afvangt. De consument kan deze aankopen nu namelijk dicht bij huis doen.

De vraag is echter hoe groot deze effecten voor het omliggende aanbod zijn. Voor het functioneren in 2015 van scenario A is een extra gebonden omzet van € 3,4 – 4,1 miljoen geraamd ten opzichte van het huidige functioneren. Voor scenario B komt dit neer op €4,5 – 6,4 miljoen. In de aangrenzende gemeenten Delft, Pijnacker, Den Haag, Zoetermeer en Zuidplas wonen circa 800.000 mensen en is een totaal aanbod aan tuincentra van 61.252 m<sup>2</sup> wvo (77 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners).

Een eerste rekenexercitie leert dat het bestedingspotentieel in deze regio € 65,3 miljoen bedraagt, bij een omzetclaim van 'slechts' € 46,6 miljoen<sup>31</sup>. Vanuit deze optiek is er dan ook voldoende ruimte.

Dit betekent niet dat er geen verschuivingen te verwachten zijn in de regio bij realisatie van een nieuw, modern tuincentrum in de gemeente Lansingerland. Dit tuincentrum zal immers ook bestedingen afvangen die nu elders terechtkomen. We sluiten dan ook niet uit dat op een aantal locaties, er van uitgaande dat alle voorgenomen uitbreidingen aan de noordzijde van Lansingerland ook echt gerealiseerd worden, de spoeling wel erg dun wordt. Toevoeging van meerdere moderne tuincentra aan het aanbod kan negatieve effecten hebben op de bestaande tuincentra in de regio, maar er zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. In theorie is er immers voldoende bestedingspotentieel in de totale regio en zal de consument voldoende keuzevrijheid houden. Als nieuwe ontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruit gegaan.

#### Resumé

- *Het uitgangspunt is een koopkrachttoevloeiing van 40-55%. Wordt hiermee niet teveel gebouwd voor de regio?* Met name in scenario A zijn we uitgegaan van een sterke regiofunctie voor de deelgemeenten uit het noorden van Rotterdam, waar het aanbod zeer beperkt is. De oriëntatie van de gemeenten ten noorden van Lansingerland op het nieuwe tuincentrum zal zeer beperkt zijn, gezien het aldaar aanwezige aanbod. Voor de realisatie van een tuincentrum van megaschaal (scenario B) is wel uitgegaan van een grotere regiofunctie. Zie hiervoor ook de voorgaande toelichting.
- *Wat zijn de effecten op de regio?* Het onderzoek richt zich op de mogelijkheden voor een tuincentrum van moderne omvang in de gemeente Lansingerland en niet van de totale regio. Daarom is in deze notitie inzicht gegeven in de effecten op de regio, met name aan de noordzijde waar een zeer ruim aanbod is. Deze effecten zijn relatief beperkt, omdat een groot deel van de bestedingen in het nieuwe tuincentrum in de gemeente Lansingerland uit Rotterdam komt. Daarnaast laat een eerste rekenexercitie zien dat er in theorie voldoende marktruimte is in deze gemeenten (omzetpotentieel is hoger dan de omzetclaim). Hiermee sluiten we aan op de conclusies van het Stadsgewest Haaglanden dat er verschuivingen te verwachten zijn, maar dat dit niet leidt tot duurzame ontwrichting. De effecten zijn beperkt en zullen zich spreiden over een groot aantal aanbieders.
- *Is BRO niet te optimistisch met de koopkrachtbindings- en toevloeiingscijfers?* De aannames in een DPO laten altijd ruimte tot discussie. Mochten de toekomstige

---

<sup>31</sup> Uitgaande van de landelijk gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking van € 82,- in de tuincentrumbranche en een benodigde omzet van € 760,- per m<sup>2</sup> vwo (omzetclaim). Bron: HBD

bestedingen in het nieuwe tuincentrum lager uitvallen dan is geraamd, zoals verwacht door het Stadsgewest Haaglanden, dan zal dit alleen effecten hebben op het nieuwe tuincentrum in de gemeente Lansingerland. Wij hebben er echter alle vertrouwen in dat er voldoende marktruimte is om hier een modern tuincentrum te laten renderen.

- *In hoeverre is er rekening gehouden met de plannen elders in de regio?* Uiteraard is er rekening gehouden met de ontwikkelingen elders, voor zover bij ons bekend. Ook in het toekomstig functioneren zijn we terughoudend met de verwachte toevloeiing uit de gemeenten ten noorden van Lansingerland. De koopkrachttoevloeiing van het nieuwe tuincentrum in Zevenhuizen-Moerkapelle komt met name uit gemeenten ten oosten hiervan (Gouda en Moordrecht). Ten opzichte van al deze plannen, zijn beide scenario's in Lansingerland een goed alternatief voor de inwoners van de noordelijke wijken uit Rotterdam, gezien de nabijheid<sup>32</sup>. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat het om verschillende 'zachte' plannen gaat. Wat hiervan gerealiseerd gaat worden is nog maar de vraag.
- *Is het niet beter om een bestaand tuincentrum te verplaatsen naar de locatie Oudeland?* Verplaatsing van een bestaande aanbieder zal de effecten op het bestaande aanbod reduceren. Daarnaast biedt het kansen voor een bestaande ondernemer die verder wil groeien en dit op de bestaande locatie niet kan. Verplaatsing van een bestaande aanbieder heeft dan ook met name nut bij de vestiging van een tuincentrum van megaschaal (grotere effecten, meer ruimtebeslag).
- *Is er rekening gehouden met de functie van Van der Dussen in Pijnacker?* In het overzicht in bijlage 2 zijn alle aanbieders in de regio opgenomen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat Van der Dussen door zijn specialistische aanbod in groen/tuinplanten in functie verschilt van de all-round tuincentra. Dit wordt ook geïllustreerd doordat het centrum in de huidige situatie functioneert op korte afstand van verschillende (grote) tuincentra. Dit geldt overigens voor meerdere aanbieders.

### Tot slot

Het DPO is een verkenning van de mogelijkheden voor een tuincentrum op de locatie Oudeland in Berkel en Rodenrijs. Op basis van de resultaten van het DPO zijn er gesprekken gevoerd met geïnteresseerde ondernemers, wat heeft geresulteerd in het verder uitwerken van de plannen voor een modern tuincentrum met een omvang van 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit komt neer op een omvang van circa 5.600 m<sup>2</sup> wvo en past binnen de geraamde distributieve uitbreidingsruimte (scenario A).

---

<sup>32</sup> Maar zijn we terughoudend met de oostelijke deelgemeenten als Prins-Alexander i.v.m. de ontwikkelingen in CapelleXL en Nieuwerkerk aan den IJssel (Hornbach).

Mocht u verder nog vragen hebben over onze rapportage dan zijn wij bereid deze persoonlijk toe te lichten.