



Intratuin
Zevenhuizen-Moerkapelle/Waddinxveen, dpo vestiging Intratuin

BRO
Ruimte | om in te leven

Rapportnummer: 203X00367.042382_6

Datum: 7 oktober 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: dhr. A.C.J. Droogh

Projectteam BRO: Aiko Mein, Evert Jan Kleine

Trefwoorden: DPO, Intratuin, Zevenhuizen-Moerkapelle, tuincentra, Regio Midden-Holland

Beknopte inhoud: In opdracht van Intratuin Zoetermeer heeft BRO een actualisatie uitgevoerd op het onderzoek naar de distributieve en beleidsmatige mogelijkheden voor vestiging van een Intratuin in het plangebied Waddinxveen/ Zevenhuizen-Moerkapelle.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Het initiatief	3
1.2 Aanleiding en vraagstelling	4
 2. VERTREKSITUATIE	 5
2.1 Aanbodanalyse	5
2.2 Vraaganalyse	8
2.3 Trends en plannen in de tuinbranche	10
 3. BELEID	 13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
 4. KENMERKEN MODERNE INTRATUIN-VESTIGINGEN	 19
4.1 Modern Intratuin-tuincentrum	19
4.2 Brancheschets tuincentra	20
4.3 Voorgenomen assortiment Intratuin Zevenhuizen-Moerkapelle	20
 5. HAALBAARHEID EN WENSELIJKHEID INITIATIEF	 23
5.1 Confrontatie aanbod en vraag	23
5.2 Haalbaarheid en effecten initiatief	25
5.3 Tot slot	27

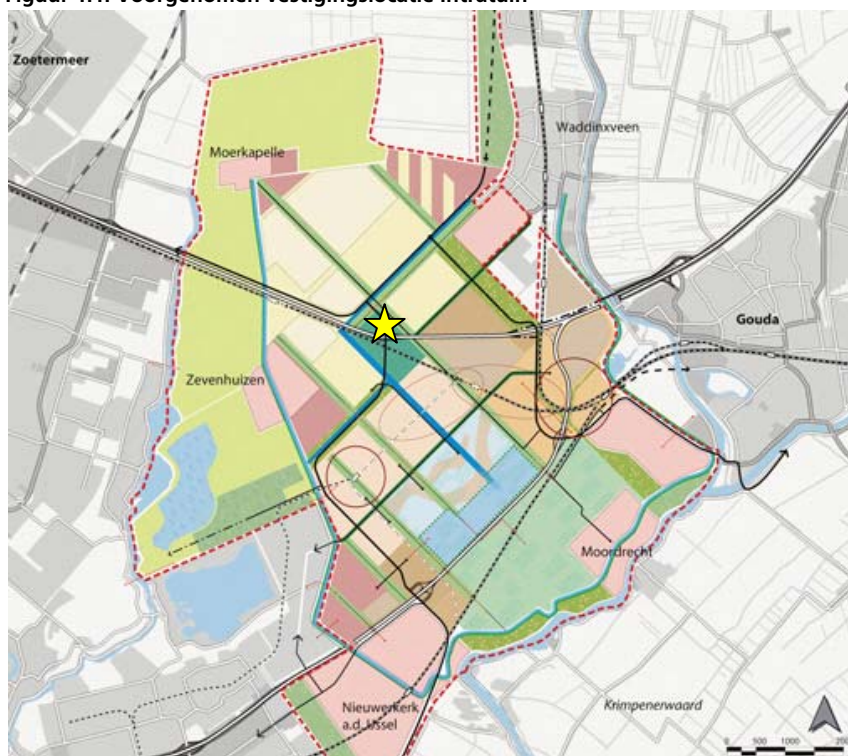
BIJLAGE 1: PROVINCIALE BEVOLKINGSPROGNOSES

1. INLEIDING

1.1 Het initiatief

Intratuin is voornemens een nieuw tuincentrum te vestigen in de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Het initiatief gaat uit naar het gebied nabij de kruising tussen de autosnelweg A12 en de nieuwe provinciale weg. In figuur 1.1 is de locatie weer-
geven. Er is voor deze locatie gekozen omdat het zowel voor de lokale als regionale consumenten gunstig gelegen is. Door de gunstige ligging aan de A12 is de locatie goed bereikbaar voor consumenten vanuit de richting Gouda of over de provinciale wegen vanuit de richting Nieuwerkerk aan den IJssel of Moordrecht.

Figuur 1.1: Voorgenomen vestigingslocatie Intratuin



Het nieuwe Intratuin-tuincentrum krijgt een omvang van in totaal ca. 12.500 m², met hiernaast nog 2.500 m² magazijn. Doelstelling is een volledig overdekt tuincentrum te realiseren, zonder traditionele buitenruimte. Daarbij kan een deel van het dak open middels een opendakconstructie (open sky). De feitelijke, permanent overdekte ruimte is ca. 9.000 m². Volgens de definitie van Locatus omvat het wvo van een tuincentrum de voor het publiek toegankelijke ruimte die overdekt en verwarmd is. De semi-permanent overdekte ruimte wordt dus niet meegerekend.

Moderne Intratuin-tuincentra hebben door de omvang, sfeer en uitstraling van de winkels een ruim verzorgingsbereik. Intratuin-tuincentra spelen enerzijds in op de noodzakelijke aankopen en anderzijds op het recreatieve winkelen. Hiernaast is de vermaakfunctie van de Intratuin-tuincentra steeds belangrijker geworden. Met name bij slecht weer zijn Intratuin-vestigingen een bestemming geworden om voor een 'uitje'.

Voor de nieuwe vestiging is gekozen voor een locatie in Zevenhuizen-Moerkapelle, omdat de regionale consument hier vandaan goed bediend kan worden. In het voortraject is ook gekeken of vestiging in de regionaal verzorgende plaats Gouda een optie was. Er bleken echter geen geschikte locaties voor Intratuin aanwezig te zijn. Omdat de consumenten in Gouda in de huidige situatie niet de beschikking hebben over een modern tuincentrum was het bij de locatiekeuze van belang dat deze consumenten goed bediend zouden worden. Een voorwaarde voor de vestigingslocatie was daarom dat er sprake moet zijn van een goede bereikbaarheid vanuit Gouda en de overige plaatsen in de regio. Naast de bereikbaarheid zijn bij de bepaling van de vestigingslocatie ook de toekomstige ontwikkelingen van belang geweest. Vanuit het oogpunt van nieuwbouwplannen in de Zuidplaspolder is de voorgenomen locatie zeer gunstig gelegen. Een kenmerk van nieuwbouwwijken is dat de vraag naar tuincentra, door de bouw van merendeels huizen met tuin, groot is. De voorgenomen vestigingslocatie zal de vraag die zal ontstaan ondervangen.

1.2 Aanleiding en vraagstelling

Ter onderbouwing van het initiatief is in 2006 een DPO en locatieafweging uitgevoerd voor het plangebied Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle. Vanwege extra vragen van het REO Midden Holland is BRO gevraagd een actualisatie uit te voeren van het DPO. In deze rapportage wordt uitgegaan van de locatie in Zevenhuizen-Moerkapelle, die in de rapportage 'Plangebied Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle, DPO en locatieafweging Intratuin' als meest kansrijk naar voren is gekomen.

Centrale vragen

De volgende centrale vragen zijn geformuleerd:

- Wat zijn de distributieve en beleidsmatige mogelijkheden voor vestiging van een modern Intratuin-tuincentrum in Zevenhuizen-Moerkapelle?
- Waarom is de voorgenomen locatie geschikt voor vestiging van het beoogde tuincentrum?
- Hoe zal de assortimentering van de nieuwe winkel eruit zien en in hoeverre is dit verenigbaar met de eis van maximaal 20% nevenassortiment?

2. VERTREKSITUATIE

2.1 Aanbodanalyse

Omvang plant en dier in het verzorgingsgebied lager dan gemiddeld

Tuincentra zijn volgens de definitie van Locatus onderdeel van de branche plant en dier. Het volgende overzicht geeft inzicht in de omvang van deze branche in het beoogde primaire verzorgingsgebied van Intratuin (gemeenten Waddinxveen/ Zevenhuizen-Moerkapelle), evenals in de omgeving. In vergelijking tot het landelijk gemiddelde aanbod van 0,15 m² wvo per hoofd, ligt de omvang van het aanbod in de branche plant en dier in het verzorgingsgebied lager (0,12 m² wvo per hoofd).

Tabel 2.1: Aanbod branche plant en dier primair verzorgingsgebied en directe omgeving¹

Gemeente	inwonertal	aantal winkels	Omvang M ² wvo	gem. m ² wvo	m ² wvo per hoofd
Waddinxveen	25.900	8	1.240	155	0,05
Zevenhuizen-Moerkapelle	10.370	9	3.220	358	0,31
<i>Subtotaal</i>	<i>36.370</i>	<i>17</i>	<i>4.460</i>	<i>235</i>	<i>0,12</i>
Moordrecht	8.120	2	220	110	0,03
Gouda	70.950	24	4.430	185	0,06
Reeuwijk	12.660	6	1.040	173	0,08
Boskoop	15.220	10	6.090	609	0,40
Rijnwoude	18.770	12	9.380	782	0,50
Bleiswijk**	10.230	8	5.960	745	0,58
Bergschenhoek**	16.610	4	740	185	0,04
Berkel en Rodenrijs**	19.180	4	340	85	0,02
Nieuwerkerk aan den IJssel***	21.930	9	8.650	961	0,39
Zoetermeer	118.020	32	22.190	693	0,19
Rotterdam	584.060	186	21.500	116	0,04
Capelle aan den IJssel	65.370	18	5.310	295	0,08
<i>Subtotaal regio</i>	<i>895.750</i>	<i>315</i>	<i>85.850</i>	<i>272</i>	<i>0,10</i>
Landelijk gemiddelde	16.377.200	6.938	2.474.000	357	0,15

* Inwonertallen afgerond op 10-tallen en omvang aanbod afgerond op 5-tallen.

** Inwonertallen van 1 januari 2006, voor gemeentelijke herindeling Lansingerland.

*** Voor Nieuwerkerk aan den IJssel is de vestiging van Hornbach meegenomen (was volgens Locatus ca. 7.500 m² overdekt tuincentrum). Op dit moment wordt de zaak verbouwd. Het tuincentrum komt terug mogelijk met de oorspronkelijke omvang van ca. 7.500 m² wvo overdekt en ongeveer 6.250 m² wvo niet overdekt.

¹ Bron: Locatus, Retailverkenner 2007

Burgemeenten Gouda, Moordrecht en Reeuwijk hebben relatief zelfs erg weinig aanbod per hoofd van de bevolking. De omliggende regio heeft relatief ook een beperkt aanbod per hoofd van de bevolking en gemiddeld kleine zaken.

Tuincentra uitgelicht

Er bestaan verschillen in definitie van tuincentra tussen bijvoorbeeld Locatus en CBS, met name door het grijze gebied tussen tuincentra, groencentra en kwekers. Volgens Locatus zijn er in Nederland 1.348 tuincentra, met een totale omvang van ruim 1.828.000 m² wvo (overdekte ruimte)². Als het totale aanbod aan tuincentra wordt afgezet tegen het aantal inwoners van Nederland, blijkt er gemiddeld 0,11 m² wvo per hoofd van de bevolking beschikbaar te zijn. Wanneer specifiek naar provincies wordt gekeken, blijkt dat de provincie Zuid-Holland hierop achter blijft met gemiddeld 0,09 m² wvo tuincentrum per hoofd. Met uitzondering van de provincie Groningen (0,07 m² wvo) is dit de laagste omvang per hoofd in Nederland. De provincie Overijssel beschikt gemiddeld over het meeste aantal meters tuincentrum per hoofd van de bevolking (0,14 m² wvo).

Aanbod tuincentra primair verzorgingsgebied en omgeving

- De tuinbranche in Waddinxveen bestaat uit twee relatief kleine aanbieders. Bloemen en plantencentrum Verkleij heeft een omvang van ca. 900 m² wvo en blijft daarmee qua omvang achter bij de moderne tuincentra van tegenwoordig. Buiten de bebouwde kom, op de grens met Gouda, is tevens tuinderij Vlijtig Liesje gevestigd, met een omvang van ca. 750 m² wvo. Beide aanbieders hebben een redelijk divers assortiment met bloemen, planten en decoratieve tuinaccessoires. Verder bestaat het aanbod in de branche plant en dier voornamelijk uit speciaalzaken.
- In de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle is tuincentrum De Zilverberk (inclusief Blokker) van ca. 1.000 m² wvo gevestigd. Verder bestaat het aanbod in de branche plant en dier uit enkele speciaalzaken (bijv. Nobility Bloem en Interieur in Moerkapelle).
- In Zevenhuizen-Moerkapelle is naast het tuinaanbod ook Welkoop gevestigd. Hoewel dit aanbod niet wordt toegerekend aan de branche plant en dier, worden hier toch artikelen verkocht die overeenkomen met het aanbod in tuincentra. Bij Welkoop-winkels (officieel doe-het-zelfbranche) worden eveneens veel tuinartikelen en dierbenodigdheden verkocht.
- Ten noorden van de voorgenomen locatie, in Boskoop, bestaat het aanbod plant en dier naast speciaalzaken uit Sonneveld Groencentrum (ca. 3.000 m² wvo). Sonneveld Groencentrum heeft een uitgebreid assortiment tuinartikelen, aangevuld met dierenbenodigdheden en woonaccessoires.

² Bron: HBD, Brancheschets tuincentra 2007. In de uitgave is een totaal overzicht met aanbodgegevens per provincie opgenomen

- Ten zuiden van het plangebied, in Nieuwerkerk aan den IJssel, is tuincentrum Van der Dussen gevestigd aan de Albert van 't Hartweg. De omvang van dit tuincentrum (overdekte ruimte) is ca. 600 m² wvo. Hiernaast wordt er nog gebruik gemaakt van bij benadering 2.000 m² buitenruimte.
- De grotere en meer moderne tuincentra in de omgeving zijn te vinden in Zoetermeer, met vestigingen van Groenrijk, Intratuin en De Driesprong. In Gouda zijn tuincentra Life & Garden en Futselaar & Zn. gevestigd, maar deze zijn relatief klein van omvang (1.000 à 1.500 m² wvo). Verder is Groencentrum Bloemen-daal in Gouda gevestigd.
- Naast de genoemde tuincentra zijn er verschillende kwekerijen en hoveniersbedrijven in het de regio gevestigd. Onder andere Den Hertog (ca. 9.000 m² buitenruimte) in Boskoop, die ongeveer eenderde van de ruimte gebruikt voor de verkoop van met name 'levende' tuinartikelen aan particulieren. Zo zijn er meer kwekerijen en hoveniersbedrijven in de omgeving die ook wel aan particulieren verkopen, maar veelal in mindere mate dan Den Hertog³.
- In de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is Hornbach gevestigd met een tuincentrum van in totaal 7.500 m² wvo (binnenruimte) en veel buitenruimte. Deze vestiging wordt omgebouwd naar een moderne Hornbach-vestiging met doe-het-zelf- en tuinartikelen. De plannen gaan vooralsnog uit van de toevoeging van 5.500 m² wvo doe-het-zelfaanbod. Het tuinaanbod zal ongeveer gelijk blijven met de huidige situatie.
- In Capelle aan den IJssel is Tuincentrum Jaarsveld gevestigd aan de 's-Gravenlandseweg. Dit allround tuincentrum met het accent op speciale kameren tuinplanten, aangevuld met tuinhout, verlichting, meubilair en bestrating is op relatief korte afstand van Zevenhuizen gevestigd. De afstand is ca. 10,5 km met een reistijd van ca. 14 minuten.

Tuincentra met moderne maatvoering

Het meest dichtbij zijnde tuincentrum met een moderne maatvoering is voor primaire marktgebied Sonneveld Groencentrum in Boskoop (ca. 3.000 m² wvo). De moderne formules, zoals Life & Garden, Intratuin en Groenrijk, zijn op iets grotere afstand gevestigd in Gouda en Zoetermeer. Vooral Intratuin en Groenrijk hebben een moderne maatvoering en een uitgebreid assortiment tuinartikelen aangevuld met woonaccessoires, seizoensartikelen, sfeer en interieur.

Bereikbaarheid, herkenbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid en herkenbaarheid van de bestaande tuincentra is wisselend. Sommige tuincentra liggen niet aan de hoofdwegenstructuur en hebben geen verwijzing. Dit duidt erop dat zij voornamelijk lokaal verzorgend zijn, gericht op de eigen inwoners (bijv. Sonneveld Groencentrum in Boskoop, De Driesprong in Zoetermeer).

³ Bron: marktpartijen

De moderne tuincentra liggen veelal op een zichtlocatie langs een doorgaande weg en staan beter aangegeven (bijv. Intratuin en Groenrijk Zoetermeer). Deze moderne centra hebben ook een groter, regionaal verzorgingsgebied. De parkeervoorzieningen zijn over het algemeen voldoende en voor de deur, zodat de consument de aankopen makkelijk kan inladen en meenemen.

2.2 Vraaganalyse

Het klantenpotentieel voor tuincentra wordt voor een deel gevormd door de eigen bevolking, maar met name de grootschalige, moderne tuincentra trekken ook steeds meer klanten van verder weg. In de vraaganalyse is zodoende, naast het lokale draagvlak in het primaire verzorgingsgebied, ook het draagvlak in de omgeving meegenomen.

Bevolking(sontwikkeling)

Op 1 januari 2007 telden de gemeenten Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle ca. 36.300 inwoners. De gemeente Waddinxveen verwacht tot 2013 te groeien met ca. 5.000 inwoners, waarna de groei zal afvlakken⁴. De gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle verwacht te groeien met 2.000 inwoners tot 2010, en vervolgens met 5.000 inwoners tot 2020⁵. De gemeentelijke bevolkingsprognoses zijn daarmee gematigder dan de provinciale prognose⁶. In de benadering van het toekomstig economisch functioneren (paragraaf 4.1) gaat BRO uit van de volgende prognoses⁷.

Tabel 2.2: Bevolkingsontwikkeling 2007-2015

	2007	2010	2015
Waddinxveen	25.900	ca. 28.500	ca. 31.000
Zevenhuizen-Moerkapelle	10.400	11.900	ca. 14.500
Totaal	36.300	39.900	ca. 45.500

Woningbouwplannen in Waddinxveen, Zevenhuizen-Moerkapelle en de regio

Naast de plannen voor woningbouw in de Zuidplaspolder (ca. 7.500 tot 2020) komen er ook woningen bij in het nieuwe centrumgebied van Waddinxveen evenals op enkele inbreidingslocaties⁸. Tot 2010 staan er ca. 450 woningen in Zevenhuizen en 165 in Moerkapelle gepland⁹. In het licht van de plannen van voor de Zuidplaspolder (zeker + 15.000 inwoners) is de gehanteerde prognose bescheiden.

⁴ Bron: gemeente Waddinxveen, Woonvisie 2005

⁵ Bron: Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, Distributieplanologisch onderzoek 2006

⁶ Bron: Provincie Zuid Holland prognose uit 2004

⁷ Voor de vergelijkbaarheid in jaartallen zijn de prognoses voor 2010 en 2015 waar nodig benaderd.

⁸ Bron: website gemeente Waddinxveen

⁹ Bron: Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, Distributieplanologisch onderzoek 2006.

Onder de omringende gemeenten zijn er verschillende die de komende jaren volgens de prognoses van de provincie Zuid Holland fors zullen groeien, zoals bijvoorbeeld Gouda, Moordrecht, Lansingerland en Nieuwerkerk. (zie bijlage).

Gemiddeld inkomensniveau

Het inkomensniveau wijkt voor Zevenhuizen-Moerkapelle en Waddinxveen, respectievelijk -4,9 tot 5,7%, af van het landelijke gemiddelde van € 12.200,- per hoofd¹⁰. Bij een afwijking minder dan 5% wordt geen correctie toegepast op de bestedingscijfers. Vanwege de lokale situatie is ervoor gekozen om geen correctie toe te passen op de bestedingscijfers.

Bestedingen in branche plant en dier

De totale omzet in de branche plant en dier (bloemenwinkels, dierspeciaalzaken en tuincentra) bedroeg in 2006 volgens cijfers van het HBD ca. € 2,8 miljard (incl. BTW)¹¹. Wanneer dit wordt afgezet tegen het totaal aantal inwoners van Nederland komt dit neer op een gemiddelde besteding van ca. € 170,- per hoofd per jaar. Dit zijn de meest recente gegevens, waarop BRO de bestedingen in de branche plant en dier baseert. Voor het primaire verzorgingsgebied wordt uitgegaan van het landelijke bestedingscijfer.

Wij wijzen erop dat in regio's waar veel woningen met tuinen zijn te vinden, verwacht mag worden dat de bestedingen op een hoger niveau liggen. Dat geldt zeker ook voor gebieden waar veel nieuwbouw van woningen met tuinen plaatsvindt. Zo bezien zijn de gehanteerde bestedingscijfers voor het primaire verzorgingsgebied vermoedelijk aan de lage kant.

Koopstromen

Op basis van gegevens uit het koopstromenonderzoek Randstad 2004 en ervaringscijfers van BRO zijn de koopstromen in de branche plant en dier ingeschat.

- Over het algemeen zijn consumenten voor planten en dierenbenodigdheden gericht op het eigen, lokale winkelaanbod. Het aanbod in het verzorgingsgebied sluit daarbij deels aan op de lokale behoefte, maar waarschijnlijk is er momenteel ook sprake van afvloeiing naar aanbod in de omliggende gemeenten (bijv. Boskoop, Gouda, Zoetermeer). De koopkrachtbinding van het eigen aanbod in de branche dier en plant schat BRO redelijk voorzichtig in op ca. 75%.
- De koopkrachttoevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied zal in de huidige situatie beperkt zijn. Omliggende gemeenten beschikken over vergelijkbaar aanbod. De huidige koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet schat BRO in op 15 tot 20%.

¹⁰ Bron: CBS Regionale inkomensverdeling 2004

¹¹ Bron: HBD Branches 2007

Toekomstige koopstromen

Naar de toekomst toe kan verwacht worden dat de koopkrachtbinding toeneemt naar ca. 90%. De reden hiervoor is de uitbreiding van het aanbod met een moderne Intratuin, waardoor consumenten uit het primaire verzorgingsgebied voor eigentijds tuincentrumaanbod minder naar Boskoop, Gouda of Zoetermeer zullen gaan. Naast de koopkrachtbinding zal ook de koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet toenemen tot ca. 45-50%. Absoluut betekent dit een forse toename van de omzet van buiten het primair verzorgingsgebied. Naar verwachting zal deze omzet voornamelijk afkomstig zijn uit de gemeenten Moordrecht en Gouda, maar vanwege de snelwegligging van Intratuin een mag ook op veel meer omzet van verder weg gerekend worden (passanten).

2.3 Trends en plannen in de tuinbranche

Sfeer, beleving en ideeën opdoen

De belangstelling van veel consumenten voor de tuin is de laatste jaren sterk toegenomen. Consumenten stellen prijs op inspiratie, sfeer en advies voor de tuininrichting. Speciale tuinprogramma's en tijdschriften besteden bijzonder veel aandacht aan thema's en lifestyle. Men zoekt dus naar aanbod dat anticipeert op de behoefte aan sferen proeven, ideeën opdoen, inrichtingen met alle facetten. De tuincentra spelen hier zo goed mogelijk op in. Zij presenteren zich steeds breder en vernieuwend, ook naar buiten toe.

Schaalvergroting gaat gepaard met assortimentsuitbreiding

In veel branches wordt gezocht naar de maximale c.q. optimale schaal in winkelopervlak. 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 tuincentra verkopen steeds meer artikelen waaronder woonaccessoires, interieurartikelen, cadeauartikelen, en decoratiemateriaal. De tuin en het groen blijven daarbij wel de centrale thema's in het assortiment.

Groei branchevreemde aanbieders van tuinartikelen

Voor tuinartikelen bestaan tal van verkoopkanalen en tal van gebruiksmogelijkheden. In de tuinbranche kan de rol van met name bouwmarkten niet meer weggecijferd worden. In eerste instantie was vooral sprake van de verkoop van tuingereedschap, tuinhout, tuinmachines en toebehoren. Tegenwoordig zijn er steeds –meer branchevreemde concurrenten van levende tuinartikelen, zoals bloemen, planten, perkgrond en zaden. Voorbeelden zijn de bouwmarkten, maar ook de warenhuizen, supermarkten en formules als Blokker mengen zich in de (levende) tuinartikelenmarkt.

Verzorgingsfunctie neemt toe

Zoals gezegd zijn tuincentra met een moderne schaalgrootte niet meer alleen lokaal verzorgend, zij trekken ook klanten uit de regio en van verder weg. Natuurlijk is nabijheid van een tuincentrum belangrijk voor de oriëntatie van de consument, maar door de grootschaligheid en het toegenomen 'fun' gehalte van de moderne tuincentra, zoals Intratuin, zijn consumenten bereid verder te rijden.

Voorkeur solitaire ligging, mede door belang parkeren en bereikbaarheid

Mede met het oog op het belang van parkeren en bereikbaarheid geven de grootschalige, moderne tuincentra overwegend de voorkeur aan een solitaire situering. Deze centra hebben een omvangrijk verzorgingsgebied en worden in toenemende mate recreatief bezocht. De verblijfsduur neemt daarbij toe en zodoende ook de parkeerbehoefte (langere parkeerduur).

Dibevo¹² in tuincentra

Huisdieren krijgen tegenwoordig steeds meer de status van een volwaardig gezinslid. Bovendien wordt het dier gezien als een verlengstuk van de 'lifestyle' van zijn baasje. De consument is daarom steeds meer bereid om meer te betalen voor hogere kwaliteit dierbenodigdheden, zoals voeding en accessoires. De dierbenodigdhedenmarkt laat dan een stijging zien in het aantal dierenspeciaalzaken en de bestedingen aan diervoeding en dierartikelen zijn in 2006 ten opzichte van 2005 gestegen.

De verkoop van diervoeding en dierartikelen is tegenwoordig niet meer het alleenrecht van dierenspeciaalzaken. Ook in moderne tuincentra worden deze producten al geruime tijd verkocht. Zo voert ca. 95% van de Intratuin-vestigingen op dit moment dibevo-assortiment, terwijl ook de andere grotere tuincentra bijna allemaal dibevo-assortiment voeren, evenals een zaak als Hornbach. Een combinatie van elkaar aanvullend aanbod tuin en dier kan de impulsaankopen stimuleren. De combinatie komt overigens al vanouds voor bij de boerenbondachtige winkels.

Geen andere initiatieven bekend in Zevenhuizen-Moerkapelle en Waddinxveen

Naast het initiatief van de Intratuin spelen er in de gemeenten Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle geen initiatieven in de branche. Voor zover bekend zijn er ook geen plannen in de omliggende gemeenten.

¹² Dibevo is een afkorting voor dierbenodigdheden en -voeding

3. BELEID

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 bij de provincies en gemeenten neergelegd. Het rijk benoemt slechts de kaders. Het huidige locatiebeleid (ABC-beleid en PDV/GDV-beleid) maakt plaats 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 geleid tot een aanscherping van de Nota Ruimte op het gebied van de perifere detailhandel¹³.

- 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.
- Door de provincies worden gezamenlijk richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel, die vervolgens door de minister worden geaccordeerd.

3.2 Provinciaal beleid

Hoofdlijnen provinciaal detailhandelsbeleid

In het provinciaal detailhandelsbeleid kiest de provincie Zuid-Holland voor een blijvend bovenlokale regierol bij winkelplannen met een omvang van meer dan 1.000 m² vvo. De richtlijnen van het provinciaal perifere detailhandelsbeleid zijn¹⁴:

- Nieuwe voorzieningen dienen 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 de voorzieningenstructuur elders.
- 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;

¹³ Bron: MKB Nederland, Locatiebeleid Detailhandel, april 2005

¹⁴ Bron: Provincie Zuid-Holland, Structuurvisie detailhandel Zuid-Holland 2007

- op knopen, voor zover 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;
- tuincentra¹⁵
- bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en na onderzoek naar de bovengemeenschappelijke 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.
- De nevenassortimenten die op perifere locaties gevoerd mogen worden, kunnen verruimd worden, met dien verstande dat de oppervlakte van een grootschalige winkel in volumineuze goederen voor een klein deel voor de verkoop van nevenassortiment mag worden gebruikt, mits dit past bij het hoofdassortiment en aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het nevenassortiment neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto vloeroppervlak;
 - uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat dit niet leidt tot ontwrichting van de regionale verzorgingsstructuur;
 - het Regionaal Economisch Overlegorgaan met het voorstel heeft ingestemd of niet binnen 6 weken na verzending van de adviesaanvraag een advies heeft uitgebracht.
- Beperkte verkoop van artikelen (tot enkele tientallen vierkante meters) aan consumenten buiten deze locaties en reguliere detailhandelsconcentraties wordt alleen toegestaan voor zover het gaat om:
 - de verkoop van consumentenartikelen binnen op consumenten gerichte voorzieningen, zoals maneges en grootschalige recreatievoorzieningen, onder de voorwaarde dat de initiatiefnemers kunnen aantonen dat dit de bestaande verzorgingsstructuur niet aantast, of;
 - de verkoop van door consumenten bestelde producten op een bestaande bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd, zoals PC-configuraties-op-bestelling, onder de voorwaarde dat de initiatiefnemers kunnen aantonen dat dit de bestaande verzorgingsstructuur niet aantast.

¹⁵ Afgaande op de verstrekte informatie hanteert de provincie een definitie van tuincentrum waarbij de nadruk heel sterk ligt op de verkoop van pure tuinartikelen.

- Ondersteunende detailhandel op bedrijventerreinen wordt bij recht toegestaan tot een oppervlakte van 125 m². Een grotere oppervlakte kan worden toegestaan voor zover deze detailhandel het bedrijventerrein als verzorgingsgebied heeft en met onderzoek is aangetoond dat de bestaande verzorgingsstructuur niet wordt aangetast.

In het provinciale beleid is een tuincentrum gedefinieerd als een detailhandelsvestiging waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij nodige hulpmiddelen en tuinmeubilair ten verkoop worden aangeboden.

3.3 Regionaal beleid

Toekomstvisie retail

Het regionale beleid van de regio Midden-Holland is omschreven in de structuurvisie detailhandel en leisure van Ecorys uit 2003. In de rapportage komt naar voren dat de retail en leisure zal moeten worden afgestemd op het kleinschalige en groene karakter van de regio. Binnen het kader van de handhaving van het kleinschalige karakter, het behoud van leefbare en vitale kernen, het behoud van het landelijke gebied en het behoud van het verzorgingsniveau van kernen, wordt aangegeven dat er moet worden gericht op de behoeften van de eigen inwoners, en niet zozeer op het aantrekken van bezoekers van buiten de regio. Behoud en versterking van het bestaande aanbod heeft prioriteit. Het is niet gewenst om aan andere branches dan de traditionele PDV-branches (bouwmarkten, woninginrichting en tuincentra) mogelijkheden voor perifere detailhandel te bieden. Grootschalige vormen van detailhandel die niet tot de (voormalige) PDV-branches behoren (zoals bijvoorbeeld grootschalige elektro-, sport- en speelgoedwinkels), zullen zich moeten vestigen in of aansluitend aan de bestaande winkelcentra in de regio. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft de nota in 2004 vastgesteld.

Mogelijkheden nieuwe ontwikkelingen

De regionale structuurvisie stelt de volgende mogelijkheden voor de regio:

- In de regio is plaats voor één echt cluster voor perifere detailhandelsvestigingen. Aanbevolen wordt om het verspreide aanbod samen te brengen op één locatie. Als dit niet mogelijk blijkt op een geschikte nieuwe locatie, is vestiging bij bestaand PDV-aanbod gewenst.
- Een GDV-cluster in de regio wordt niet tot de mogelijkheden gerekend.

- De komst van een thema- of vermaakscentrum is mogelijk mits wordt aangetoond dat het toegevoegde waarde heeft en de voorgenomen locatie de publieksintensiteit aankan. Gedacht kan worden aan een onthaastingsboulevard, een tuin/groenthemacentrum, waar zowel detailhandel als leisurevoorzieningen deel uitmaken van het concept.
- De eventuele komst van grootschalige bouwmarkten moet bij voorkeur gefaciliteerd worden bij het gewenste PDV-cluster. Kleinere bouwmarkten komen ook in aanmerking voor vestiging op locaties met een lokaal of beperkt regionaal verzorgingsgebied.
- De komst van eventuele trafficlocaties is mogelijk, onder voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet wordt aangetast.

Aanpassing regionale structuurvisie

Ter aanvulling op de regionale structuurvisie detailhandel zijn door de regio Midden-Holland enkele voorstellen voor aanpassing gedaan. Deze zijn hieronder kort weergegeven.

- Voorgesteld wordt om het bedrijventerrein Goudse Poort aan te wijzen als locatie voor perifere detailhandel in Midden-Holland, omdat dit bijdraagt aan de herstructurering van het bedrijventerrein, er sprake is van een goede bereikbaarheid, het centraal is gelegen in de regio, er ruimtelijk goede opties zijn voor nieuwe toetreders en het aansluit bij de opvangtaak van Gouda voor andere gemeenten.
- Ten aanzien van de mogelijkheden voor perifere vestigingen wordt verwezen naar de categorieën detailhandel, zoals in het provinciaal beleid naar voren komen.
- Wanneer voorgenomen plannen voor detailhandel groter zijn dan 1.000 m², moet een DPO aantonen wat de regionale effecten zijn. Aangegeven wordt dat standaard moet worden ingegaan op regionale effecten van plannen waarvoor op grond van het provinciaal beleid een advies van het REO is vereist.
- Aan de regiogemeenten wordt het advies meegegeven om de winkelcentra binnen 12 jaar te herstructureren.

3.4 Gemeentelijk beleid

Detailhandelsbeleid in Waddinxveen¹⁶

Het behoud en versterken van de eigen kwaliteit vormen de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Waddinxveen. Het beleid voor de voorzieningenstructuur is gericht op een bij de Waddinxveense omvang en situering passend en zo volledig mogelijk aanbod van winkels en overige voorzieningen. Met voortzetting en versterking van de regionale samenwerking, teneinde een zo compleet mogelijk pakket binnen het bereik van de eigen inwoners te krijgen.

¹⁶ Bron: gemeente Waddinxveen, Ontwikkelingsvisie Waddinxveen 2015

Tevens zet de gemeente in op de ontwikkeling van een sterk en herkenbaar centrumgebied. Evenals anticipatie op de voortgaande vergrijzing van de bevolking. Voor de grootschalige detailhandel is versterking van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang een aandachtspunt, waarbij regionale afstemming gewenst is.

Ontwikkelingskader detailhandel in Zevenhuizen-Moerkapelle¹⁷

Recentelijk is in de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Er spelen allerlei ontwikkelingen in de dorpskernen die een goede inpassing moeten krijgen in de bestaande structuur. De gemeente zoekt voor detailhandelsontwikkelingen op perifere locaties aansluiting bij het provinciaal beleid (limitering in branches). Voor grootschalige perifere detailhandel is regionale afstemming gewenst.

¹⁷ Bron: Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, Dynamiek in de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, een actueel dpo als kader, maart 2006.

4. KENMERKEN MODERNE INTRATUIN-VESTIGINGEN

4.1 Modern Intratuin-tuincentrum

Aan Intratuin Nederland is gevraagd wat een modern sfeercentrum kenmerkt. Het antwoord luidde: “Een modern sfeercentrum kenmerkt zich door een regelmatig (af)wisselend assortiment dat actueel is en afgestemd op de wensen van de hedendaagse consument. De bezoekers moeten geprikkeld worden met allerlei ideeën voor de inrichting van hun tuin en woning, immers de tuin is het verlengstuk van de woning!”. Door het assortiment breed en diep samen te stellen en aandacht te schenken aan de presentatie, speelt Intratuin in op het recreatieve winkelgedrag en vermaak. Naast noodzakelijke aankopen is dus ook het recreatieve element van belang, hetgeen tot uiting komt in de aankleding van de zaak, maar ook bijvoorbeeld in de aanwezigheid van een horecahoek en een kinderspeelplaats.

In het volgende overzicht zijn enkele kwantitatieve kenmerken van een modern sfeercentrum van Intratuin op hoofdlijnen weergegeven. Opgemerkt moet worden dat per winkel de opzet kan verschillen.

Tabel 4.1: Kenmerken modern sfeercentrum van Intratuin

Aspecten	Gemiddelde omvang
Totale oppervlakte	min. 2 à 2,5 ha
Bebouwde oppervlakte (geen hoogbouw)	8.000 – 9.000 m ² wvo
Buitenruimte (of met opendakconstructie)	3.000 m ² wvo
Draagvlak	ca. 200.000 inwoners
Aantal parkeerplaatsen	300 – 400
Aantal medewerkers (deels seizoensgebonden)	60 – 100
Verdeling verkoopruimte naar hoofdgroepen	
• groen (planten, bloemen, bollen, zaden e.d.)	ca. 40%
• tuin en dier (grondproducten, gereedschap, tuinhout, dierenafdeling)	ca. 25%
• terras en interieur (tuinmeubelen, potterie, sfeerart., Kerst en Pasen e.d.)	ca. 25%
• horeca	ca. 5%
• overig	ca. 5%

Groen is en blijft de basis van Intratuin aangevuld met recreatief aanbod

Intratuin blijft ook in de toekomst een groene basis houden. Groen is onderdeel van de totale entourage, binnen- en buitenshuis. Ingegeven door ontwikkelingen in consumentengedrag, om deels de hogere investeringskosten te dekken, om minder seizoensafhankelijk te zijn en intensiever en efficiënter gebruik van de verkoopruimte maken, zoekt Intratuin naar andersoortige artikelen en elementen.

Met de sterk wisselende seizoenen in Nederland richten deze artikelen zich meer op sfeer en accessoires voor aankleding van de binnen- en buitenruimte.

4.2 Brancheschets tuincentra

In de loop der jaren is het profiel van tuincentra, zoals geschetst door de brancheorganisatie Tuinbranche Nederland (voorheen NVT), sterk veranderd. In 1994 is een algemeen bruikbare definitie en assortimentsbeschrijving opgesteld, waarbij het assortiment onderverdeeld is in de productgroepen levend materiaal en dood materiaal en aanvullend assortiment. Voor de handhaving van de assortimentsdefinitie werd het principe gehanteerd dat 'randassortiment' niet meer dan 15% van het totale oppervlak in gebruik zou mogen nemen. In 2002 bleek dat het principe van 15% achterhaald was. In de profielschets van 2002 is de definitie van 1994 daarom aangepast. Tuincentra werden omschreven als grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan 'levende en dode' aan huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment.

In 2007 zijn in navolging van de landelijke trends vier typen tuincentra onderscheiden met elk specifieke kenmerken en assortimenten. De verschillende typen kunnen als richtlijn gehanteerd worden door ondernemers om hun huidig en toekomstig bedrijfsbeeld te bepalen en deze, door afstemming met de omgeving, inhoud te geven. Gemeenten kunnen de opgestelde indeling hanteren om de tuincentra planologisch in de bestemmingsplannen in te passen. De Tuinbranche Nederland, de brancheorganisatie voor tuincentra, gaat nu uit van de volgende definitie¹⁸:

"Tuincentra zijn grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan 'levende en niet-levende' huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment".

4.3 Voorgenomen assortiment Intratuin Zevenhuizen-Moerkapelle

Voor de voorgenomen vestiging in Zevenhuizen-Moerkapelle wordt voortgeborduurd op landelijke trends van Intratuin-tuincentra en bovengenoemde definitie. De voorgenomen assortimentering gaat in hoofdzaak uit van de basis tuincentrumartikelen. In het volgende schema is de voorgenomen branchering van de vestiging in Zevenhuizen-Moerkapelle weergegeven. Te zien is dat er wordt gestreefd naar een divers aanbod.

¹⁸ Bron: Tuinbranche Nederland Structuurnota tuincentra, 2007.

Assortimentslijst Intratuin Zevenhuizen-Moerkapelle (voorstel initiatiefnemer)

Kamerplanten	Zwembaden en bijbehorende benodigdheden
Snijbloemen	Tuinspeelapparaten (schommels, glijbanen e.d.) en tuinspeelgoed
Droog- en zijdebloemen	Bomen, heesters, coniferen
Potterie, plantenbakken, beelden en ornamenten	Vaste, een- en tweejarige planten en ander seizoensgroen
Gewasbescherming/verdelgingsmiddelen	Klompen, laarzen en (tuin)werkschoenen
Meststoffen	Tuin- en interieurgerelateerde cadeauartikelen/sfeer/interieur/decoratieartikelen
Grondproducten	Kerstartikelen, in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van maximaal 12 aaneengesloten weken
Bollen/knollen/zaden	Klim- en bevestigingsmaterialen (voor planten)
Tuingereedschappen	Dienstverlening, advies en verhuur met betrekking tot voornoemde assortimentsgroepen
Barbecues en accessoires	Horeca, met dien verstande dat het gaat om een beperkte horecafunctie ten behoeve van het winkelend publiek.
Tuinverlichting/elektriciteitsartikelen	Paas-, Halloween en Pinksterartikelen in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van elk maximaal 6 aaneengesloten weken
Tuinmeubel, kussens en onderhoud/ schoonmaakmiddelen (Periodiek deze ruimte voor kerstshow)	Vijvers en benodigdheden, hokken, vissen
Bestratingsmaterialen (w.o. stenen/ sierstenen)	Tuin- en doe-het-zelf gerelateerde (werk)kleding (overalls, bodywarmers, waxkleding, handschoenen, etc.)
Tuinhout, houtwaren, verf, verfwaren, lijmen, kitten en tuinhang en –sluitwerk	
Blokhutten, kassen, serres	.

De voorgenomen assortimentering past binnen de huidige algemene visie op moderne tuincentra, zoals onder meer verwoord door de Tuinbranche Nederland. Naast de meer traditionele assortimentgroepen zal een deel van het aanbod ook bestaan uit algemeen in tuincentra voorkomende assortimenten en tuin- of huisgerelateerde nevenassortimenten.

De assortimentering (incl. voorgenomen verdeling van de verkoopruimte per assortiment) is besproken met de provincie Zuid Holland, en het aandeel nevenassortimenten zal volgens deze opzet de beleidsmatig vastgestelde kaders niet overschrijden¹⁹.

¹⁹ Op basis van de door de initiatiefnemer verstrekte en bij de betrokken overheden bekende gegevens over de exacte verhoudingen tussen de assortimenten en de verdeling naar m² wvo..

Het nevenassortiment dient volgens het beleid echter wel gerelateerd te zijn aan het hoofdassortiment, en in de visie van de provincie gaat dat niet op voor de sommige dierenartikelen (wel voor bijvoorbeeld vijvervissen en –voer of benodigdheden voor in de tuin te houden dieren als konijnen of kippen).

Het ligt niet in de bedoeling het Aan de Dis-concept (gericht op tafelen) in het tuincentrum op te nemen. Ook is er geen sprake meer van een proefgedeelte om nieuwe trends ten behoeve van de Intratuin-formule uit te proberen.

5. HAALBAARHEID EN WENSELIJKHEID INITIATIEF

5.1 Confrontatie aanbod en vraag

Benadering economisch functioneren

Door confrontatie van de aanbod- en vraagzijde kan het economisch functioneren van de branche plant en dier in Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle worden benaderd. Dit doen wij door de benaderde totale omzet te vergelijken met de omzetclaim.

Omzetclaim branche plant en dier

Voor de branche plant en dier in Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle is de omzetclaim bepaald. De omzetclaim is de theoretisch minimaal benodigde omzet voor rendabel functioneren. Hiervoor is het aantal m² wvo in de branche plant en dier vermenigvuldigd met de gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo). De gemiddelde vloerproductiviteit voor de hele branche is € 1.250,- per m² wvo²⁰. De totale omzetclaim voor minimaal rendabel functioneren van de branche is dan € 5,6 miljoen.

Tabel 5.1: Omzetclaim branche dier en plant in het primair verzorgingsgebied

	gem. omzet per m ² wvo	m ² wvo	omzetclaim in mln.
Branche plant en dier	€ 1.250	4.460	€ 5,6

Bestaand aanbod functioneert naar verwachting

Op basis van de benadering in tabel 5.2 functioneert het bestaande winkelaanbod in de branche plant en dier in het verzorgingsgebied normaal. Het verschil tussen de omzetclaim en de totale benaderde omzet is heel beperkt. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat tussen de aanbieders onderling grote verschillen kunnen bestaan, afhankelijk van aspecten zoals ligging, omvang, kwaliteit, bedrijfsvoering e.d.

²⁰ Bron: HBD 2007, inschatting BRO op basis aanwezige aanbod.

Tabel 5.2: Benadering economisch functioneren bestaand aanbod branche plant en dier

	2007
Inwoners	36.400
Besteding per hoofd	€ 170
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 6,2
Koopkrachtbinding	75%
Totaal gebonden bestedingen (in mln.)	€ 4,6
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	15 – 20%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 0,8 – € 1,2
Totale omzet (in mln.)	€ 5,5 – € 5,8
Omzetclaim bestaand aanbod	€ 5,6
Verschil	€ -0,1 – € 0,2

Uitgangspunten voor de toekomst

Vooral de toekomstige bevolkingsgroei in het primaire marktgebied en omgeving bieden kansen voor uitbreiding van het winkelaanbod. Voor de benadering van de toekomstige marktmogelijkheden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Groei van het draagvlak naar ca. 39.900 inwoners in 2010 en ca. 45.500 in 2015. Aanvullend daarop ook groei in de omliggende regio (Gouda, Moordrecht e.d.).
- Gelijkgelouden bestedingen in de branche plant en dier van € 170,- per hoofd, omdat nog niet duidelijk is hoe de bestedingen zich zullen ontwikkelen in de toekomst.
- Versterking van het aanbod door vestiging van Intratuin met een moderne omvang van ca. 9.000 m² permanente overdekte en verwarmde ruimte.
- Ligging op een goed bereikbare plek, zowel voor het lokale, directe verzorgingsgebied als de omliggende regio.
- Toename van de koopkrachtbinding naar ca. 90% door uitbreiding van het aanbod met een moderne Intratuin, waardoor consumenten uit het verzorgingsgebied voor eigentijds tuincentrum-aanbod niet meer naar Boskoop, Gouda of Zoetermeer hoeven.
- Toename van de koopkrachttoevloeiing tot 45 à 50% als aandeel van de omzet, door de versterking van het aanbod. Absoluut betekent dit een forse toename van de omzet van buiten het primaire verzorgingsgebied. Naar verwachting is dit voornamelijk afkomstig uit de gemeenten Moordrecht, Gouda (o.a. Westergouwe), en in mindere mate uit Boskoop, Reeuwijk, Nieuwerkerk aan den IJssel en Rotterdam (o.a. Nesselandse directe aansluiting op N219). Tevens mag verwacht worden dat door de snelwegligging er omzet van verder weg gegenereerd wordt omdat passanten bij het tuincentrum aan gaan. Hier is er van uitgegaan van 5% van de totale omzet van het tuincentrum van verder weg komt.
- Voor de benodigde omzet per m² vwo wordt uitgegaan van het landelijke gemiddelde voor tuincentra, zoals aangeven door het HBD (brancheschets tuincentra).

Tabel 5.3: Benadering toekomstig economisch functioneren branche plant en dier²¹

	2015
Inwoners gemeente Waddinxveen	45.500
Besteding per hoofd	€ 170
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 7,7
Koopkrachtbinding	90%
Totaal gebonden bestedingen (in mln.)	€ 7,0
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	45 – 50%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,7 – € 7,0
Totale omzet (in mln.)	€ 12,7 – € 14,0
Omzetclaim bestaand aanbod	€ 5,6
Verschil (in mln.)	€ 7,1 – € 8,4
Vergelijkbare vloerproductiviteit tuincentra	€ 830
Indicatie uitbreidingsruimte in m ² wvo	8.550 – 10.000

Marktruimte voor een nieuw tuincentrum

In bovenstaande benadering is te zien dat in de toekomst een positief verschil tussen de totale omzet en de omzetclaim van bestaand aanbod ontstaat. Dit verschil is benaderd op € 5,5 tot € 6,6 in 2010 en neemt verder toe tot € 7,1 tot € 8,4 miljoen in 2015. Bij een gemiddelde vloerproductiviteit voor de binnenruimte van tuincentra (immers toevoeging Intratuin) van € 830 per m² wvo 8.550 tot 10.000 m² wvo marktruimte in 2015. Dit is exclusief buitenruimte of eventuele semi-buitenruimte (open sky). Wij wijzen er wel op dat de berekende ruimte indicatief is omdat zij gebaseerd is op meerdere aannames.

Op basis van de berekening ontstaat er cijfermatig bij benadering voldoende ruimte voor een modern, grootschalig tuincentrum. In de praktijk zullen, zoals eerder aangegeven, de bestedingen van nieuwe bewoners in het gebied bij tuincentra wat hoger liggen. Daarbij neemt het draagvlak na 2015 verder toe, en daarmee ook de cijfermatige ruimte voor een nieuw, modern tuincentrum. Een nieuw tuincentrum zal overigens, zoals gewoonlijk in de detailhandel, ook een opstartfase van enkele jaren kennen waarin de omzet langzaam zal groeien.

5.2 Haalbaarheid en effecten initiatief

Beleidsmatige haalbaarheid

Het initiatief van Intratuin voor vestiging in het Zevenhuizen-Moerkapelle past in grote lijnen binnen het detailhandelsbeleid van beide gemeenten en de provincie Zuid-Holland.

²¹ Gewoonlijk worden in branchegerichte dpo's de omzetgegevens, benaderd op basis van kengetallen, toegerekend naar de overdekte verkoopprijsruimte.

Tuincentra hebben over het algemeen een dusdanige omvang, dat zij moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden. Hiervoor kan een andere, meestal perifere locatie gezocht worden. Het initiatief van Intratuin moet echter wel provinciaal afgestemd worden, immers de provincie Zuid-Holland heeft een bovenlokale rol bij winkelplannen met een omvang van meer dan 1.000 m² wvo. Ook zal de regio Midden-Holland zich buigen over de vestiging van een nieuw tuincentrum op de beoogde locatie.

Belangrijk uitgangspunt is de norm van maximaal 20% nevenassortiment. Op basis van gegevens van de ondernemer en het gesprek met de provincie concludeert BRO zoals eerder is vermeld dat het aandeel van de aan hoofdassortiment relateerde nevenassortimenten de 20% niet zal overschrijden.

Effecten op Zevenhuizen-Moerkapelle/Waddinxveen

Door de groei van de lokale en regionale bevolking en uitgaande van een grotere aantrekkingskracht door versterking van het aanbod, is er veel distributieve ruimte aan te geven voor de vestiging van een modern tuincentrum,. De effecten op het bestaande aanbod zullen op basis van deze kwantitatieve benadering niet of nauwelijks negatief zijn, vooral om dat het bloemen- en planten- of dibevo-speciaalzaken dan wel echte "groencentra" zijn, maar de concurrentie neemt uiteraard wel toe. Mocht hierdoor onverhoopt toch een of meer van de bestaande aanbieders in het gebied verdwijnen, dan is er echter nog geen sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Er komt immers een nieuwe, moderne aanbieder bij, waardoor de keus voor de consument minimaal gelijk blijft.

Effecten op de omgeving

Een groot deel van de berekende toevloeiing komt uit oostelijke richting, te weten de gemeenten Gouda en Moordrecht. Uiteraard zal er ook omzet uit andere richtingen komen, maar plaatsen als Nieuwerkerk, Bleiswijk, Zoetermeer en Boskoop beschikken ieder al over een goed tuincentrumaanbod. Als tweederde van alle toevloeiing na vestiging van Intratuin op de beoogde locatie uit de gemeenten Gouda en Moordrecht komt, dan gaat het in 2015 om ca. € 4,7 à 5,6 mln.

In 2015 tellen beide gemeenten $74.895 + 10.260 = 85.155$ inwoners²² Het bestedingspotentieel op jaarbasis komt dan uit op € 14,5 mln. Er vloeit dan dus naar verwachting ca. 35% van de koopkracht af naar de nieuwe Intratuin in Zevenhuizen-Moerkapelle. Maar er resteert nog altijd € 8,9 à 9,8 mln. voor het aanwezige aanbod. Er van uitgaande dat de koopkrachttoevloeiing en -afvloeiing elkaar in evenwicht houden, en dat is gezien de centrumpositie van Gouda een reële aanname, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de aanbodstructuur.

²² Bevolkingsprognoses provincie zuid Holland

Het aanwezige aanbod omvat namelijk 4.650 m² wvo, met een geraamde omzetclaim van ca. € 8,1 mln. op jaarbasis²³. Voor Gouda en Moordrecht geldt dat een deel van de ook nu al bestaande koopkrachtafvloeiing 'omgebogen' wordt richting het nieuwe tuincentrum. Daarmee spreiden de effecten zich ook over een groot aantal aankoopplaatsen in een ruime omgeving. We wijzen er in dit verband nog wel op dat veel in de regio gevestigde aanbieders uiteraard ook kunnen profiteren van de nieuwbouw en de nieuwe bewoners.

Effecten op Hornbach Nieuwerkerk aan den IJssel

In Nieuwerkerk a/d IJssel heeft Hornbach een bestaand tuincentrum overgenomen en ook na de verbouwing zal er bij de bouwmarkt een relatief groot tuincentrum terug komen. De Hornbach is gelegen aan de Hoofdweg-Zuid, min of meer tussen Nieuwerkerk en Capelle aan den IJssel. Daarmee zal deze zaak vooral consumententrekken uit het gebied Nieuwerkerk, Capelle en Rotterdam Prins Alexander. Samen gaat het om een woongebied met ruim 175.000 inwoners waarvoor Hornbach het meest nabije grote tuincentrum is. In dit hele gebied is verder heel weinig tuinaanbod aanwezig. De marktomstandigheden voor deze zaak zijn zo goed, dat de komst van een Intratuin tussen Zevenhuizen en Moerkapelle geen bedreiging vormt voor het voortbestaan van Hornbach. Ter illustratie: het tuincentrumbestedingspotentieel van de genoemde 175.000 bewoners zal naar de inschatting van BRO rond ca. € 22,5 mln op jaarbasis liggen²⁴. Intratuin zal naar verwachting uit dit marktgebied hooguit ca. € 2,5 mln gaan trekken (zie bovenstaande berekening voor Gouda e.o.). Er resteert dan nog heel veel bestedingspotentieel voor Hornbach want de omzetclaim van het tuincentrumdeel van Hornbach wordt door BRO op ca. € 6 à 7 mln. geraamd. Hornbach zal door de aanwezigheid van de bouwmarkt bovendien ook bezoeker en omzet trekken uit wat verder gelegen plaatsen (Gouda, Waddinxveen, Krimpen a/d IJssel, etc.). Het functioneren van het Hornbachtuincentrum zal dus niet in het geding komen bij de vestiging van Intratuin. Wel krijgen de bewoners van het gebied meer keuze.

5.3 Tot slot

De vestiging van een nieuw, modern tuincentrum in Zevenhuizen-Moerkapelle heeft een positief effect op de consumentenverzorging in deze regio die sterk zal gaan verstedelijken. Er wordt een nieuw type winkelaanbod toegevoegd, aanvullend op het bestaande aanbod. Daardoor nemen de keuzemogelijkheden voor de consument aanzienlijk toe. Door de ligging van de voorgenomen locatie zal het tuincentrum een regionale functie vervullen.

²³ Uitgangspunt: gemiddeld benodigde vloerproductiviteit € 1.750,- per m² wvo. Het aanbod omvat namelijk veel bloemen/plant en- dierenwinkels, en weinig echt tuinaanbod.

²⁴ Hierbij is er van uitgegaan dat de bestedingen ca. 25% lager liggen dan de landelijke cijfers vanwege het grote aantal niet grondgebonden woningen..

De goede bereikbaarheid zorgt er daarom voor dat het voorzieningenniveau in de branche plant en dier voor zowel de regionale als lokale consument zal verbeteren. Door de komst van een extra modern tuincentrum (naast Hornbach) zullen de concurrentieverhoudingen in het gebied wel veranderen en er is daardoor, ondanks de gesignaleerde marktruimte, wel een kleine kans dat enig bestaand aanbod verdwijnt. Van een aantasting of duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur zal echter geen sprake zijn omdat er ook nieuw aanbod bij komt en de verwevenheid van de woongebieden in de regio alleen nog maar toeneemt. De consument zal altijd voldoende keuzemogelijkheden overhouden.

BIJLAGE 1: PROVINCIALE BEVOLKINGSPROGNOSES

Gemeente	Inwoners 2006	Inwoners 2010	Inwoners 2015	Inwoners 2020
Gouda	70.950	70.041	74.895	78.965
Moordrecht	8.120	18.665	10.260	10.623
Zoetermeer	118.020	118.793	119.234	119.752
Nieuwerkerk aan den IJssel	21.930	21.719	24.023	28.129
Capelle aan den IJssel	65.370	66.279	66.639	66.361
Boskoop	15.220	15.152	15.793	16.895
Reeuwijk	12.660	12.653	12.649	12.611
Rijnwoude	18.770	18950	21.587	25.159
Lansingerland	47.927	51.680	56.489	58.985