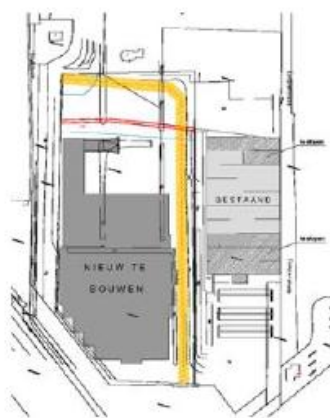




**DistributiePlanologischOnderzoek (DPO)
ten behoeve van de uitbreiding van
Tuincentrum de Bosrand
te Alphen aan den Rijn
2012**



Strabo bv, Marktonderzoek en Vastgoedinformatie
Herengracht 560
Postbus 15710
1001 NE Amsterdam

Contactpersoon:
Roel van Houwelingen
020-6260817
vanhouwelingen@strabo.nl
www.strabo.nl



Inleiding

In opdracht van Tuincentrum de Bosrand te Alphen aan den Rijn heeft Strabo bv een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

Tuincentrum de Bosrand is voornemens haar vestiging in Alphen aan den Rijn uit te breiden. Het gewenste plan is strijdig met het ter plekke geldende bestemmingsplan. In verband met de plannen dient een bestemmingsplan-wijziging procedure gevoerd te worden. Het tuincentrum (gevestigd in Alphen aan den Rijn) ligt op het grondgebied van de gemeente Rijnwoude.

Op basis van Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (2010) kan geconcludeerd worden dat de betreffende vestiging als uitzondering geldt van de bepaling dat er geen ruimte is voor nieuwe detailhandel buiten bestaande winkelconcentraties (Artikel 9 Lid 1). Uitzonderingen worden mogelijk gemaakt voor perifere detailhandel (Lid 2), waaronder de categorie tuincentra valt (Lid 3). Voorts is bepaald dat bestemmingsplannen die perifere detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² mogelijk maken, vergezeld dienen te gaan van een distributieplanologisch onderzoek (Lid 6). De gemeente Rijnwoude heeft gevraagd om een dergelijk actueel distributieplanologisch onderzoek waar onderzocht wordt of er sprake is van een duurzame ontvruchting van de detailhandelstructuur. Dit ten behoeve van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Onderzoeksdoel

Er dient door middel van een distributieplanologisch onderzoek onderzocht te worden of een uitbreiding van het tuincentrum de Bosrand in Alphen aan den Rijn tot een duurzame ontvruchting leidt van de detailhandelstructuur in Rijnwoude en Alphen aan den Rijn in economische zin.

Indeling

De rapportage is als volgt opgebouwd:

1. Weergave relevante trends en ontwikkelingen
2. Inventarisatie aanbodzijde
3. Inventarisatie vraagzijde
4. Confrontatie vraag- en aanbodzijde
5. Conclusies



1. Relevante trends en ontwikkelingen in de tuinentrumbranche

Een tuinentrum kan getypeerd worden als een grootschalige detailhandelsvestiging met een uitgebreid aanbod huis en –tuingerelateerde artikelen als basisassortiment. Daarnaast beschikken moderne tuinentra over een uitgebreid nevenassortiment, bestaande uit vrijetijdsartikelen en woonaccessoires. Anno 2012 dient een tuinentrum te voorzien in een totaalpakket huis en tuin, inclusief advies en beleving.

De tuinbranche kan getypeerd worden als een zeer stabiele markt. Uitgaven aan tuinartikelen blijken in beperkte mate conjunctuurgevoelig. In 2011 besteedden Nederlanders een bedrag van ruim 4,1 miljard euro aan hun tuin (GfK). De stagnerende huizenmarkt blijkt daarmee geen grote invloed te hebben op de totale tuinuitgaven. Stijgende investeringen in bestaande tuinen compenseren de beperkte aanleg van nieuwe tuinen. Het bedrag ligt vrijwel op hetzelfde niveau als in 2010 (-0,7%) en net onder het recordniveau van de jaren 2008 en 2009 (4,2 miljard euro). De afgelopen jaren is onder andere de aankoop van tuinhuisjes gestegen, alsmede de aankoop van bloembollen, zaden en tuinaarde. Mede door een toenemende aandacht van de media (denk aan TV-programma's) is de aandacht voor bloemen, planten en tuininrichting de afgelopen jaren toegenomen.

Het grootste gedeelte van de bestedingen aan tuinartikelen gaat niet geheel onverwacht richting tuinentra. Het marktaandeel van tuinentra is de afgelopen jaren licht gedaald. Volgens de meest recente cijfers gaat 33% van de totale bestedingen binnen de tuinmarkt in zijn geheel richting tuinentra (HBD 2010). De tuinmarkt in brede zin valt onder te verdelen in levend (bloemen en planten) en niet-levend (gereedschap, decoratie en dierbenodigdheden). Bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken nemen dan ook een belangrijk marktaandeel voor hun rekening. Ook voor bouwmarkten en supermarkten geldt dat zij bestedingen in de tuinbranche naar zich toe trekken. Dit geldt ook voor tuinders en kwekerijen, die steeds vaker over gaan tot directe verkoop aan particulieren.

Belangrijke actuele trends binnen de tuinentra zijn schaalvergroting en brancheervaging (bron: Rabobank). De gemiddelde omvang van tuinentra blijft toenemen, een ontwikkeling die ook binnen diverse andere retailbranches van toepassing is. Daarnaast verbreden tuinentra steeds vaker hun assortiment met nevenproducten. Hierdoor groeien tuinentra uit tot complete retailers, met een uitgebreid aanbod huis en tuin. Dit gaat verder dan alleen bloemen en planten en voorziet in een complete 'buiten lifestyle', waar onder andere tuinmeubilair, decoratie en woonaccessoires een belangrijke rol in spelen. Verder is er vanuit de consument een toenemende vraag naar beleving, service en informatie. Men wil in tuinentra geïnformeerd, geadviseerd en in zekere zin vermaakt worden.



Een belangrijk gevolg van de branchevervaging en –uitbreiding is dat tuincentra steeds minder als op zichzelf staande markt gezien kunnen worden, maar de concurrentie aangaan met bijvoorbeeld bloemenwinkels, dierenspeciaalzaken en woonwinkels. Ook krijgen tuincentra concurrentie van bouwmarkten, die in sommige gevallen beschikken over een compleet tuincentrum, maar vrijwel altijd tuingereedschap in het assortiment hebben.

De uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand is primair ingegeven door de gedwongen relocatie van een deel van het bedrijf op de huidige locatie. De uitbreiding zelf heeft een driedelig doel:

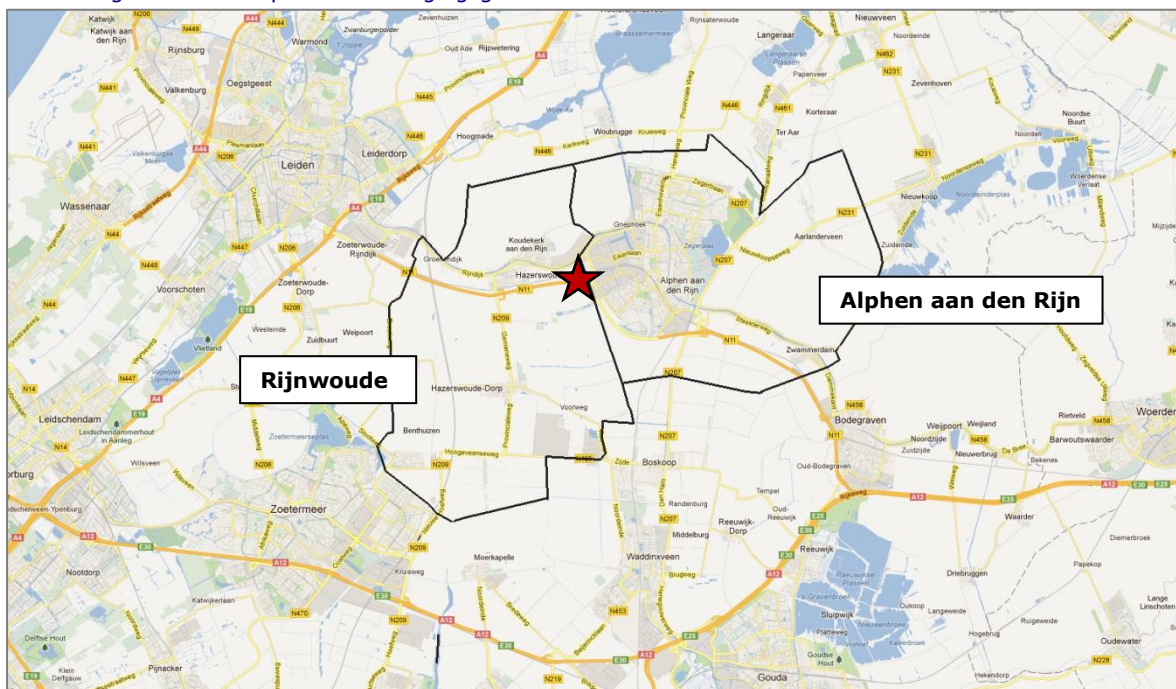
1. Efficiëntere bedrijfsvoering door meer ruimte voor uitstalling van producten. Dit betekent minder aanvullen van producten door een uitgebreidere stallingsruimte. Meer meters betekent dus niet alleen een uitbreiding van het assortiment, maar ook meer volume voor bestaande producten.
2. Meer loopruimte voor de consument. Door een ruimere opstelling wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van de consument aan meer winkelcomfort: ruimere looppaden zijn hier een belangrijk onderdeel van.
3. Modernisering van het bedrijf. Het in fasen ontwikkelde tuincentrum is qua uitstraling gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

De uitbreiding is een antwoord op de vraag naar meer beleving in tuincentra.

2. Inventarisatie aanbodzijde

Tuincentra vallen binnen de hoofdbranche Plant en Dier. Dit betreft naast tuincentra ook bloemenwinkels en dierenpeciaalzaken. De verkoop van dieren en dierenbenodigdheden vormen een belangrijke nevenactiviteit van moderne tuincentra zoals de Bosrand. Om daadwerkelijk aan te kunnen tonen dat een uitbreiding van het tuincentrum geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg heeft, is inzicht in de betreffende hoofdbranche in zijn geheel van belang. Het primaire verzorgingsgebied van het tuincentrum bestaat uit de gemeente Rijnwoude en (de gemeente) Alphen aan den Rijn. Voorts heeft het tuincentrum een bovenregionale aantrekkingskracht en trekt het bezoekers uit de gehele regio (o.a. Leiden, Zoetermeer en Gouda).

Abbeelding 1: Overzicht primair verzorgingsgebied en locatie Tuincentrum de Bosrand



Tabel 1: Overzicht tuincentra met minstens 2.000 m² WVO regio Rijnwoude/Alphen aan den Rijn (2012)¹

naam	plaats	WVO
Overvecht	Bleiswijk	2.610
De Bosrand	Hazerswoude-Rijndijk	7.850
Tuincentrum de Oosteinde	Hillegom	5.300
Ranzijn	Leiderdorp	5.250
Life & Garden	Leidschendam	3.600
Buskermolen	Leimuiden	2.150
Overvecht	Lisse	9.129
Intratuin	Pijnacker	10.600
De Mooy	Rijnsburg	2.800
Intratuin	Ter Aar	12.800
Intratuin	Voorschoten	5.610
Intratuin	Zevenhuizen	8.312 ²
De Driesprong	Zoetermeer	7.150
Intratuin	Zoetermeer	10.335
GroenRijk	Zoetermeer	4.600

In bovenstaande tabel is een overzicht van tuincentra in en rond het beoogde verzorgingsgebied van Tuincentrum de Bosrand opgenomen. Winkelvloeroppervlak (WVO) betekent voor de consument toegankelijk, ommuurd en overdekt oppervlak. Uit het overzicht komt duidelijk naar voren dat bedrijven die deel uitmaken van een formule, een belangrijke rol spelen binnen de in de regio aanwezige tuincentrumbranche. Intratuin, GroenRijk, Ranzijn en op enige afstand Overvecht en Life & Garden zijn aanwezig met doorgaans omvangrijke tuincentra.

Intratuin heeft een zeer grote vestiging in Ter Aar. Voor consumenten uit Alphen aan de Rijn is dit tuincentrum een belangrijk alternatief en deze Intratuin vormt als zodanig de meest directe concurrent van Tuincentrum de Bosrand. Dit zal dan ook blijken uit de cijfers over de koopkrachttoevloeiing en -afvloeiing. Deze zullen in het volgende hoofdstuk aan bod komen. Voorts heeft Intratuin een (nieuwe) vestiging in Zevenhuizen en heeft Zoetermeer de beschikking over meerdere tuincentra, waaronder GroenRijk aan oostkant van de stad. In Leiderdorp is tuincentrum Ranzijn gevestigd. Op enige afstand ligt in Leimuiden nog tuincentrum Buskermolen.

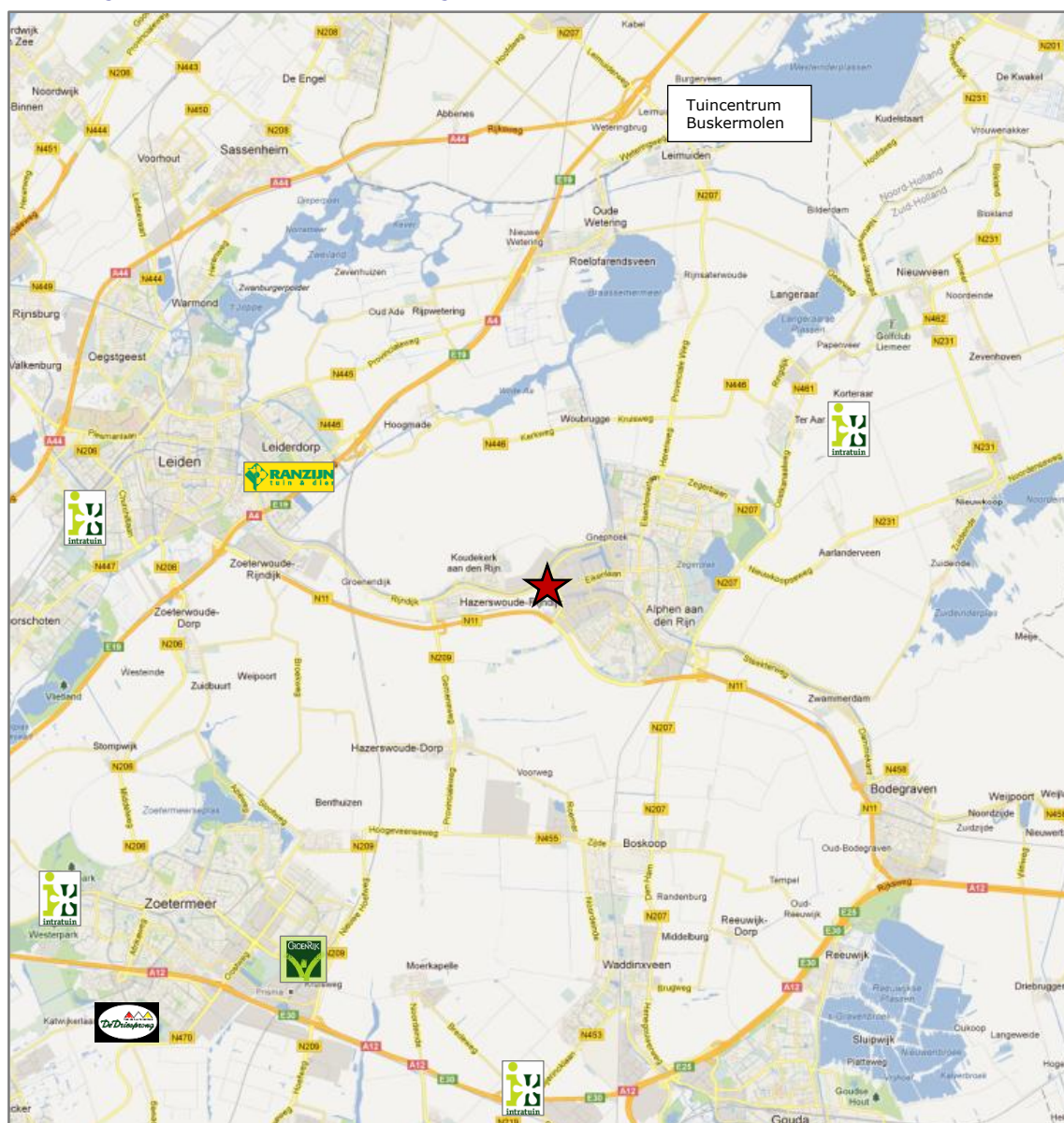
In verhouding tot het aantal inwoners van het gehele gebied en gezien de hoge mate van bevolkingsdichtheid in de provincie Zuid-Holland is het aantal tuincentra redelijk beperkt. Tuincentra hebben echter deels ook concurrentie van tuinders en kwekerijen die rechtstreeks aan de consument verkopen. Deze zijn in ruime mate aanwezig in de regio, waarbij in het bijzonder gedacht moet worden aan boomkwekerijen rond Boskoop. Particulieren weten hun weg steeds beter te vinden naar dergelijke ondernemingen en hoewel hier geen exacte cijfers over bekend zijn, is het goed mogelijk dat een deel van de tuinbestedingen hier naartoe zal vloeien. Het aanbod van een modern tuincentrum is

¹ Bron: Locatus 2012.

² Dit cijfer is niet gebaseerd op een inmeting maar op een opgave: de vestiging van Intratuin in Zevenhuizen is naar alle waarschijnlijkheid groter (10.000 m² +).

zoals beschreven aanzienlijk breder dan alleen bloemen en planten. Ondanks de duidelijke aanwezigheid van tuinders en kwekerijen in de regio, is het bestaande tuincentrumaanbod meer dan gerechtvaardigd wellicht voor uitbreiding vatbaar.

Afbeelding 2: Overzicht tuincentra in de regio



Voor een totaalbeeld van de situatie is het totale aanbod plant en dier binnen het verzorgingsgebied van Tuincentrum de Bosrand interessant: de gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude.

In onderstaande tabel is het gehele aanbod binnen de hoofdbranche Plant en Dier weergegeven in de gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude. De cijfers zijn inclusief de vestiging van Tuincentrum de Bosrand.

Tabel 2: Winkelaanbod Plant en Dier binnen verzorgingsgebied (2012)³

	Alphen aan den Rijn		Rijnwoude	
	m ² WVO	aantal vestigingen	m ² WVO	aantal vestigingen
tuincentra	-	-	7.850	1
bloemen/planten	780	11	230	4
dibevo	819	6	720	5
overige	-	-	300	1
totaal Plant en Dier	1.599	17	9.100	11

Zoals beschreven zijn er in de regio verschillende tuincentra gevestigd, aangevuld met de nodige tuinders en kwekerijen. Binnen het primaire verzorgingsgebied van Tuincentrum de Bosrand zelf is de aanwezigheid van tuincentra beperkt. Sterker nog: Tuincentrum de Bosrand is het enige tuincentrum binnen de gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude.

Tuincentra vormen echter geen afgesloten markt. Naast een directe concurrentie tussen tuincentra onderling, binden tuincentra de concurrentie aan op andere niveaus met andere (aanverwante) branches. Dierenspeciaalzaken en bloemen- en plantenwinkels zijn hier het meest belangrijke voorbeeld van. Het is daarom van belang om ook inzicht te hebben in het overige aanbod in m² binnen de hoofdbranche Plant en Dier. Het totale verzorgingsgebied heeft de beschikking over 10.699 m² WVO Plant en Dier. Het betreft hier vrijwel uitsluitend bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken. De enige uitzondering (naast Tuincentrum de Bosrand) vormt een aquariumspeciaalzaak in Hazerswoude-Dorp. Voor het gehele bestaande winkelaanbod Plant en Dier geldt dat het om kleine winkelunits gaat (maximaal 300 m² WVO) en dat de winkels voornamelijk gevestigd zijn in traditionele winkelgebieden/-centra.

Ten slotte zijn er een aantal bouwmarkten binnen het verzorgingsgebied gevestigd. Op het bedrijventerrein aan de westkant van Alphen aan de Rijn liggen een vestiging van Praxis en een vestiging van Karwei. Ook heeft Gamma een vestiging in Alphen. Aangezien deze bouwmarkten niet over een volwaardige tuinafdeling beschikken, is er geen sprake van noemenswaardige invloed op de marktruimte voor een tuincentrum.

³ Bron: Locatus 2012.



3. Inventarisatie vraagzijde

De vraagzijde wordt bepaald door de omvang van het inwoneraantal in het verzorgingsgebied en de bestedingen binnen de betreffende branche. Op basis van beide componenten kan het bestedingspotentieel worden berekend.

In onderstaande tabel is het aantal inwoners per gemeente weergegeven, alsmede de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners in de toekomst.

Tabel 3: Aantal inwoners per gemeente en prognose

	2011 ⁴	2015	2019
Alphen aan den Rijn	72.729	73.100	73.900
Rijnwoude ⁵	18.511	19.440	20.890
totaal verzorgingsgebied	91.240	92.540	94.790

Op dit moment telt het totale verzorgingsgebied ruim 90.000 inwoners. Alphen aan de Rijn neemt hiervan logischerwijs het belangrijkste deel voor zijn rekening met ruim 70.000 inwoners. In de (nabije) toekomst zal het inwoneraantal van het gehele gebied toenemen, zei het in zeer beperkte mate.

Om inzicht te krijgen in het totale bestedingspotentieel in het verzorgingsgebied is inzicht in de gemiddelde besteding per inwoner een vereiste. Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) presenteert jaarlijks omzetcijfers per hoofd van de bevolking naar branche. De gemiddelde detailhandelsomzet voor tuincentra bedraagt € 70,- per hoofd van de bevolking⁶. Dit cijfer is een landelijk gemiddelde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in het verzorgingsgebied echter boven het gemiddelde van Nederland. De inkomensindex voor het verzorgingsgebied (gewogen naar aantal inwoners per gemeente) komt hierdoor uit op 105. Het gevolg hiervan is dat de detailhandelsbestedingen in het verzorgingsgebied van Tuincentrum de Bosrand boven het gemiddelde liggen. Bestedingen in de detailhandel nemen echter niet evenredig toe met de stijging van het inkomen. Voor niet-dagelijkse artikelen wordt gerekend met een correctie voor inkomenselasticiteit van 0,5. Wanneer het inkomen met € 1,- toeneemt, zal er € 0,50 meer worden besteed aan dagelijkse artikelen.

De detailhandelsomzet voor tuincentra binnen het beoogde verzorgingsgebied komt na inkomenscorrectie uit op € 72,- per hoofd van de bevolking. Bestedingen in de betreffende branche zijn in beperkte mate conjunctuurgevoelig. De verwachting is dan ook dat de detailhandelsomzet per hoofd van de bevolking in de toekomst niet drastisch zal toe- of afnemen.

⁴ Bron: CBS 2011 (meest recente cijfers).

⁵ Op basis van actueel woningbouwprogramma gemeente Rijnwoude.

⁶ Bron: HBD Omzetkengetallen 2011.

4. Confrontatie vraag- en aanbodzijde

Door de vraaggegevens en de huidige aanbodgegevens tegen elkaar af te zetten, kan inzicht worden verkregen in de economisch en distributieve ruimte voor een uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand. Naast een berekening van de huidige marktruimte (2012), zal een inschatting gemaakt worden van de toekomstige marktruimte.

Om de marktruimte te kunnen bepalen is inzicht nodig in de koopkrachtbinding aan de betreffende gemeenten, de koopkrachttoevloeiing en de normatieve vloerproductiviteit. Het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 voorziet slechts in algemene koopkrachtcijfers voor de gehele productgroep bloemen, planten en tuincentra. Deze cijfers zijn ontoereikend wanneer er puur gekeken wordt naar tuincentra. Aangezien er vanuit Alphen aan den Rijn twee voor de hand liggende tuincentrumopties zijn, zal het grootste deel van de bestedingen verdeeld worden over deze twee tuincentra (Intratuin Ter Aar en Tuincentrum de Bosrand). De huidige binding vanuit Alphen aan den Rijn aan Tuincentrum de Bosrand wordt op basis hiervan ingeschat op 40%. De binding vanuit de gemeente Rijnwoude wordt gezien de alternatieven ingeschat op 60%.

De toevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied (Alphen aan den Rijn en Rijnwoude) wordt, mede op basis van klantenherkomstinformatie, geschat op 40%.

De normatieve vloerproductiviteit (detailhandelsomzet per m² winkelvloeroppervlak) kan bepaald worden aan de hand van jaarlijks gepubliceerde cijfers van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (HBD). Voor tuincentra geldt een gemiddelde vloerproductiviteit van € 550,-⁷. Op basis hiervan kan een omzetclaim worden berekend van het huidige tuincentrumaanbod binnen het beoogde verzorgingsgebied. Tuincentrum de Bosrand is op dit moment het enige tuincentrum binnen beide gemeenten. De omzetclaim wordt daarom in dit geval berekend op basis van het huidige winkelvloeroppervlak van Tuincentrum de Bosrand: 7.850 m².

Het aantal inwoners en de bestedingen binnen de betreffende branche geven inzicht in het omzetpotentieel van het verzorgingsgebied. Door het totale omzetpotentieel te vergelijken met de omzetclaim vanuit de bestaande detailhandel, ontstaat inzicht in de actuele marktruimte binnen de tuincentrumbranche. In tabel 4a en 4b is de berekening van de marktruimte weergegeven.

⁷ Bron: HBD Omzetkengetallen 2011.

Tabel 4a: Berekening marktruimte 2012

	Alphen aan den Rijn	Rijnwoude	totaal verzorgingsgebied
omvang bevolking	72.729	18.511	91.240
bestedingen/hoofd na inkomenscorrectie	€ 72	€ 72	€ 72
bestedingspotentieel in miljoenen	€ 5,24	€ 1,33	€ 6,57
koopkrachtbinding	40%	60%	
gebonden bestedingen in miljoenen	€ 2,10	€ 0,80	€ 2,90
koopkrachttoevoeiing			40%
toevoeiende omzet in miljoenen			€ 1,90
totaal omzetpotentieel in miljoenen			€ 4,80
 aanwezig metrage WVO tuincentra			7.850
omzetclaim bestaande onderneming in miljoenen			€ 4,32
 marktruimte in miljoenen			€ 0,48

Anno 2012 is er binnen de gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude in beperkte mate marktruimte voor uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand. De normatieve vloerproductiviteit van een tuincentrum ligt zoals beschreven op € 550,- per m² WVO. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er marktruimte is voor een tuincentrum van circa 8.727 m² WVO. Op dit moment bedraagt de oppervlakte van Tuincentrum de Bosrand 7.850 m² WVO (voor publiek toegankelijk, overdekt en ommuurd oppervlak). Er is ruimte voor uitbreiding, zei het in beperkte mate.

De uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand zal de positie van het tuincentrum echter verstevigen. Het winkelvloeroppervlak zal aanzienlijk worden vergroot waardoor een veel uitgebreider aanbod kan worden gevoerd. Dit zal effect hebben op de kooporiëntatie. Tuincentrum de Bosrand wordt een gelijkwaardig alternatief voor de Intratuin in Ter Aar: de binding vanuit Alphen aan den Rijn zal daarom naar verwachting toenemen tot 50%. De binding vanuit Rijnwoude zal naar verwachting ook verder toenemen: gezien het feit dat alternatieven gelijk of minder zijn dan een uitgebreid Tuincentrum de Bosrand zal de binding toenemen tot 70%. Ten slotte zal de toevoeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied toenemen: van de huidige 40% naar 45% bij een uitgebreid Tuincentrum de Bosrand.

Voorts zal het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied zoals beschreven licht toenemen. Er zijn in de komende jaren geen plannen bekend waarbij het aanbod Plant en Dier binnen de gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude uitgebreid zal worden. Een combinatie van deze twee gegevens betekent dat de marktruimte in de toekomst verder zal toenemen, zei het in beperkte mate. Bestedingen in de tuinbranche zijn zoals beschreven relatief stabiel en in beperkte mate conjunctuurgevoelig.

Tabel 4b: Berekening marktruimte 2015

	Alphen aan den Rijn	Rijnwoude	totaal verzorgingsgebied
omvang bevolking	73.100	19.440	92.540
bestedingen/hoofd na inkomenscorrectie	€ 72	€ 72	€ 72
bestedingspotentieel in miljoenen	€ 5,26	€ 1,40	€ 6,66
koopkrachtbinding	50%	70%	
gebonden bestedingen in miljoenen	€ 2,63	€ 0,98	€ 3,61
koopkrachttoevoeiing			45%
toevoeiende omzet in miljoenen			€ 2,95
totaal omzetpotentieel in miljoenen			€ 6,56
 aanwezig metrage WVO tuincentra			7.850
omzetclaim bestaande onderneming in miljoenen			€ 4,32
 marktruimte in miljoenen			€ 2,24

Op basis van de aangepaste cijfers kan een realistisch beeld worden geschetst van de toekomstige marktsituatie. Er is binnen het primaire verzorgingsgebied voor tuincentra een marktruimte van € 2,24 miljoen (naast het bestaande tuincentrum). Dit betekent dat er in totaal marktruimte is voor een tuincentrum van 11.927 m² WVO binnen het verzorgingsgebied (op basis van een normatieve vloerproductiviteit van € 550,-). Tuincentrum de Bosrand zal na de uitbreiding beschikken over 13.784 m² WVO. Dit betekent dat er deels aanspraak gemaakt zal worden op omzet van bestaande ondernemers. Door de uitbreiding zal de vloerproductiviteit van het tuincentrum dalen. Dit heeft te maken met de ruimere uitstalling van het assortiment. Op dit moment wordt een vloerproductiviteit gerealiseerd van € 600 per m². Na uitbreiding zal een aanzienlijk lagere vloerproductiviteit voldoende zijn voor een goed functionerend tuincentrum. Dit betekent dat de daadwerkelijk benodigde marktruimte kleiner zal zijn.

De belangrijke vraag is of er bij een uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand sprake zal zijn van een duurzame ontvruchting van de detailhandelstructuur in de betreffende gemeenten. Het feit dat er marktruimte voor uitbreiding aanwezig is pleit in sterke mate voor een positief effect op de detailhandelstructuur. Het tuincentrumaanbod binnen het beoogde verzorgingsgebied is beperkt en een uitgebreid en volledig tuincentrum als tegenhanger van Intratuin in Ter Aar komt de keuzemogelijkheden van de consument alleen maar ten goede.

Een en ander zal echter wel deels ten koste gaan van omzet van bestaande ondernemers. Aangezien het om tuincentrumomzet draait betekent dit dat het effect zich over een groot gebied zal verspreiden en dus over verschillende tuincentra in de regio. Tuincentrum de Bosrand trekt zoals beschreven klanten aan uit de gehele regio en concurreert in dat opzicht onder andere met tuincentra in de omgeving van Leiden, Zoetermeer en Zuidplas. In verhouding tot het aantal inwoners in de gehele regio is het huidige tuincentrumaanbod meer dan gerechtvaardigd en uitbreiding van Tuincentrum de Bosrand voorziet in een versterking van de huidige positie.

Het verdere aanbod binnen Plant en Dier bestaat zoals beschreven voornamelijk uit bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken en bevindt zich in winkelgebieden/-centra. Het feit dat het gaat om een uitbreiding van een bestaand tuincentrum betekent in deze dat de kooporiëntatie richting speciaalzaken naar verwachting niet drastisch zal wijzigen. Er blijft voldoende draagvlak voor verschillende speciaalzaken, aangezien er geen aanwijzingen zijn dat bestedingen in bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken in sterke mate zullen verschuiven naar tuincentra. Bestedingen in dergelijke winkels hebben een sterk dagelijks karakter en zullen in veel gevallen gedaan worden in combinatie met (dagelijkse) boodschappen. Bezoek aan een tuincentrum heeft doorgaans een ander karakter. De conclusie is dat er voldoende keuzemogelijkheden voor de consument overblijven binnen een redelijke afstand. Zelfs wanneer er een ondernemer weg zou vallen, zou dit nog steeds het geval zijn. De kans dat er sprake zal zijn van een ontvruchting van de detailhandelstructuur is dan ook nihil.

5. Conclusies

Op basis van het huidige aantal inwoners en tuincentrumaanbod in het primaire verzorgingsgebied van Tuincentrum de Bosrand, is er in beperkte mate marktruimte aanwezig voor uitbreiding. De oriëntatie vanuit Alphen aan den Rijn en Rijnwoude zal echter toenemen, aangezien de positie van Tuincentrum de Bosrand aanzienlijk verstevigd wordt door een uitgebreider aanbod. Ook de toevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied zal toenemen. Er is dan ook in werkelijkheid aanzienlijk meer marktruimte voor uitbreiding. Feit blijft wel dat er deels aanspraak gemaakt zal worden op omzet van bestaande ondernemers. De vraag is dan of er sprake zal zijn van een duurzame ontvruchting van de detailhandelstructuur in het primaire verzorgingsgebied. Het feit dat er marktruimte voor uitbreiding aanwezig is pleit voor een positief effect op de detailhandelstructuur. Een uitgebreid en volledig tuincentrum met een stevige concurrentiepositie komt de keuzemogelijkheden van de consument ten goede. Een uitgebreid Tuincentrum de Bosrand zal naar verwachting ten koste gaan van omzet van verschillende tuincentra in de regio. Het effect op de overige detailhandel in het primaire verzorgingsgebied zal naar verwachting beperkt zijn. Tuincentrumbezoek heeft een ander karakter als bezoek aan speciaalzaken. Het bestaande aanbod in Alphen aan den Rijn en Rijnwoude bestaat voornamelijk uit bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken in traditionele winkelcentra-/gebieden. Bezoek aan degelijke winkels heeft een sterk dagelijks karakter, vaak in combinatie met bijvoorbeeld boodschappen.