

# Zeeland, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging tuincentrum te Zeeland

Definitief





# Landerd, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging tuincentrum te Zeeland

**Definitief**

Rapportnummer:	203X01261.085611_9
Datum:	8 januari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer School, de heer Cobussen
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Daan Goos
Trefwoorden:	Distributieplanologisch onderzoek, tuincentrum, effecten, consumentenverzorging, detailhandelsstructuur.
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 7
Beknopte inhoud:	Er is een initiatief om in een tussen Zeeland en Uden gelegen voormalig bedrijfspand een tuincentrum te vestigen. Uit de uitgevoerde analyses komt naar voren dat de omvang van het tuincentrumaanbod in de gemeenten Landerd en Uden momenteel relatief gering is en dat er geen negatieve effecten van het initiatief te verwachten zijn op de lokale en regionale detailhandelsstructuur.

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



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en vraagstelling	3
1.2	Planlocatie en initiatief	4
1.3	Primair Verzorgingsgebied	7
<b>2.</b>	<b>CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN</b>	<b>9</b>
2.1	Conclusie aanbod- en vraaganalyse	9
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
<b>3.</b>	<b>ONTWIKKELINGSKADER</b>	<b>13</b>
3.1	Aanbodanalyse	13
3.1.1	Tuincentra in de regio	14
3.1.2	Primair verzorgingsgebied	13
3.1.3	Leegstand primair verzorgingsgebied	15
3.2	Trends en ontwikkelingen tuincentra	16
3.3	Beleidskaders	16
3.3.1	Provinciaal	16
3.3.2	Regionaal	17
3.3.3	Lokaal	17
3.4	Plannen en initiatieven	18
3.5	Draagvlak	18
3.6	Functioneren en uitbreidingsruimte	20
3.7	Effecten	22

## BIJLAGEN

- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Type I tuincentrum
- Bijlage 4: Aanbod leegstand primair verzorgingsgebied



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

Er is een initiatief om een voormalig touringcarbedrijf, aan de Udenseweg 45 te Zeeland, in 2 fasen te transformeren naar een tuincentrum. In totaal zal het tuincentrum in de tussenfase ca. 2.700 m<sup>2</sup> omvatten. Hiervan zal ca. 2.000 m<sup>2</sup> bestaan uit wvo en de rest uit buiten of half-overdekte ruimte en opslag en overige ruimten<sup>1</sup>. In de eindfase zal (indien gewenst) het tuincentrum uitbreiden tot een maximale omvang van ca. 5.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan ca. 3.200 m<sup>2</sup> wvo. Dat wil zeggen; overdekte en verwarmbare verkooppriimte. Over een tijdsplanning is nog niets bekend.

In het vigerende bestemmingsplan zijn andere bedrijfsactiviteiten buiten 'touringcarbedrijf' niet toegestaan. Het bestemmingsplan laat ter plaatse 4.025 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing toe (exclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende gebouwen). De gemeente staat welwillend tegenover het initiatief en wil er medewerking aan verlenen. Wel zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden en daartoe is een nadere onderbouwing van de mogelijke effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand nodig.

BRO is gevraagd de ruimtelijk-functionele onderbouwing ten behoeve van dit initiatief aan te leveren. De centrale vragen voor het onderzoek en advies zijn als volgt geformuleerd:

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

De rapportage is geschreven in het kader van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is. Een (aanzienlijke) winkeluitbreiding valt hieronder.

---

<sup>1</sup> Door data-leverancier Locatus wordt alleen de overdekte en verwarmbare ruimte bij tuincentra (en andere winkels) gerekend tot de winkelverkoopoppervlakte (wvo). Omdat deze bron ook wordt gebruikt als basis voor landelijke kengetallen zoals de omzet per m<sup>2</sup> wvo (vloerproductiviteit), wordt hier in onderhavige rapportage ook van uitgegaan.

## 1.2 Het planinitiatief

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Landerd, tussen de plaatsen Uden en Zeeland in. De locatie ligt solitair aan de Udenseweg met enkel een tankstation ertegenover. De planlocatie is goed ontsloten. De Udenseweg loopt ter hoogte van de planlocatie parallel aan de doorgaande weg Bergmaas, die Zeeland en Uden verbindt. Deze weg sluit ter hoogte van Uden Noord aan op de autosnelweg A50 (kaart 1.1).

Kaart 1.1: Omgeving van de planlocatie



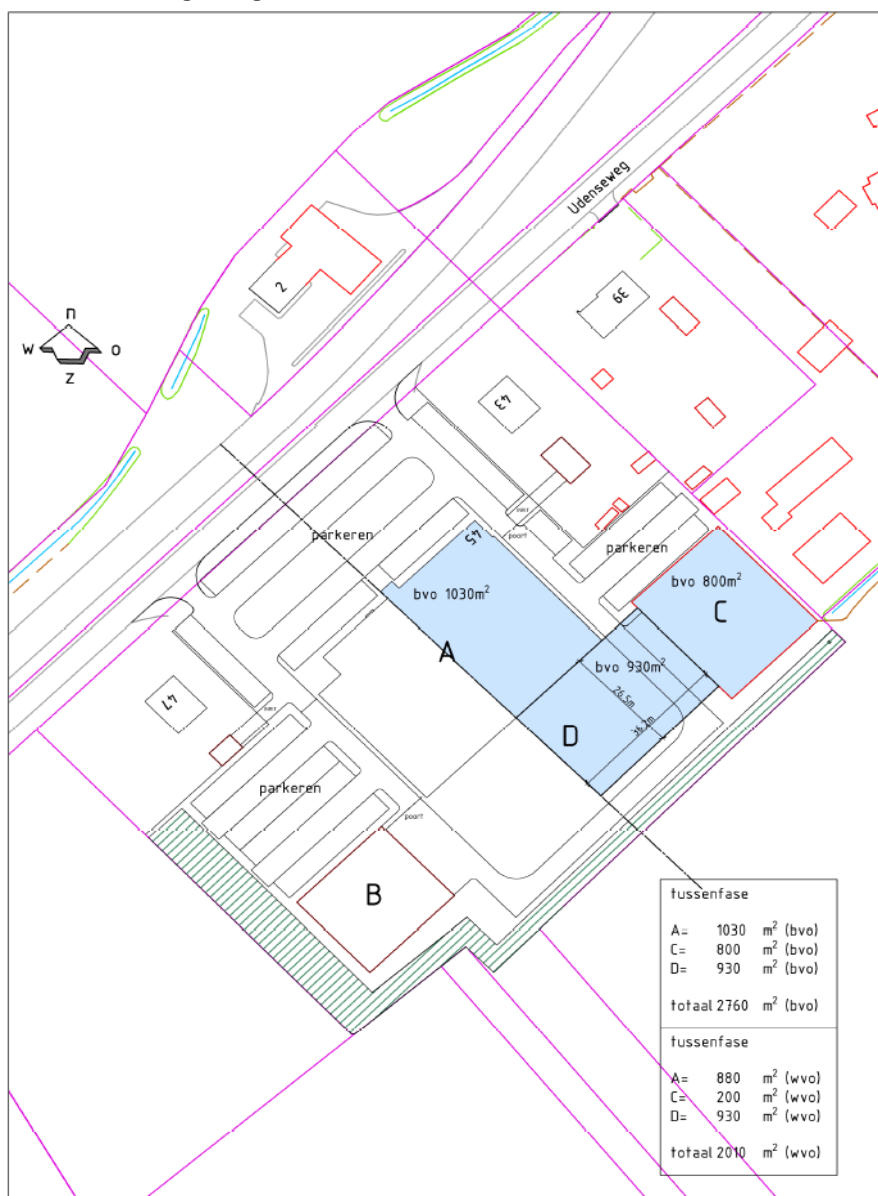
Kaart 1.2 toont het tuincentrum na voltooiing van de eerste fase (tussenfase). De aanwezige bedrijfsbebouwing (vlakken A,D,C) zal worden omgebouwd. Van de bestaande bebouwing van A, wordt ca. de helft ingericht als winkelvloeroppervlakte (wvo). Bouwvlak D is nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing, hiervan wordt ca. de helft bebouwd. In totaal zal het tuincentrum na voltooiing van deze fase ca. 2.700 m<sup>2</sup> omvatten. Hiervan zal ca. 2.000 m<sup>2</sup> bestaan uit wvo en de rest uit buiten of half-overdekte ruimte en opslag en overige ruimten<sup>2</sup>. Bij de uitbreiding bij de tweede fase zal ook de andere helft van zowel A als B

<sup>2</sup> Door data-leverancier Locatus wordt alleen de overdekte en verwarmbare ruimte bij tuincentra (en andere winkels) gerekend tot de winkelverkoopoppervlakte (wvo). Omdat deze bron ook wordt gebruikt als basis



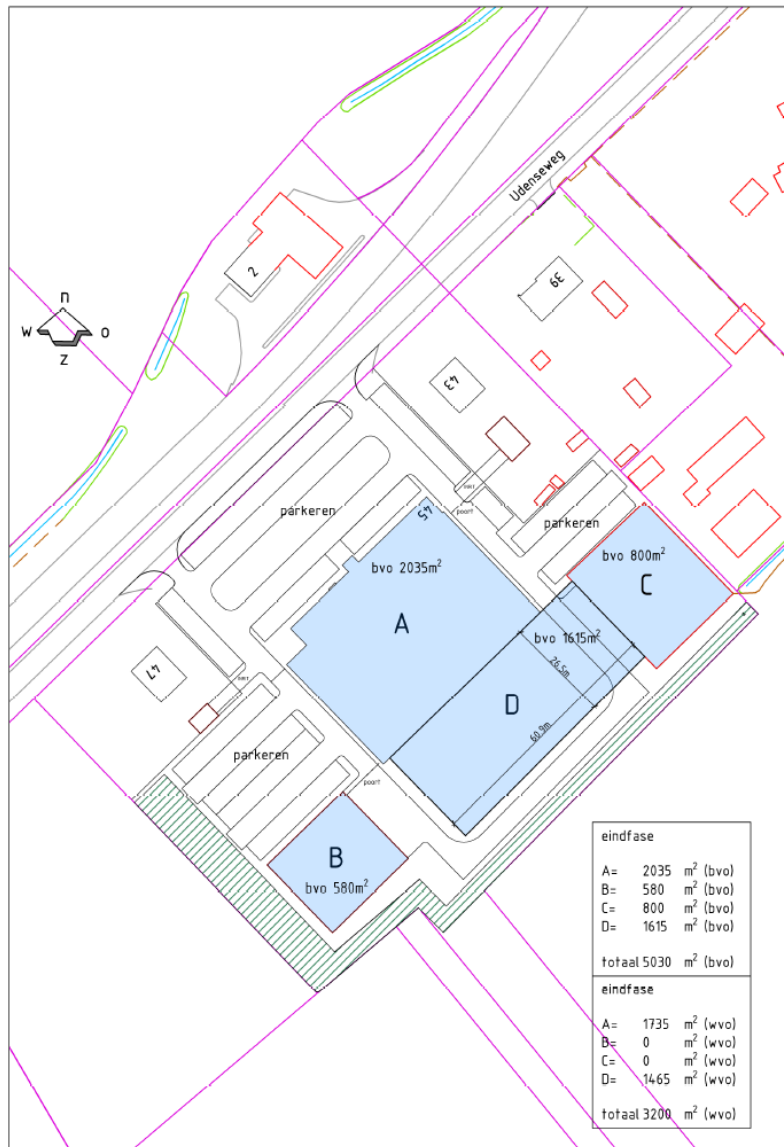
worden bebouwd en ingericht als overdekte winkelruimte. Na oplevering van de eindfase zal het tuincentrum uitbreiden tot een maximale omvang van ca. 5.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan maximaal ca. 3.200 m<sup>2</sup> wvo. In bouwvlak A wordt ca. 100 m<sup>2</sup> wvo ruimte ingericht voor ondersteunende horeca. De ca. 91 parkeerplaatsen voor bezoekers, komen aan de voorkant van het perceel, tegen de Udenseweg aan.

**Kaart 1.2: Omvang beoogde initiatief in tussenfase**



voor landelijke kengetallen zoals de omzet per m<sup>2</sup> wvo (vloerproductiviteit), wordt hier in onderhavige rapportage ook van uitgegaan.

Kaart 1.3: Omvang beoogde initiatief in eindfase



Bron: S2P.B.V.

### 1.3 Type tuincentrum en primair verzorgingsgebied

Een tuincentrum van ca. 3.200 m<sup>2</sup> vwo wordt getypeerd als een 'type III' tuincentrum<sup>3</sup>. Dit type tuincentrum, heeft een regionaal verzorgingsgebied, waar de bezoeker deels zijn doelgerichte aankopen doet, deels recreatief komt winkelen. Vaak is er ondersteunende horeca, zoals een koffiecorner of zelfs een restaurant aanwezig. Dit type is sterk in opkomst. Het aanbod richt zich op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft. In onderhavig geval omvat het primair verzorgingsgebied vanwege de ligging en de beoogde grootte, de gemeenten Landerd en Uden. Het secundaire marktgebied omvat de aangrenzende gemeenten.

---

<sup>3</sup>Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), zie bijlage.



## 2. CONSTATERINGEN EN OVERWEGINGEN

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek naar de distributieplanningologische mogelijkheden voor en effecten van een uitbreiding van een tuincentrum in Zeeland weergegeven.

### 2.1 Constateringen en conclusies aanbod- en vraaganalyse

- Het primair verzorgingsgebied (gemeenten; Uden en Landerd), heeft 3 kleinschalige tuincentra welke een totaal van 3.205 m<sup>2</sup> wvo hebben. Zeer recent (per 1-1-2016) is tuincentrum de Scheiwal gestopt.
- Gekoppeld aan het aantal inwoners is in het primair verzorgingsgebied 56 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Dit is aanzienlijk minder dan het landelijk gemiddelde van 99 m<sup>2</sup> wvo. Voor de gemeente Landerd ligt dit aanbod nog lager (26 m<sup>2</sup> wvo).
- Met name rond Oss en in Veghel is een aantal grootschalige tuincentra aanwezig.
- De leegstand in het primair verzorgingsgebied bedraagt ca. 6,6% van het aantal verkooppunten en 7,1% van het totale winkelvloeroppervlak<sup>4</sup>. Deze leegstandscijfers zijn lager dan de landelijke gemiddelden van respectievelijk 7,4% en 8,0%.
- Het huidig inwoneraantal van het primair verzorgingsgebied is 56.434. De verwachting is dat dit aantal licht zal groeien naar 57.480 in 2025.
- Op basis van de vraag- en aanbodgegevens en een inschatting van de koopstromen is berekend dat er in de huidige situatie ca. 900 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte is in het primair verzorgingsgebied. Tot 2025 neemt wordt een uitbreidingsruimte tot ca. 3.000 m<sup>2</sup> wvo verwacht, vooropgesteld dat het aanbod wordt versterkt.
- Het tuincentrum zal gefaseerd worden ontwikkeld. Na afronding van de tussenfase zal het tuincentrum ca. 2.000 m<sup>2</sup> wvo omvatten. Hiervoor is voldoende marktruimte berekend tot 2025. Ook voor de eindfase van ca. 3.200 m<sup>2</sup> wvo zal naar inschatting van BRO voldoende marktruimte aanwezig zijn tot 2025, zonder dat dit relevante omzetteffekten voor het reeds gevestigd aanbod tot gevolg heeft. Uitgelegd is dat de berekende uitbreidingsruimte als indicatie moet worden gezien en niet als normatieve maatstaf.
- BRO verwacht niet dat als gevolg van deze maximale uitbreiding er reeds gevestigd aanbod zal verdwijnen in het primair of secundaire verzorgingsgebied. Dit type tuincentrum, deels gericht op recreatief winkelen trekt enerzijds een deels ander publiek dan het reeds gevestigd aanbod en anderzijds trekt dit type tuincentrum zowel bezoekers uit het primair verzorgingsgebied, maar ook uit de omliggende regio. De be-

---

<sup>4</sup> Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

perkte omzeteffecten zich zullen spreiden over een langere periode en over meerdere aanbieders. Het staat daarbij niet vast of de eindfase binnen afzienbare tijd wordt opgeleverd. Misschien vindt dit pas over 5 á 10 jaar of later plaats en tegen die tijd kunnen ook de uitgangspunten qua vraag en aanbod weer iets anders liggen, met als gevolg dat ook de berekende marktruimte anders kan uitvallen.

- Door de vestiging van dit tuincentrum op de beoogde locatie verbetert de consumentenverzorging in het primaire verzorgingsgebied. Tevens is het onwaarschijnlijk dat er sprake zal zijn van verdringing of een toename van de leegstand als gevolg van de komst van een nieuw tuincentrum.

## 2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### De ladder toegelicht

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

- a) "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

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

### Eerste trede: actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede kan op basis van onderhavige rapportage worden geconstateerd dat er in kwalitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte omdat het al beperkt aanwezige tuincentrumaanbod door de sluiting van één van de aanwezige

---

<sup>5</sup> Gebaseerd op de SER-ladder.

zaken nog verder dreigt af te nemen. Het nieuwe tuincentrum voorkomt dit. In kwantitatieve zin is eveneens sprake van een actuele regionale behoefte. Er is in het primair verzorgingsgebied immers een distributieve uitbreidingsruimte in de tuincentrumbranche aanwezig.

Het is niet uit te sluiten dat de overige in en rond het primair verzorgingsgebied aanwezige tuincentra, enige extra concurrentie zullen ondervinden, maar in het licht van de geconstateerde marktruimte is het niet te verwachten dat deze tuincentra als gevolg van het nieuwe tuincentrum zullen verdwijnen. Het initiatief zal dus niet resulteren in een aantasting van de voorzieningenstructuur maar er juist voor zorgen dat de inwoners van Landerd en Uden voldoende keuzemogelijkheden behouden.

#### **Tweede trede: benutting bestaande panden/gronden**

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Uit de analyse van de leegstand in het primair verzorgingsgebied blijkt dat 1 winkelpand mogelijk de capaciteit heeft om dit initiatief te huisvesten, namelijk Industrieweg 12, op het bedrijventerrein van Uden. Dit pand is door de vorm en omvang van de buitenruimte echter minder geschikt voor de inpassing van een tuincentrum.

In het kader van de tweede trede is het verder van belang te vermelden dat het bij inpassing van een tuincentrum op de beoogde locatie gaat om de transformatie van een nu gedeeltelijk leegstaand bedrijfspand. De locatie biedt ook voldoende uitbreidingsmogelijkheden na realisatie van fase 1. Verder is er sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit (opheffing leegstand, voorkomen verloedering) en past een tuincentrum type 1 door haar nadruk op groen goed bij de landelijke omgeving. De vestiging op de beoogde locatie heeft daarmee geen negatieve effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in de gemeenten Landerd en Uden.

#### **Derde trede: niet van toepassing**

De beoogde locatie ligt weliswaar deels in een landelijke omgeving, maar vanwege de huidige bestemming als bedrijventerrein, is er toch sprake van stedelijk gebied. De locatie ligt bovendien in het verlengde van een lint met bebouwing en haakt bijna aan bij het daadwerkelijke stedelijk gebied. Daarom is trede 3 van de ladder niet aan de orde.





## 3. ONTWIKKELINGSKADER

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

### 3.1 Aanbodanalyse

Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit de Locatus Retail Verkenner. De meest recente peildatum voor de gemeenten Landerd en Uden is februari 2015.

#### 3.1.1 Primair verzorgingsgebied

In het primair verzorgingsgebied zijn 3 tuincentra gevestigd, met in totaal 3.205 m<sup>2</sup> wvo. In de gemeente Landerd is 'Verstegen' te Schaijk (400 m<sup>2</sup> wvo) aanwezig. In de gemeente Uden ligt op het gelijknamige bedrijventerrein het tuincentrum 'de Kleuter' (1.530 m<sup>2</sup> wvo) en in Odiliapeel is tuincentrum 'de Zwaan' (1.275 m<sup>2</sup> wvo) gevestigd. Alleen tuincentrum de 'Kleuter' ligt in de bebouwde kom. De Zwaan ligt goed omsloten aan de N-264 tussen Odiliapeel en de vliegbasis Volkel in. Tot slot ligt Verstegen in het buitengebied van Schaijk. Voorheen lag in Zeeland ook nog het tuincentrum t' Heuveleind. Dit tuincentrum is sinds een aantal jaar gesloten.

In navolgende tabel is het aanbod aan tuincentra in het primair verzorgingsgebied weergegeven en afgezet tegen het inwonertal van beide gemeenten. In totaal is het aanbod in het primair verzorgingsgebied 3.205 m<sup>2</sup> wvo. Afgezet tegen het aantal inwoners blijkt dat in de gemeente Landerd er per 1.000 inwoners 26 m<sup>2</sup> wvo aan tuincentra aanwezig is. Voor de gemeente Uden is dit 68 m<sup>2</sup> wvo. Voor het primair verzorgingsgebied in totaal is dit cijfer 56 m<sup>2</sup> wvo aan tuincentra. Het landelijk gemiddelde is 99 m<sup>2</sup> wvo. De omvang van het tuincentrumaanbod in het primair verzorgingsgebied is dus relatief beperkt. De geringe omvang van de aanwezige tuincentra, met name in Landerd, is hier mede debet aan.

**Tabel 3.1: Aanbod en grootte tuincentra in primair verzorgingsgebied<sup>6</sup>**

Gemeente	Inwoner- tal <sup>7</sup>	Aantal tuincentra	Grootte (m <sup>2</sup> wvo)	Schaal- grootte (m <sup>2</sup> wvo)	M <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwo- ners	Landelijk gemid- delde m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners
Landerd	15.289	1	400	400	26	99
Uden	41.145	2	2.805	1.403	68	99
Totaal	57.434	3	3.205	1.068	56	99

### 3.1.2 Tuincentra in de regio

In navolgende kaart en tabel is het aanbod voor het primair verzorgingsgebied en de omringende regio weergegeven.

**Kaart 3.1 Tuincentra in het primair verzorgingsgebied en regio**



<sup>6</sup> Locatus Retailverkenner, 2014 en 2015

<sup>7</sup> Bron: CBS Statline, Nederland Regionaal, Bevolkingsontwikkeling; regio per maand, per 1 januari 2015.

Het zwaartepunt van het tuincentrumaanbod in de omgeving van Landerd en Uden ligt in Oss en omgeving. Hier zijn drie middelgrote tuincentra gevestigd te weten Coppelmans, Life & Garden en Lips Groen. De Intratuin in Veghel is een modern grootschalig tuincentrum dat naar verwachting ook veel klanten uit met name Uden zal trekken. In het oosten is verder nog het kleine tuincentrum Den Elsenhof gevestigd.

**Tabel 3.2: Tuincentrumaanbod in de regio**

Woonplaats	Naam	Adres	Omvang (m <sup>2</sup> wvo)	Winkelgebied
Veghel	Intratuin	Heuvel 11	6.800	Buiten de bebouwde kom
Oss	Coppelmans	Frankenbeemdweg 50	5.500*	Buiten de bebouwde kom
Heesch	Life & Garden	Bosschebaan 23	4.120	Buiten de bebouwde kom
Nistelrode	Lips Groen	Weijen 77	3.400	Buiten de bebouwde kom
Mill	Den Elsenhof	Graafseweg 14	120	Buiten de bebouwde kom
<b>Totaal</b>			<b>19.940</b>	

\*Cijfer afkomstig uit bestemmingsplan. Actuele cijfer nog niet in Locatus doorgevoerd<sup>8</sup>

### 3.1.3 Leegstand primair verzorgingsgebied

In het primair verzorgingsgebied staan 58 winkelpanden leeg, met een totale omvang van 17.529 m<sup>2</sup> wvo. Dit komt neer op ca. 6,6% van het aantal verkooppunten en 7,1% van het totale winkelvloeroppervlak<sup>9</sup>. De leegstand van het aantal verkooppunten is daarmee lager dan het landelijk gemiddelde van 7,4%. De omvang van de leegstand is ten opzichte van het landelijk gemiddelde (8,0%) ook lager.

**Tabel 3.3: Leegstand in het primair verzorgingsgebied**

Gemeente	Inwonertal <sup>10</sup>	Aantal panden	Aanbod leeg- stand (m <sup>2</sup> wvo)	Leegstand per 1.000 inwo- ners	Landelijk gemid- delde per 1.000 inwoners
Landerd	15.289	11	3.576	234	213
Uden	41.145	47	13.953	399	213
<b>Totaal</b>	<b>56.434</b>	<b>58</b>	<b>17.529</b>	<b>310</b>	<b>214</b>

De grootste leegstaande panden zijn in bijlage 4 benoemd. In het primair verzorgingsgebied is geen enkel leegstaand pand groot genoeg om het beoogde tuincentrum eventueel te kunnen huisvesten.

<sup>8</sup> Gemeente Oss, Bestemmingsplan midden Noord Oss 2012, Frankenbeemd 50

<sup>9</sup> Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

<sup>10</sup> Bron: CBS Statline, Nederland Regionaal, Bevolkingsontwikkeling; regio per maand, per 1 januari 2015.

## 3.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren groter geworden en blijft groot. Tuincentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuincentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuincentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuincentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en Groen-Rijk de grootste zijn (ca. 50 vestigingen). Hiernaast is ook een aantal tuincentraformules te noemen met minder dan 20 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht, Coppelmans, Tuinwereld, Ranzijn en Groengilde.
- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach, Praxis Megastore en Bauhaus een tuinafdeling van ca. 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup> bvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinhout en perkgoed. Ook bij IKEA is het aanbod in de branche plant & dier aanzienlijk en dit wordt in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met boerenbondachtigen steeds scherper. De winkelformules Boerenbond en Welkoop leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werken buitenkleding, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen.
- Dibevo (dierbenodigdheden en -voeders) is steeds vaker onderdeel van het assortiment van tuincentrum. Recent is er een trend bij de grootste tuincentra om ook dierenverzorging aan te bieden in de winkel(trimssalon, dierenarts).
- Na een aantal jaren van omzetsdaling lijkt de tuinbranche zich te stabiliseren. Er zijn zelfs signalen dat het totale omzetvolume in de tuinbranche weer gaat stijgen. Dit wordt mede veroorzaakt door de aantrekkende woningmarkt, de relatief zonnige lente en zomer van respectievelijk 2014 en 2015 en het toenemende consumentenvertrouwen.
- De belevingsaspecten in tuincentra worden steeds belangrijker. De consument bezoekt met name grootschalige tuincentra ook als leisure activiteit en wenst verrast te worden.

## 3.3 Beleidskaders

### 3.3.1 Provinciaal

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014)*

Op 19 maart 2014 zijn de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie is een

actualisatie van de visie uit 2010. De structuurvisie beschrijft het belang van een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur, welke ruimte biedt aan innovaties en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Hieronder worden fundamentele veranderingen in de detailhandel verstaan, zoals (economische stagnatie, omzetverschuivingen van 'offline' en naar 'online' winkels, toenemende winkelleegstand, digitalisering van de samenleving, demografische transitie, toenemend belang van beleving, veranderende vrijetijdsbestedingen en bewegingen in de horeca). Ontwikkelingen die vragen om vernieuwing van de detailhandelsstructuur. Er is beperkt ruimte voor uitbreiding van detailhandel. Een reductie van detailhandelsvoorzieningen wordt voorzien.

#### *Verordening Ruimte 2015*

Op 10 juli 2015 is de Verordening Ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Hierin zijn een aantal spelregels opgenomen specifiek voor perifere detailhandel:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling;
- Scherp de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen;
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).

### **3.3.2 Regionaal**

In regionaal verband wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van regionaal detailhandelsbeleid. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld.

### **3.3.3 Lokaal**

#### *Structuurvisie gemeente Landerd (2014)*

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de gewijzigde structuurvisie gemeente Landerd vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen in samenspraak met de lokale ondernemersvertegenwoordigers. Voor wat betreft detailhandel voorziet de gemeente Landerd dat de 3 dorpskernen (Zeeland, Schaijk en Reek) steeds meer woonkernen worden. Het voorzieningenaanbod en detailhandel staan onder druk. De gemeente wil detailhandel zoveel mogelijk binnen de dorpskernen concentreren. In de structuurvisie is geen onderscheid gemaakt in typen detailhandel op perifere en niet perifere locaties. Het beleid van de gemeente is gericht op een evenwichtige versterking van zowel het centrum als de perifere detailhandel. Voor wat betreft ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in het buitengebied hanteert de gemeente de volgende spelregels:

- De gemeente Landerd kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit;

- Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap.

De bestuurlijke ambitie is mee te denken en te werken aan initiatieven die ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk en economisch passen in het buitengebied van Landerd. Hierbij gaat het om het stimuleren van investeringen door initiatiefnemers in bestaand vastgoed. De gemeente wil daarbij niet denken in beperkingen, maar in kansen. Door mee te denken hoe een initiatief op die locatie passend kan worden.

- Een initiatiefnemer dient een plan te overleggen waarin hij laat zien hoe en in welke stappen hij verwacht dat zijn activiteit zich verder zal ontwikkelen zodat de gemeente kan beoordelen of de locatie de voor de activiteit noodzakelijke toekomstruimte kan bieden;
- Medewerking zal alleen worden verleend als het initiatief tegelijkertijd bijdraagt aan het realiseren van de duurzame nieuwe landschapsstructuur die noodzakelijk is om nieuwe ontwikkelingen ruimtelijk op verantwoorde wijze in hun omgeving in te bedden;
- Voldaan moet worden aan het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd<sup>11</sup>.

### 3.4 Plannen en initiatieven

Los van dit planinitiatief, is gekeken naar bouwplannen en ontwikkelingen voor wat betreft tuincentra en bouwmarkten in de regio.

- Zeer recent, (per 1 januari 2016) is tuincentrum de Scheiwal te Zeeland gestopt. Het hoveniersbedrijf blijft wel bestaan.
- Recentelijk heeft tuincentrum Coppelmans in Oss een uitbreiding ondergaan. Uitgaande van het bestemmingsplan heeft dit tuincentrum nu een omvang van ca. 5.500 m<sup>2</sup> vwo<sup>12</sup>. Actuele cijfers van Locatus Retailverkenner zijn nog niet voorhanden. De parking is uitgebreid naar een capaciteit van 275 auto's.
- Er is interesse van een buitenlandse firma voor de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt in de gemeente 's-Hertogenbosch. Er zijn nog geen harde afspraken gemaakt.
- Voor de rest zijn er voor zover bekend geen bouwplannen of uitbreidingen van tuincentra in de betreffende en omliggende gemeenten bekend.

### 3.5 Draagvlak

#### Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

<sup>11</sup> Gemeente Landerd, Structuurvisie Landerd, 2014, door BRO

<sup>12</sup> Gemeente Oss, Bestemmingsplan midden Noord Oss 2012, Frankenbeemd 50

Zowel het CBS/PBL als de Provincie Noord-Brabant maken per gemeente een bevolkingsprognose. In navolgende tabel is de bevolkingsprognose van de provincie voor het primair verzorgingsgebied weergegeven omdat deze het meest actueel is. Voor 2015 zijn de actuele cijfers gebruikt. De prognose blijft iets achter met de actuele cijfers.

Per 1 januari 2015 telde het primair verzorgingsgebied ca. 56.434 inwoners<sup>13</sup>. Volgens de bevolkingsprognose zal het inwonertal van de beide gemeenten in het primair verzorgingsgebied iets toenemen naar 57.125 inwoners in 2020. Daarna zal het aantal inwoners ook nog licht blijven groeien, waarbij Landerd te maken krijgt met een lichte krimp en Uden met een toename.

**Tabel 3.4: Bevolkingsontwikkeling primair verzorgingsgebied<sup>14</sup>**

Gemeente	2015	2020	2025	2030
Landerd	15.289	15.195	15.010	14.700
Uden	41.145	41.930	42.470	43.110
Totaal	56.434	57.125	57.480	57.810

### Bestedingen

Het inkomensniveau in het primair verzorgingsgebied bedraagt ca. € 14.900,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 1,4% lager dan het landelijk gemiddeld<sup>15</sup>. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet noodzakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de branche tuincentra gemiddeld € 71,- per hoofd van de bevolking besteed<sup>16</sup>.

Naar de toekomst toe mag verwacht worden dat de bestedingen via internet (via pure internetbedrijven) nog iets zullen toenemen. Daar staat tegenover dat als de economische omstandigheden weer beter worden en met name de woningmarkt weer aantrekt, dit zal leiden tot meer verhuizingen en daarmee een toename van de bestedingen. De bestedingen worden daarom voor de toekomstige situatie voorzichtigheidshalve op het huidige niveau gehouden.

### Koopstromen

De koopkrachtbinding is de mate (%) waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij de in dat gebied gevestigde winkels. Cijfers specifiek voor de branche tuincentra zijn er niet voor het primair verzorgingsgebied. Wel heeft de Rabobank in 2010 een koopstromenonderzoek gehouden voor de gemeenten Veghel, Uden en Boekel.<sup>17</sup> Uit dit rapport blijkt dat de koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector, waar de tuincentra onder vallen, voor de gemeente Uden relatief hoog is, namelijk 70%.

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

<sup>14</sup> Provincie Noord-Brabant, bevolkingsprognose, geactualiseerd in 2014

<sup>15</sup> Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

<sup>16</sup> Detailhandel.info, cijfers 2013, bewerking BRO.

<sup>17</sup> Rabobank, Regio Uden Veghel: Knooppunt van diversiteit, 2010

Uit datzelfde rapport blijkt dat ca. 5 tot 12 % van de koopkracht uit de gemeente Landerd naar de gemeenten Uden/Veghel en Boekel afvloeit.

Voor de gemeente Landerd zijn geen koopstromencijfers beschikbaar. Wel heeft BRO in 2014 een consumentenonderzoek gehouden voor de gemeente Oss<sup>18</sup>. Hieruit blijkt dat de inwoners van gemeente Landerd en met name van de kern Schaijk vrij sterk op Oss zijn georiënteerd voor het doen van aankopen.

Op basis van de beschikbare cijfers en eerdere ervaringen met soortgelijk onderzoek elders in het land heeft BRO een inschatting gemaakt van de koopkrachtbinding voor tuincentra in het primair verzorgingsgebied. In het algemeen geldt dat de consument de aankopen aan tuinartikelen grotendeels dicht in de buurt doet, mits dat aanbod aanwezig is en voldoet aan de wensen en behoeften van de consument. Voor een bezoek aan de grootste, meer op recreatief winkelen ingestelde tuincentra is men wel bereid verder te reizen. Voor de gemeenten Landerd en Uden betekent dit dat er in de huidige situatie aanzienlijke afvloeiing zal zijn richting de grotere tuincentra rond Oss en de Intratuin in Veghel. Verwacht wordt dat het beoogde initiatief zowel de koopkrachtbinding in het primair verzorgingsgebied als de koopkrachttoevoeiing zal doen stijgen. Er komt immers een ruim opgezet, goed bereikbaar tuincentrum bij in het primair verzorgingsgebied, deels gericht op recreatief winkelen.

BRO raamt de koopkrachtbinding in het primair verzorgingsgebied voor de huidige situatie in op ca. 65%. Bij versterking van het aanbod door het beoogde initiatief, wordt een toename tot ca. 85% mogelijk geacht.

De koopkrachttoevoeiing is het aandeel omzet van de in een gebied aanwezige winkels dat van buiten dat gebied komt. De drie tuincentra in het primair verzorgingsgebied zijn allen relatief kleinschalig en bedienen vooral de lokale markt. Omdat er in de regio (Oss en Veghel) enkele grootschalige tuincentra aanwezig zijn, wordt in de huidige situatie een beperkte koopkrachttoevoeiing verwacht. Het aandeel omzet van buiten het primair verzorgingsgebied zal naar de inschatting van BRO ca. 10% zijn. Door de komst van het beoogde tuincentrum op een goed bereikbare locatie zal de toevoeiing naar 2025 kunnen toenemen tot ca. 20%.

### **3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte**

In navolgende tabel is het huidig en te verwachten toekomstig functioneren van de tuincentra branche in het primair verzorgingsgebied weergegeven.

---

<sup>18</sup> Bron: BRO, Consumentenonderzoek Oss, Gemeente Oss



**Tabel 3.5 Huidig en toekomstig functioneren primair verzorgingsgebied**

	Huidig functioneren (2015)	Toekomstig functioneren (2025)
Aantal inwoners	56.434	57.480
Bestedingen per hoofd (€)	71	71
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	4,0	4,1
Koopkrachtbinding	65%	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	2,6	3,5
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	10%	20%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	0,3	0,9
Totale besteding (€ mln.)	2,9	4,3
Huidig wvo (m <sup>2</sup> ) <sup>19</sup>	3.205	3.205
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>	<b>925</b>	<b>1.375</b>
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)	701	701
Uitbreidingsruimte (in m <sup>2</sup> wvo, afgerond)	Ca. 900	Ca. 3.000

De tuincentra in het primair verzorgingsgebied functioneren relatief goed. Dit is niet verrassend aangezien er reeds is geconstateerd dat er relatief weinig aanbod is, hetgeen resulteert in een relatief hoge omzetsdruk per m<sup>2</sup> wvo. Momenteel bedraagt de omzet per m<sup>2</sup> wvo ca. € 925,-. Dit ligt ruim boven het landelijk gemiddelde van € 701,-. De theoretische uitbreidingsruimte van ca. 900 m<sup>2</sup> wvo, is berekend op basis van dit landelijk gemiddelde. In de berekening wordt een vertaalslag gemaakt van totaalomzet in euro's naar uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo, op basis van de gemiddelde landelijke vloerproductiviteit.

Ter verduidelijking, kijkend naar de tabel, wordt er momenteel ca. 2,9 miljoen euro omgezet door de drie gevestigde tuincentra. Voor de berekening van de uitbreidingsruimte wordt gerekend met de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van € 701,- per m<sup>2</sup> wvo. De 2,9 miljoen euro omzet, wordt gedeeld door € 701,-. Hier komt ca. 4.100 m<sup>2</sup> wvo uit. Hier wordt het bestaand aanbod vanaf getrokken (ca. 3.205 m<sup>2</sup>) waardoor er ca. 900 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte overblijft.

Onder voorwaarde van versterking van het aanbod is er tot 2025 een uitbreidingsruimte van ca. 3.000 m<sup>2</sup> wvo berekend. Hiermee is er voldoende theoretische marktruimte voor de beoogde uitbreiding naar de tussenfase (2.000 m<sup>2</sup> wvo). In de eindfase zal het tuincentrum groeien naar maximaal 3.200 m<sup>2</sup> wvo. Ook voor deze uitbreiding is naar inschatting van BRO voldoende marktruimte, zonder dat dit relevante omzeteffecten heeft op het reeds gevestigd aanbod. In de gemaakte berekening is de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit als norm gehanteerd. Benadrukt wordt dat het landelijk gemiddelde (en daar-

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

mee de berekende uitbreidingsruimte) een indicatie is en geen normatieve maatstaf. Zo hoeft een relatief lage vloerproductiviteit ten aanzien van het landelijk gemiddelde geen probleem te zijn. Landelijke regio's kunnen in het algemeen stabiel onder het landelijk gemiddelde functioneren door een andere lastenbalans. Daarbij komt dat het ongewis is, of en wanneer de tweede fase eventueel gerealiseerd zal worden. Tegen de tijd dat het aan de orde is, kunnen ook de uitgangspunten qua vraag en aanbod weer iets anders liggen, met als gevolg dat ook berekende marktruimte anders kan uitvallen.

### **Kwaliteit boven kwantiteit**

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

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

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

## **3.7 Effecten**

Voor de eerste fase van ca. 2.000 m<sup>2</sup> wvo is voldoende theoretische marktruimte berekend tot 2025. Verwacht wordt daarom niet dat de andere tuincentra in het primair verzorgingsgebied hierdoor onaanvaardbare omzeteffecten zullen ervaren. Wanneer het tuincentrum in de eindfase zal uitbreiden tot maximaal 3.200 m<sup>2</sup> wvo wordt wel enige omzetverdunding voor de andere tuincentra in het primair en secundair verzorgingsgebied verwacht. BRO verwacht echter niet dat het beoogde initiatief na de completering ertoe zal leiden dat reeds gevestigd aanbod zal verdwijnen omdat de beperkte omzetef-

fecten zich spreiden over meerdere aanbieders. Daardoor zijn er ook geen effecten op de leegstand te verwachten.

Daarbij komt bij dat dit type tuincentrum deels gericht is op recreatief winkelen en daarom ander publiek zal trekken dan de kleinere reeds gevestigde tuincentra. Verwacht wordt dat dit publiek in de huidige situatie met name de grootschalige tuincentra rond Oss en Veghel bezoekt. Deze consumenten krijgen nu een soortgelijk tuincentrum dichterbij, waardoor de consumentenverzorging wordt verbeterd.



**Bijlagen**



## Bijlage 1: Begrippenlijst

### BVO/WVO

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

### Detailhandel (als activiteit)

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

### Bestedingspotentieel

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

### Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

### Koopkrachtbinding

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

### Koopkrachtafvloeiing

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

### Koopkrachttoevloeiing

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





## **Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

- d) "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- e) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- f) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

### **Actuele regionale behoefte**

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

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

### **Aandacht voor leegstand**

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

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

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

### **Vernieuwing en marktruimte**

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

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

## Bijlage 3: Type III tuincentrum

Tuincentrum	Type III
Totale omvang perceel	ca. 5000-10000 m <sup>2</sup>
Overdekt WVO	ca. 2500-6000 m <sup>2</sup>
Niet overdekt WVO	ca. 500-2500 m <sup>2</sup>
Aantal parkeerplaatsen	50 – 150 (conform gemeentelijke norm)
Ligging	Stedelijk gebied, Grootchalige Detailhandel Vestiging
Aankoopgedrag	Doelgerichte aankopen en deels recreatief winkelen
Verzorgingsgebied	Regionaal
Levend:	Tuinplanten en bomen Bloemen & Planten Dieren Bloembollen & Zaden
Niet Levend basis:	Gereedschap Decoratie buitenhuis & binnenhuis (sfeer en interieur) Klein en groot tuinonderhoud Dier Seizoenartikelen (zoals kerstmarkt) Tuinmeubelen
Niet Levend aanvullend:	Wonen (klein meubelen etc.) Wellness (zwembaden, sauna's etc) Tuin gerelateerde speelgoed Streekproducten, Farmshop (groot fruit)
Horeca (ondersteunend)	Restaurant
Overige voorwaarde	80% is basisassortiment en 20% is aanvullend assortiment met een maximale WVO van 2000 m <sup>2</sup>

Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018)



## Bijlage 4: Aanbod Leegstand primair verzorgingsgebied

### Grootste leegstaande panden in gemeente Landerd

Woonplaats	Type leegstand	Adres	m <sup>2</sup> wvo	Winkelgebied	Peildatum Locatus
Zeeland	Structureel	Kerkstraat 56	300	Kernverzorgend centrum klein	13-1-2014
Schaik	Structureel	Hoekstraat 25	963	Verspreide bewinkeling	15-12-2014
Schaik		Pastoor Van			
	Structureel	Winkelstraat 16	750	Kernverzorgend centrum klein	15-12-2014
Schaik	Langdurig	Rijksweg 14	250	Verspreide bewinkeling	15-12-2014
Schaik	Aanvang/Frictie	Europaplein 12	550	Kernverzorgend centrum klein	13-1-2014
Schaik	Langdurig	Runstraat 9	250	Kernverzorgend centrum klein	15-12-2014

### Grootste leegstaande panden in gemeente Uden

Woonplaats	Type leegstand	Adres	m <sup>2</sup> wvo	Winkelgebied	Peildatum Locatus
Uden	Langdurig	Industrielaan 12	2.313	Woonboulevard Uden	23-6-2015
Uden	Aanvang/Frictie	Industrielaan 13	1.500	Woonboulevard Uden	23-6-2015
Uden	Structureel	Rondweg 11	1.100	Bitswyk	23-6-2015
Uden		Prior Van Mil-			
	Structureel	straat 14	1.000	Centrum Uden	24-6-2015
Uden	Aanvang/Frictie	St. Janstraat 25	984	Centrum Uden	24-6-2015
Uden	Structureel	Industrielaan 17	960	Woonboulevard Uden	23-6-2015



