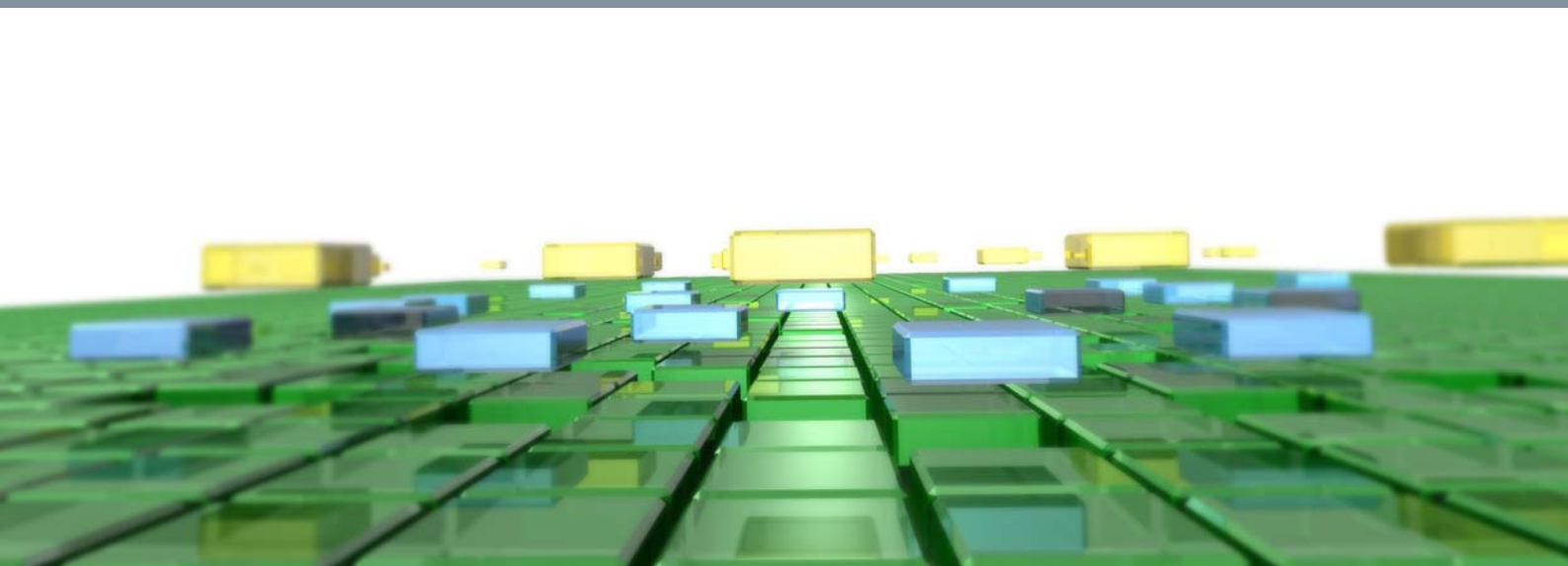


Distributie Planologisch Onderzoek Intratuin Deventer

Definitief



Distributie Planologisch Onderzoek Intratuin Deventer

Definitief

Rapportnummer: 211x06128.073972_1

Datum: 13 december 2012

Projectteam BRO: Aiko Mein, Nienke van Gerwen,
Wanda Blommensteijn

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO abstract 4

Beknopte inhoud: -

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Planinitiatief	3
1.2.1 De Intratuin-formule	3
1.2.2 Beoogde vestiging in Deventer	4
2. CONCLUSIES MARKTMOGELIJKHEDEN EN EFFECTEN	7
3. ONTWIKKELINGSKADERS	9
3.1 Aanbod plant & dier	9
3.2 Leegstaande panden	12
3.3 Trends & ontwikkelingen	13
3.4 Beleidskaders	14
3.5 Plannen & initiatieven	15
3.6 Draagvlak en huidig functioneren gemeente Deventer	16
3.7 Verkenning distributieve ontwikkelingsmogelijkheden	18
BIJLAGE	
Bijlage 1: Niet-dagelijkse detailhandelsstructuur Deventer	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

Intratuin B.V. is voornemens op Driehoek Blauwenoord te Deventer de vestiging van een tuincentrum te faciliteren. Omdat het vigerende bestemmingsplan een dergelijke vestiging (nog) niet mogelijk maakt, is de medewerking van de gemeente nodig voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Vraagstelling

Ter onderbouwing van de benodigde bestemmingsplanwijziging is BRO gevraagd onderzoek te doen naar de distributieve mogelijkheden en effecten van het initiatief. Voor dit onderzoek hebben wij de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- In hoeverre is er nu en in de nabije toekomst distributieve ruimte voor uitbreiding van het tuincentrumaanbod in de gemeente Deventer?
- Wat zijn de mogelijke effecten van realisatie van de voorgenomen plannen op de bestaande locatie, op de lokale en regionale detailhandelsstructuur?

In de ruimtelijke ordening dienen nieuwe initiatieven op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden. Naast de berekening van de distributieve ruimte, worden eventuele effecten op de detailhandelsstructuur ingeschat. Hierbij spelen ook meer kwalitatieve factoren een belangrijke rol (keuzemogelijkheden voor de consument, uniciteit aanbod, versterking totale structuur, leefklimaat op langere termijn, etc.). In het DPO worden aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve aspecten aandacht besteed.

1.2 Planinitiatief

1.2.1 De Intratuin-formule

Intratuin Nederland is een franchiseorganisatie, waarbij zelfstandige ondernemers zijn aangesloten. Binnen kaders kunnen ondernemers inspelen op specifieke vragen in de regio (ca. 20% van het assortiment). Verder hebben de tuincentra een gelijk assortiment en uniforme uitstraling voor de herkenbaarheid van de formule richting de consument. De overkoepelende organisatie Intratuin Nederland ondersteunt de vestigingen op het gebied van inkoop, automatisering, marketing en retailmanagement. De ondernemers zijn regionaal gebonden en ook het personeel wordt regionaal geworven.

Intratuin is de laatste jaren sterk in ontwikkeling. De tuincentra worden groter, moderner en sfeervoller. Op deze wijze willen de landelijke organisatie en de aangesloten zelfstandige, lokale ondernemers zo goed mogelijk inspelen op de consumentenwensen. Sleutelbegrippen zijn groen (als basis), ideeën opdoen en ontspanning. In de winkels wordt vooral ingezet op sfeer en beleving. Deze modernisering en schaalvergroting gaat gepaard met verdieping en verbreding van het assortiment waarmee Intratuin zich wil onderscheiden.

Assortiment

Het assortiment van Intratuin is te verdelen naar hoofdgroepen. Deze zijn als volgt: groen (planten, bloemen, bollen, zaden e.d.), tuin en dier (grondproducten, gereedschap, tuinhout, dierenafdeling), terras en interieur (tuinmeubelen, potten, sfeerartikelen, seizoensartikelen bijv. Kerst of Pasen e.d.), horeca en overig. Grofweg is de verdeling naar verkoopruimte zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Verdeling verkoopruimte naar hoofdgroepen	
Groen	ca. 40%
Tuin en dier	ca. 25%
Terras en interieur	ca. 25%
Horeca	ca. 5%
Overig	ca. 5%

Omvang en verzorgingsfunctie

De vestigingen van Intratuin variëren in omvang, van de kleinste vestiging met 163 m² vvo (centrum Rosmalen) tot de grootste vestiging met 17.000 m² vvo (Graafstaele, Duiven). De gemiddelde grootte van een Intratuin in Nederland is ruim 7.500 m² vvo. De aantrekkingskracht van Intratuin overstijgt dikwijls de eigen gemeente. Natuurlijk is nabijheid van een tuincentrum belangrijk voor de oriëntatie van de consument, maar door de grootschaligheid en het toegenomen 'fun'-gehalte zijn consumenten bereid verder te rijden. Buiten de eigen gemeente nemen de keuzemogelijkheden toe en zullen consumenten de ene keer naar Intratuin rijden en de andere keer naar concurrenten. Dit zijn tegenwoordig niet alleen 'traditionele' tuincentra, maar ook woonboulevards, bouwmarkten e.d. Over het algemeen heeft een Intratuincentrum een regionale verzorgingsfunctie (draagvlak ca. 200.000 inwoners).

1.2.2 Beoogde vestiging in Deventer

Omvang

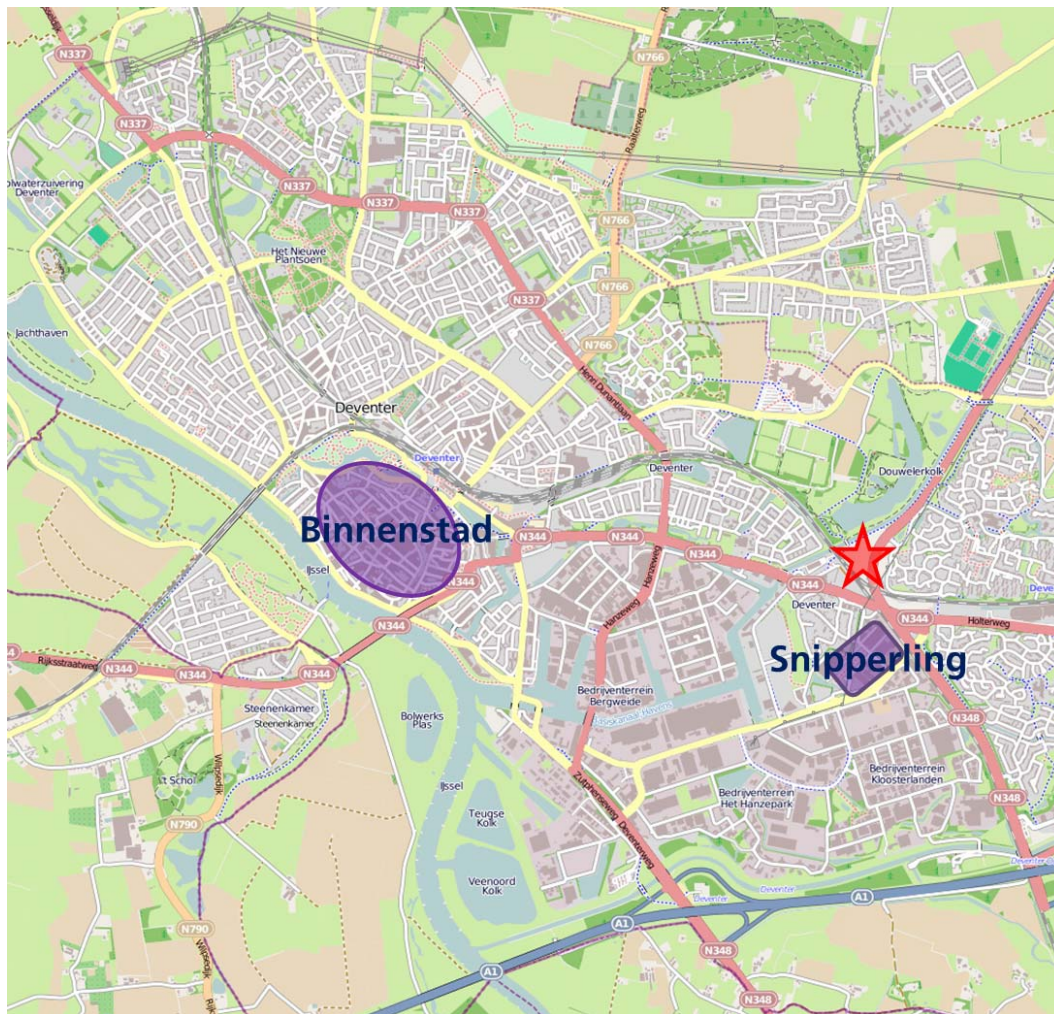
In de plannen beslaat het beoogde tuincentrum in Deventer een bruto vloeroppervlak van 9.670 m². Uitgaande van een bvo/vvo-verhouding van 80 à 85%, ramen wij dit op circa 8.000 m² winkelvloeroppervlakte.

Locatieschets

De beoogde locatie voor het tuincentrum, de Driehoek Blauwenoord, ligt aan de N348, tussen de spoorlijn Deventer-Enschede en het Overijssels Kanaal. De locatie ligt op zeer korte afstand van Runshopping Centre de Snipperling, wat een sterke winkelfunctie heeft door de aanwezigheid van onder andere Gamma, Praxis, Leen Bakker, Kwantum, BCC etc. Ook zijn hier een drietal winkels gevestigd in de branchegroep plant & dier: Oxalis (tuincentrum), Tuinmeubelland en tuinartikelenzaak Tuinmani.

De beoogde locatie heeft een goede bereikbaarheid vanuit een van de belangrijkste toevoeurwegen tot Deventer: de A1 en de locatie is daarnaast rechtstreeks verbonden met de binnenstad van Deventer via de Holterweg-Snipperlingsedijk-Handelskade.

Figuur 1.1: Ligging beoogde locatie tuincentrum(rode ster)



2. CONCLUSIES MARKTMOGELIJKHEDEN EN EFFECTEN

Aanbod en functioneren tuincentra Deventer

In de gemeente Deventer zijn 2 tuincentra aanwezig met een gezamenlijke winkelruimte van 2.325 m² wvo. Het aanbod wordt dus ingevuld door slechts twee partijen met een beperkte omvang, zeker wanneer de omvang van moderne tuincentra in ogeschouw wordt genomen (vanaf ca. 10.000 m² wvo). Dit is beperkt gezien het consumentendraagvlak in de gemeente, en zeker met het verdwijnen van de Intratuin in de directe regio in Twello (gemeente Voorst). In de huidige en toekomstige situatie functioneert het tuincentra-aanbod (sterk) bovengemiddeld.

Marktmogelijkheden

In de gemeente Deventer is, rekening houdende met de versterking van de aanbodstructuur, een uitbreidingsruimte van circa 12.450 m² wvo aan te geven. In de nabije toekomst (2020) is er dus voldoende distributieve ruimte voor uitbreiding van het tuincentrumaanbod met een Intratuin van circa 8.000 m² wvo.

Effecten detailhandelsstructuur

Omdat de beoogde formule nog niet in Deventer gevestigd is, draagt de formule bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking van het tuincentra-aanbod in Deventer (toenemende concurrentie op prijs en kwaliteit). De formule gaat consumenten trekken uit de omgeving en versterkt daarmee de positie van Deventer als complete winkelstad.

In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Het gaat hierbij om de effecten op de structuur, dus het geheel van de winkelvoorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een initiatief een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen tot gevolg heeft, is er sprake van duurzame ontwrichting. Concreet gaat het om een onaanvaardbare afname van de in een verzorgingsgebied aanwezige variatie in het aanbod van een bepaalde branche. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden. Als door de toevoeging van een winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de differentiatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd als modern aanbod verouderd aanbod vervangt.

De verwachte effecten van de vestiging van een tuincentrum op de beoogde locatie zullen zich concentreren in de directe omgeving. In de gemeente zijn twee tuincentra gevestigd. Als de consument middels zijn/haar bestedingen een voorkeur uit-

spreekt voor het nieuwe tuincentrum boven bestaande aanbieders, dan is de nieuwe zaak klaarblijkelijk een aanwinst voor de structuur. Wanneer één van de tuincentra in de omgeving omvalt, behoudt de consument even veel of meer gedifferentieerd aanbod op aanvaardbare afstand van de eigen woning (conform de Europese Dienstenrichtlijn). Van een duurzame ontvricting van het voorzieningenaanbod in Deventer zal daarom, en gezien het feit dat er sprake is van voldoende distributieve ruimte, in dit geval geen sprake zijn.

Ook regionaal zullen de effecten beperkt zijn, omdat de sluiting van de Intratuin vestiging in Twello (5.500 m² wvo) min of meer een verplaatsing van de formule naar Deventer zal betekenen. Met de nieuwe vestiging in Deventer wordt het aanbod gemoderniseerd, waarbij het winkelvloeroppervlak uitgebreid wordt tot ca. 8.000 m² wvo. Eerder is hiervoor reeds de distributieve ruimte aangegeven.

Ruimte geven aan dynamiek

De plannen van Intratuin passen binnen de actuele trends en ontwikkelingen in de sector. Toevoeging van een modern, grootschalig tuincentrum aan het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied draagt hiermee bij aan dynamiek en vernieuwing in de branche.

Beschikbare leegstaande locaties

In Deventer staan 107 panden leeg, waaronder slechts één pand met een grootschalige omvang. Het betreft een leegstaand pand van 15.650 m² wvo op de Snipperling. De fysieke eisen van een pand voor een tuincentrum zijn echter dusdanig specifiek, denk hierbij aan daglicht, ventilatie en klimaatbeheersing, dat dit pand niet geschikt is voor een eventuele vestiging van een tuincentrum.

Beoogde locatie

Vestiging van een tuincentrum op de beoogde locatie, Driehoek Blauwenoord, is zeer gunstig vanwege de mogelijkheid tot synergie met andere winkels op de Snipperling, de bereikbaarheid vanuit de stad en grote delen van het achterland en de nabijheid van de binnenstad.

3. ONTWIKKELINGSKADERS

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 aanbod in de branchegroep plant & dier in de gemeente Deventer en omgeving. Vervolgens wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends gericht op tuincentra, beleidskaders, plannen en initiatieven in de omgeving en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het benaderen van het economisch functioneren en het berekenen van de uitbreidingsruimte voor de branche tuin.

3.1 Aanbod plant & dier

Definitie branchegroep plant & dier

Tuincentra behoren tot de branchegroep 'plant & dier'. Winkels in de volgende branches vallen onder de door Locatus gehanteerde definitie voor deze branchegroep:

- Aquariums;
- Bloem & plant;
- Dibevo (dierenbenodigdheden en -voeders);
- Tuinartikelen;
- Tuincentrum;
- Tuinmeubelen.

Omvang en samenstelling aanbod plant & dier gemeente Deventer

Het aanbod aan plant & dier in de gemeente Deventer beslaat een winkelvloeroppervlak van circa 8.000 m² wvo, verdeeld over 35 verkooppunten. In onderstaande tabel wordt de verdeling van het aanbod over de verschillende branches weergegeven.

Tabel 3.1: Aanbod plant & dier gemeente Deventer

Branche	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak	Schaal
Aquariums	-	-	-
Bloem & plant	18	1.678	93
Dibevo	11	1.906	173
Tuinartikelen	3	1.332	444
Tuincentrum	2	2.325	1.163
Tuinmeubelen	1	750	750
Totaal plant & dier	35	7.991	228

De helft van de omvang in de branchegroep plant & dier wordt reeds ingevuld door een aantal grootschalige zaken: tuincentrum Oxalis (1.600 m² wvo), tuinartikelenzaak Welkoop (950 m² wvo), Tuinmeubelland (750 m² wvo) en tuincentrum Grave (725 m² wvo).

Aanbod tuincentra

De gemeente Deventer beschikt over twee tuincentra, gevestigd op grootschalige concentratie Snipperling (Oxalis) en in de verspreide bewinkeling buiten de bebouwde kom (tuincentrum Grave). Beide tuincentra behoren niet tot een filiaalbedrijf en hebben een relatief beperkte omvang. Gemiddeld hebben tuincentra in Nederland een omvang van circa 2.600 m² wvo, tuincentra met een moderne schaal-grootte hebben echter een binnenruimte vanaf 10.000 m² wvo (indicatief).

Tabel 3.2: Overzicht tuincentra gemeente Deventer

Naam	wvo	Branche	Straat	Winkelgebied
Oxalis	1.600	Tuincentrum	Hannoverstraat	Snipperling
Tuincentrum G. Grave	725	Tuincentrum	Oranjelaan	Verspreid
Totaal	2.325			

Aanbod in perspectief

Landelijk gezien bedraagt het aanbod in de branchegroep plant & dier 167 m² wvo per 1.000 inwoners. In de gemeente Deventer ligt dit met 81 m² wvo aanzienlijk lager. Bekijken we het tuincentrumaanbod, is dit landelijk 101 m² wvo ten opzichte van 24 m² per 1.000 inwoners in de gemeente Deventer. Het aanbod aan tuincentra in Deventer is hiermee beperkt.

Vergelijken we het aanbod met andere grote steden in Nederland, dan beschikt gemeente Deventer eveneens over een zeer beperkt aanbod in zowel plant & dier als het onderdeel tuincentra.

Tabel 3.3: Aanbod per 1.000 inwoners gemeente Deventer t.o.v. gemeenten ca. 100.000 inwoners

	Inwoners	Plant & dier	Tuincentra
Alkmaar	94.281	189	150
Delft	98.655	111	91
Deventer	98.673	81	24
Ede	108.789	111	57
Emmen	108.887	249	88
Leeuwarden	95.313	175	112
Sittard-Geleen	94.533	160	96
Venlo	99.967	495	415
Landelijk	16.730.632	167	101

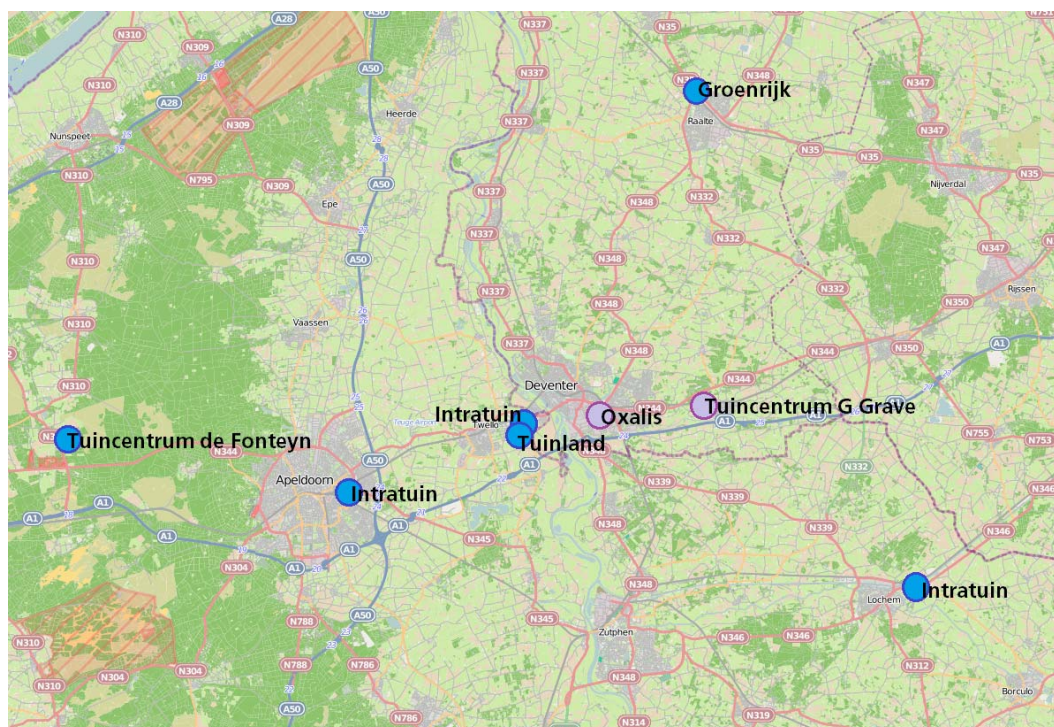
Tuincentra in de regio

In de omgeving van de gemeente Deventer zijn meerdere tuincentra te vinden. De grootste tuincentra in de omgeving van Deventer zijn:

- Intratuin, Twello (Voorst): 5.500 m² wvo
- Tuincentrum de Fonteyn, Uddel (Apeldoorn): ca. 5.000 m² wvo
- Groenrijk, Raalte :ca. 3.000 m² wvo
- Tuinland, Wilp (Voorst): ca. 7.000 m² wvo
- Intratuin, Lochem ca. 10.750 m² wvo
- Intratuin, Apeldoorn ca. 12.500 m² wvo

Vooral de Intratuin vestigingen in Lochem en Apeldoorn hebben een aanzienlijke omvang. In onderstaande afbeelding zijn de tuincentra in de gemeente Deventer (paars) en de belangrijkste tuincentra in de regio (blauw) weergegeven.

Figuur 3.1 Tuincentra in gemeente Deventer en de belangrijkste tuincentra in de regio



Regionaal aanbod in perspectief

Ten opzichte van het landelijke gemiddelde beschikt de regio Deventer over een (licht) bovengemiddeld aanbod aan tuincentra. In de regio is er sprake van gemiddeld 114 m² wvo per 1.000 inwoners ten opzichte van 101 m² wvo per 1.000 inwoners in Nederland. De verschillen tussen de gemeenten zijn groot: in Lochem en Voorst is er sprake van een zeer omvangrijk aanbod ten opzichte van een zeer beperkt aanbod in Heerde en Deventer. In de gemeente Zutphen is geen tuincentrum gevestigd.

Tabel 3.4: aanbod per 1.000 inwoners regio Deventer

Gemeente	m ² wvo tuincentra per 1.000 inwoners
Apeldoorn	143
Deventer	24
Epe	85
Heerde	12
Hellendoorn	87
Lochem	354
Olst-Wijhe	83
Raalte	92
Rijssen-Holten	39
Voorst	528
Zutphen	-
Totaal regio	114
Landelijk gemiddelde	101

3.2 Leegstaande panden

In de gemeente Deventer staan op moment van meten 107 panden leeg met een totale omvang van circa 35.176 m² wvo. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 14,4% van de panden en 13% van het winkelvloeroppervlak¹. Vergelijken we dit met de reeds eerder meegenomen andere grote steden, blijkt het leegstandspercentage van het winkelvloeroppervlak hoger dan gemiddeld. Dit wordt vooral veroorzaakt door de leegstand van één zeer groot pand (15.650 m² wvo) op de Snipperling, het betreft het voormalige pand van Morres Wonen.

Tabel 3.5: Leegstand Deventer en andere gemeenten ca. 100.000 inwoners

	vkp	m ² wvo
Alkmaar	10%	9%
Delft	12,1%	12,8%
Deventer	14,4%	13%
Ede	9,4%	6%
Emmen	12,8%	11,4%
Leeuwarden	16%	6,4%
Sittard-Geleen	23,5%	13,4%
Venlo	20,1%	9,1%
Gemiddelde	15%	10%

¹ Leegstandsberekening Locatus: De verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel is ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

Wanneer we inzoomen op de spreiding van de leegstaande panden, vallen een aantal dingen op. Het grootste deel van de leegstaande panden is te vinden in de centrale winkelgebieden, met een relatief kleine schaal. Het grootste deel van het leegstaande vloeroppervlak is te vinden op de Snipperling, drie panden (15.650, 1.688 en 1.100 m² wvo) vormen samen ruim de helft van het leegstaande vloeroppervlak.

Tabel 3.6: Spreiding leegstaande panden Deventer

	Aantal vkp	m ² wvo	schaal	% wvo
Centraal	75	12.625	168	36%
Ondersteunend	19	2.707	142	8%
Grootschalig	3	18.439	6.146	52%
Verspreid	10	1.405	141	4%
Totaal	107	35.176	329	100%

3.3 Trends & ontwikkelingen

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren groter geworden en blijft groot. Tuincentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuincentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuincentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuincentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en GroenRijk de grootste zijn (meer dan 40 winkels). Hiernaast is ook een aantal tuincentraformules te noemen met minder dan 40 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht, Coppelmans, Tuinwereld en Groengilde².
- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach en Praxis XL een tuinafdeling van 3.000 – 4.000 m² bvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinhout en perkgoed. Ook bij IKEA is het aanbod in de branche plant & dier aanzienlijk en dit wordt in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met boerenbondachtigen steeds scherper. De winkelformules Boerenbond en Welkoop leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werk- en buitenkleding, kampeerartikelen, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen.

² Bron: Locatus Retailverkenner 2011

- Dibevo is steeds vaker onderdeel van het assortiment van tuincentra, ook wordt er via het bouwmarkt- en supermarktkanaal diervoeding en dierbenodigdheden verkocht. Ruim de helft van de bestedingen aan dierbenodigdheden en –voeding komt terecht bij dierenspecialzaken en tuincentra met een dierenafdeling. De supermarkt, die vooral diervoeding verkoopt, heeft een marktaandeel van rond de 25% in de totale omzet voor dierbenodigdheden en -voeding. Het marktaandeel van de dierenspecialzaken en tuincentra is gestegen ten koste van de supermarkten.
- Uit cijfers van het HBD blijkt dat de gemiddelde omvang (m² wvo) van dierenspecialzaken, dibevo XL-formules en ‘agrarische’ winkels in de afgelopen jaren is toegenomen. Dierenspecialzaken komen in vergelijking met de andere typen winkels in dibevo relatief veel voor in hoofdwinkelcentra en wijk- en buurtcentra. De dibevo XL-formules, tuincentra en ‘agrarische’ winkels zitten juist veel op perifere locaties.
- Tuincentra met een moderne schaalgrootte (indicatief vanaf 10.000 m² wvo binnenruimte) zijn niet alleen lokaalverzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg. De ondernemingen geven minder dan voorheen de voorkeur aan een solitaire vestiging. Een antwoord op de verwachte verdere expansie van met name de bouwmarkten-annex-tuincentra kan dan ook gevonden worden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Uit de praktijk blijkt dat deze winkeltypen elkaar kunnen versterken: beiden zijn gericht op aankopen voor ‘in en om het huis’. Tuincentra richten zich meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen. Daar waar beide winkels bij elkaar liggen, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.

3.4 Beleidskaders

De gemeente Deventer heeft de ambitie haar positie als complete winkelstad te versterken. Zij wil dit bereiken door een uitgebalanceerde en toekomstgerichte verzorgingsstructuur van (detailhandels)voorzieningen.

Hierbij is het onder andere van belang dat er vorm wordt gegeven aan de dynamiek in de detailhandel die zich met name manifesteert in de wens tot schaalvergroting in bepaalde branches en in kwaliteitsverbetering. Voor grootschalige, extensief en doelgericht aanbod is de Snipperling het aangewezen concentratiegebied. Langs specifieke doorgaande routes op de bedrijventerreinen kan daarnaast ruimte geboden worden aan bepaalde vormen van volumineuze detailhandel. Hierbij moet gedacht worden aan branches die grotere producten aanbieden (auto’s, keukens etc.) alsmede groothandel, gericht op de zakelijke markt, maar waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt en waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandels-

structuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is. Voor een afbeelding van de niet-dagelijkse detailhandelsstructuur zie bijlage 1.

Initiatieven die zich op locaties buiten de detailhandelsstructuur willen vestigen kunnen onder bepaalde en strikte voorwaarden toe worden gestaan, om ook in Deventer antwoord te kunnen geven op de dynamiek in de markt, via een herziening van het bestemmingsplan. Het initiatief dient in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Heel bijzonder en onderscheidende formule of concept waarmee Deventer zich regionaal kan profileren.
- Geen betrekking op de branches dagelijkse artikelen en mode & luxe.
- (Ruimtelijk en/of functioneel) niet passend op een van de locaties zoals vastgelegd in de detailhandelsstructuur vanwege aspecten als omvang, bereikbaarheid, zichtbaarheid.
- Bij meerdere initiatieven op een locatie: geen nieuwe concurrerende concentratie, wel cluster van individueel onderscheidende bedrijven.
- De uitgebreide toetsingscriteria dienen doorlopen te worden.
 - Aangetoond dient te worden dat het initiatief een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur heeft.
 - Aangetoond dient te worden dat het initiatief geen blijvende negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan.
 - Relatie met andere ruimtevragers (bedrijven, kantoren, wonen).
 - Regionale impact.
 - Passend bij de ambitie van Deventer.
 - De mate waarin het succes van het concept wordt bepaald door de specifieke locatie buiten de detailhandelsstructuur.

3.5 Plannen & initiatieven

In de branche tuincentra in de gemeente Deventer en directe regio is bij ons bekend slechts het volgende plan bekend:

- De vestiging van Intratuin aan de Burgemeester van der Feltzweg in Twello (gemeente Voorst) gaat sluiten.

3.6 Draagvlak en huidig functioneren gemeente Deventer

In deze paragraaf wordt nader ingezoomd op het huidig functioneren van de branche tuincentra in de gemeente Deventer.

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

De gemeente Deventer beschikt over verschillende bevolkingsprognoses³. Nagenoeg alle prognoses voorzien een groei van het inwonertal tot 2020 (behalve de crisistrend). BRO houdt voor de gemeente Deventer in de periode tussen 2012 en 2020 de prognose gebaseerd op het gemeentelijk bouwprogramma aan. In deze prognose groeit het aantal inwoners in de gemeente Deventer van 98.673 in 2012 naar 103.650 in 2020. Dit is een stijging van circa 4.975 inwoners. Ook na 2020 zal het inwonertal in de (meeste) prognoses nog verder stijgen. In de omliggende gemeenten neemt het inwonertal in totaal met circa 1.000 inwoners af tot 2020. Slechts de gemeenten Apeldoorn en Zutphen mogen een toename van het aantal inwoners verwachten.

Tabel 3.7: Bevolkingsprognose omliggende gemeenten⁴

Gemeente	2012	2015	2020
Apeldoorn	157.057	158.300	160.600
Epe	32.539	32.000	31.700
Heerde	18.232	17.800	17.100
Hellendoorn	35.808	36.000	35.800
Lochem	33.262	33.000	32.800
Olst-Wijhe	17.661	16.600	15.800
Raalte	36.588	36.000	35.800
Rijssen-Holten	37.568	37.100	37.300
Voorst	23.672	23.400	23.300
Zutphen	47.195	47.600	48.400
Totaal regio	439.582	437.800	438.600

Bestedingen

Voor de bestedingen in de tuincentra gaan we uit van landelijke gemiddelden. De bestedingen in de branche tuincentra bedragen per hoofd € 70,- op jaarbasis (exclusief BTW)⁵. Deze worden zoals gebruikelijk voor de toekomst constant gehouden, evenals dat voor de normatieve omzet per m² het geval is.

³ Gemeente Deventer, Bevolkingsprognoses (2012)

⁴ CBS Statline, Regionale prognose bevolkingsopbouw 2011-2040 (2012)

⁵ Hoofdbedrijfschap detailhandel, omzetkengetallen (2012)

Koopstromen in de branche tuincentra

Koopkrachtbinding

Uit het kooporiëntatieonderzoek Deventer 2010 komt naar voren dat de koopkrachtbinding voor bloemen/planten en tuinartikelen 74% bedraagt. Dit percentage wordt voor de branche als uitgangspunt gehanteerd voor het huidig functioneren. Van de afvloeiing in bloemen/planten en tuinartikelen gaat 69% naar Voorst. Uitgaande van het feit dat de formule van de Intratuin een forse aantrekkingskracht genereert, de Intratuin geen reeds gevestigde formule in Deventer is en dat de Intratuin in Twello (gemeente Voorst) waarschijnlijk gaat sluiten, kan de koopkrachtbinding nog groeien naar circa 90% in 2020.

Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing als aandeel van de totale omzet bedraagt voor de bloemen/planten en tuinartikelen momenteel circa 10%. Uitbreiding van het aanbod met een Intratuin zorgt veelal voor een sterke toename van de koopkrachttoevloeiing. Echter vanwege de vestiging van twee moderne Intratuin vestigingen in de regio van Deventer wordt de toename van de koopkrachttoevloeiing relatief bescheiden ingeschat. In de benadering voor het economisch functioneren wordt uitgegaan van een stijging van de koopkrachttoevloeiing naar circa 15%.

Benadering economisch functioneren tuin

Op basis van de aangegeven uitgangspunten komt naar voren dat de gemiddelde omzet per m² wvo in de tuinbranche rond de € 2.450,- ligt. In verhouding tot het landelijke gemiddelde (€ 520,- per m² wvo) is de omzet zeer hoog .

Tabel 3.8: Huidig economisch functioneren tuincentra gemeente Deventer

	2012
Aantal inwoners	98.673
Bestedingen per hoofd (€)	70
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	6,9
Koopkrachtbinding	74 %
Gebonden bestedingen (in mln. €)	5,1
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	10 %
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	0,6
Totale omzet (in mln. €)	5,7
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€2.450
Referentieomzet per m ² wvo	€520

3.7 Verkenning distributieve ontwikkelingsmogelijkheden

Op basis van bevolkingsontwikkeling en de verwachte ontwikkeling van de koopstromen is hieronder een benadering gemaakt voor het toekomstig functioneren en de distributieve mogelijkheden.

Tabel 3.9: Benadering toekomstig economisch functioneren tuincentra gemeente Deventer

	2020
Aantal inwoners	103.650
Bestedingen per hoofd (€)	70
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	7,3
Koopkrachtbinding	90%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	6,5
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	15%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	1,2
Totale omzet (in mln. €)	7,7
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	3.325
Referentieomzet per m ² wvo	520
Huidige wvo	2.325
Haalbare wvo	14.775
Uitbreidingsruimte	12.450

In de branche tuincentra is er in de gemeente distributieve ruimte beschikbaar voor verruiming van het tuinartikelenaanbod. De maximale ruimte (circa 12.450 m² wvo) is voldoende voor vestiging van een Intratuin van circa 8.000 m² wvo op de Driehoek Blauwenoord.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve uitbreidingsruimte 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 stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk

verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

BIJLAGE

Bijlage 1: Niet-dagelijkse detailhandelsstructuur Deventer

