

DPO Tuincentra Nuenen

Berekening marktruimte tuincentra in de regio Nuenen

Definitief

Coppelmans Nuenen

Grontmij | Marktplan
Houten, 9 maart 2010

Verantwoording

Titel : DPO Tuincentra Nuenen
Subtitel : Berekening marktruimte tuincentra in de regio Nuenen
Projectnummer : 286938
Referentienummer :
Revisie :
Datum : 9 maart 2010

Auteur(s) : drs. ing. R.F. de Vries
E-mail adres : rob.devries@grontmij.nl
Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 48 00
F +31 30 637 94 15
info@grontmijmarktplan.nl
www.grontmijmarktplan.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Karakteristieken tuincentra	5
2.1	Tuincentra en trends	5
2.2	Vier typen tuincentra	7
3	Aanbodzijde markt	8
3.1	Marktgebied en aanbod	8
4	Vraagzijde markt	11
4.1	Ontwikkeling bevolking	11
4.2	Bestedingen	12
4.3	Koopstromen, binding en toevloeiing.....	12
5	Marktruimteberekening	13
5.1	Huidige situatie	13
5.2	Toekomstige marktruimte 2015 en 2025	14

1 Inleiding

Nuenen telt verschillende tuincentra. Twee tuincentra, te weten Intratuin en Coppelmans zijn voornemens de vestiging uit te breiden (op een andere locatie in de gemeente). Tuincentrum Coppelmans in Nuenen heeft Grontmij | Marktplan verzocht een distributie planologisch onderzoek uit te voeren naar de marktruimte voor tuincentra in Nuenen.

De centrale vraag voor de studie luidt: is er voldoende marktruimte voor de tuincentra in Nuenen rekening houdend met de voorgenomen uitbreidingsplannen van Intratuin en Coppelmans?

In hoofdstuk 2 geven we een beeld van tuincentra in Nederland. We schetsen de ontwikkelingen in de branche en welke typen tuincentra voorkomen.

In hoofdstuk 3 gaan we in op de aanbodzijde van de markt. We definiëren het marktgebied voor de in Nuenen gevestigde tuincentra en binnen dit gebied geven we een overzicht van de aanwezige bedrijven en de bijbehorende verkoopvloeroppervlakte (vvo). Als bron gebruiken we hiervoor gegevens van Locatus en lokale ervaringsgegevens.

In hoofdstuk 4 behandelen we de vraagzijde van de markt. We gaan in op de te verwachten bevolkingsontwikkeling, de bestedingen en koopstromen.

In hoofdstuk 5 bepalen we de marktruimte (confrontatie vraag en aanbod).

2 Karakteristieken tuincentra

2.1 Tuincentra en trends

Nederland telt circa 700 tuincentra. Het aantal neemt langzaam af door schaalvergroting. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte (het gedeelte waar producten te koop staan en wat toegankelijk is voor de consument) was in 2006 1.356 m². Ten opzichte van 2005 steeg de gemiddelde wvo met 6%. Nieuwe centra hebben een oppervlakte die ruim boven het gemiddelde ligt.

Landelijk werken circa 9.000 mensen in de tuincentra. De gemiddelde omzet per winkel in 2008 bedroeg € 1,9 miljoen. Per m² winkelvloeroppervlakte was de omzet € 640.

Tabel 2.1 Kengetallen omzet, 2008 (exclusief btw) Bron: HBD

	2008
omzet per winkel	€ 1.920.000
omzet per m ² wvo ¹	€ 640
omzet per fte (fulltime equivalent)	€ 186.000
omzet per werkzame persoon	€ 106.000

De bestedingen aan tuin en tuinartikelen is de afgelopen jaren sterk gegroeid. In 2004 bedroegen de bestedingen € 2,7 miljard en in 2007 was dat gegroeid naar € 3,9 miljard. Dit bedrag geldt voor alle verkoopkanalen. Tuincentra hebben een marktaandeel van 34,6% en de bestedingen aan tuinartikelen in tuincentra komt daarmee op € 1,35 miljard. Per hoofd van de bevolking is dat € 82 (inclusief btw).

Het jaar 2009 was gunstig voor de tuincentrumbranche. Van januari tot en met november was sprake van een omzetstijging van 3,8% ten opzichte van dezelfde periode van 2008. De tuincentrabranche was een van de weinige branches die in 2009 een omzetstijging liet zien.

¹ De afkorting wvo staat voor winkelvloeroppervlakte (in aantal vierkante meters) en betekent de voor het publiek zichtbare en toegankelijke, overdekte vloeroppervlakte in de winkel.

Tabel 2.2 Bestedingen aan tuinartikelen (inclusief btw), Bron: HBD

	bestedingen (mln)	per huishouden	per hoofd
totale tuinmarkt			
2007	€ 3.896	€ 540	€ 238
2006	€ 3.002	€ 418	€ 183
2005	€ 2.857	€ 401	€ 175
2004	€ 2.728	€ 386	€ 168
niet-levend			
2007	€ 1.594	€ 221	€ 97
2006	€ 1.412	€ 197	€ 86
2005	€ 1.321	€ 185	€ 81
2004	€ 1.260	€ 178	€ 77
bloemen en planten			
2007	€ 1.176	€ 163	€ 72
2006	€ 1.120	€ 156	€ 68
2005	€ 1.124	€ 158	€ 69
2004	€ 1.081	€ 153	€ 66
groot onderhoud			
2007	€ 1.127	€ 160	€ 70

Kenmerkend voor de consument van vandaag en morgen zijn de begrippen 'gemak' en 'vermaak'. Gemak vertaalt zich door aankopen te doen op één centrale plaats. Bij vermaak gaat het om beleving en emotie. De huidige trend in vermaak is dat de consument niet alleen winkelen wil beleven, maar tevens inspiratie wil opdoen en aangezet wil worden tot beleving.

De structuurnota Tuincentra van de Tuinbranche Nederland onderscheidt de volgende trends voor tuincentra:

- schaalvergroting;
- toename van formule- en filiaalbedrijven;
- toename van bestedingen in de 'tuin- en woon' markt;
- toename omzetaandeel niet-levende materialen;
- toename aandeel mode- en seizoengevoelige artikelen met een korte levenscyclus;
- verbreding van het assortiment;
- functievervlochten, thematisering en profilering eigen identiteit;
- toename concurrentie van andere branches zoals bouwmarkten, huishoudelijke zaken en warenhuizen;
- consument krijgt meer behoefte aan inspiratie en beleving;
- meer overdekte verkoopruimte;
- toevoeging horecagelegenheid als service;
- professionalisering personeel en ondernemerschap;
- tuincentra worden steeds meer een winkel.

2.2 Vier typen tuincentra

Van oudsher zijn er tuincentra in vele verschijningsvormen. Dat komt omdat groen- en tuincentra zijn ontstaan uit verschillende bedrijfstakken zoals hoveniers, boomkwekerijen, bloemisterijen en zaadhandel. De branche onderscheidt vandaag de dag vier typen tuincentra.

Tabel 2.3 Vier typen tuincentra

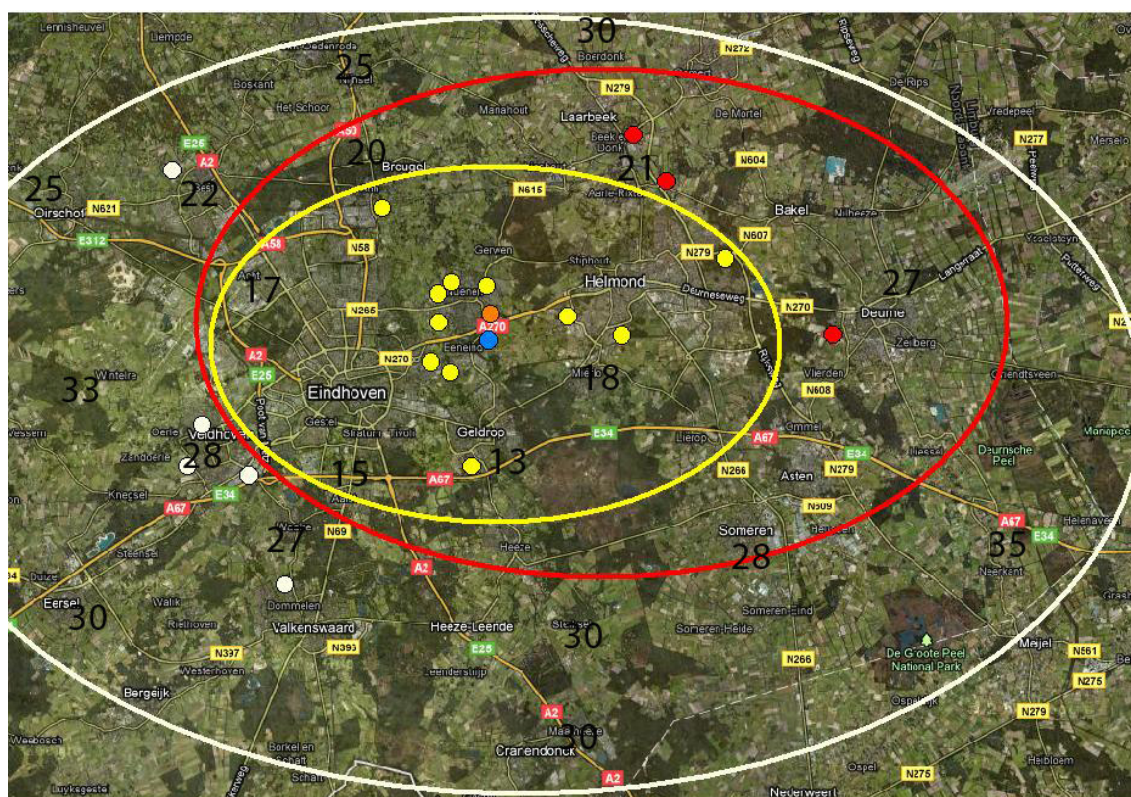
	Type I	Type II	Type III	Type IV
Omvang perceel	Max. 5000 m ²	4000-7000 m ²	5000-10000 m ²	>7000 m ²
Overdekt wvo	500-2000 m ²	1000-2500 m ²	2500-6000 m ²	>6000 m ²
Niet overdekt wvo	500-2500 m ²	500-2500 m ²	500-2500 m ²	500-2500 m ²
Aantal parkeerplaatsen	10-50	25-60	50-150	>150
Ligging	Landelijk gebied mogelijk agrarische bestemming en perifeer stedelijk gebied	perifeer stedelijk gebied	Stedelijk gebied Grootschalige detailhandelsves- tinging	Stedelijk gebied Grootschalige detailhandelsves- tinging
Aankoopgedrag	Doelgerichte aankopen	Doelgerichte aankopen	Doelgerichte aan- kopen en deels recreatief winkelen	Recreatief winkelen
Verzorgingsgebied	Lokaal	Lokaal	Regionaal	Regionaal tot landelijk
Levend assortiment				
Tuinplanten/bomen	X	X	X	X
Bloemen en planten	X	X	X	X
Bloembollen/zaden	X	X	X	X
Dieren	Nvt	x	X	X
Niet levend basis- assortiment				
Gereedschap tuin	X	X	X	X
Decoratie	X	x	X	X
Materiaal klein- tuinonderhoud	X	X	X	X
Dierbenodigdheden	Nvt	X	X	X
Seizoensartikelen	Nvt	X	X	X
Materiaal groot tuin- onderhoud	Nvt	x	X	X
Niet levend uitgebreid assortiment		Tuinmeubelen	Wonen Wellness Speelgoed (tuin) tuinmeubelen	Wonen Wellness Speelgoed (tuin) tuinmeubelen
Horeca	Koffiecorner	Lunchroom	Restaurant	Restaurant
Overig	Kwekerij kleinschalig	80% is basisassor- timent en 20% is brancheverwant assortiment met een max wvo van 1000 m ²	80% is basisassor- timent en 20% is brancheverwant assortiment met een max wvo van 2000 m ²	80% is basisassor- timent en 20% is brancheverwant assortiment

3 Aanbodzijde markt

3.1 Marktgebied en aanbod

Het marktgebied voor tuincentra in Nuenen is weergegeven in afbeelding 3.1. We onderscheiden een primair - (de gele cirkel), een secundair - (de rode cirkel) en een tertiair marktgebied (de witte cirkel).

Afbeelding 3.1 Marktgebied tuincentra Nuenen
(de cijfers geven aan reistijd per auto naar Nuenen in minuten)



- nieuwe locatie Coppelmans
- nieuwe locatie Intratuin
- tuincentra in primair marktgebied
- tuincentra in secundair marktgebied
- tuincentra in tertiair marktgebied

De indeling naar primair, secundair en tertiair verzorgingsgebied is gebaseerd op ervaringscijfers (herkomst klanten), reistijden (per auto via ANWB-website bepaald) en de indeling van Cebuco verzorgingsgebieden². Het primaire verzorgingsgebied is het gebied met een maximale reistijd per auto van ongeveer 18 minuten (naar Nuenen).

² Cebuco hanteert een indeling van verzorgingsgebieden (afgestemd op uitgebreid winkelaanbod, werk, hoger onderwijs en gespecialiseerde medische voorzieningen).

Het grootste deel van de huidige klanten van Coppelmans komt uit het gebied ten oosten van de Boschdijk/A2 en dat valt ook samen met het grootste deel van het primaire verzorgingsgebied. Vanuit het secundaire verzorgingsgebied is de reistijd meestal 20-25 minuten. In het tertiaire verzorgingsgebied is de reistijd ongeveer 30 minuten.

In afbeelding 3.1 valt op dat Eindhoven, als vijfde stad van Nederland, relatief weinig tuincentra heeft. Veel bezoekers uit Eindhoven zijn gericht op de tuincentra ten oosten van de stad.

Binnen het primaire marktgebied is het aanbod tuincentra begin 2010 27689 m² wvo. Het huidige aanbod in het primaire marktgebied is verouderd (situatie vóór de uitbreidingsplannen van Intratuin en Coppelmans in Nuenen). Tabel 3.1 geeft een specificatie van het aanbod.

In het secundaire marktgebied is het aanbod 10.500 m² wvo. In het secundaire (en tertiaire) marktgebied zijn er geen grote moderne tuincentra zoals Intratuin en Coppelmans in Nuenen willen realiseren.

Tabel 3.1 Aanbod tuincentra in het primaire marktgebied

woonplaats	adres	naam	formule	Wvo	soort bedrijf	Type
Nuenen	Vorsterdijk 12	Coppelmans	Coppelmans	6000	tuincentrum	2
Nuenen	Berg 58	Intratuin	Intratuin	3039	tuincentrum	2
Nuenen	Kuilen 1	Bloemkwekerij 't Schuurke	zelfstandig	1000	kwekerij met thuisverkoop en tuincentrumafdeling	1
Nuenen	Boord 14	Kwekerij Jansen	zelfstandig	1000	kwekerij met thuisverkoop en tuincentrumafdeling	1
Eindhoven	O.Doornakkerswg 2	Soontiëns	zelfstandig	3000	tuincentrum-hovenier	2
Eindhoven	Loostraat 9	Collse waterlelie	zelfstandig	300		2
Geldrop	Zwembadweg 6	Groenrijk Geldrop	Groenrijk	2500	tuincentrum	2
Helmond	Weg naar Bakel 4	Life & garden	Life & garden	6000	tuincentrum	2
Helmond	Medevoort 29	Peter van Gennip	zelfstandig	550	tuincentrum	2
Helmond	Akkerweg 70	Coppelmans	Coppelmans	3500	tuincentrum	2
Son	Eindhovensewg 27	Dankers	zelfstandig	800	tuincentrum-hovenier	2
				27689		

Tabel 3.2 Aanbod tuincentra in het secundair marktgebied

woonplaats	adres	naam	formule	Wvo	soort bedrijf	Type
Beek en Donk	Biezenweg 2	Groenrijk de Biezen	Groenrijk	5000	tuincentrum	2
Beek en Donk	Bakelseweg 1	D'n Heikant	Zelfstandig	500	kwekerij met thuisverkoop en tuincentrumafdeling	1
Deurne	Helmondsewg 118	Tuinactueel Coppelmans	Zelfstandig	5000	tuincentrum	2
				10500		

Vergelijking aanbod met Locatus

Bij distributie-planologisch onderzoek wordt voor het inventariseren van het vloeroppervlakte meestal uitgegaan van gegevens van Locatus. De Locatusgegevens zijn echter niet volledig actueel en we hebben de volgende correcties doorgevoerd op basis van lokale waarnemingen.

- Aveve (niet opgenomen in tabel 3.1) is wel opgenomen in cijfers van Locatus (1.300 m²), maar is vertrokken uit Helmond;
- Coppelmans in Nuenen heeft 6.000 m² in plaats van 3.000 volgens Locatus;
- Het Rullen is opgenomen bij Locatus en niet in tabel 3.1. Het Rullen typeren wij als hovenier met een accent op aanleg en ontwerp. De showroom is bedoeld om ontwerpen te demonstreren en heeft een beperkte openstelling;

- in tabel 3.1 hebben wij 2 aanbieders opgenomen die niet door Locatus als tuincentra zijn getypeerd. Bloemkwekerij 't Schuurke en kwekerij Jansen zijn beide kwekerijen met thuisverkoop en een tuincentrumafdeling. Beide hebben een aanbod van ongeveer 1.000 m² wvo;
- Life & Garden in Helmond heeft ongeveer 5 jaar geleden het aanbod uitgebreid van 3.000 m² (volgens Locatus) naar 6.000 m² wvo;
- Rens van Dijk in Helmond heeft volgens Locatus 1.500 m² wvo. In het aanbod tuincentra hebben wij Rens van Dijk niet opgenomen, omdat het om een bloemisterij gaat met een accent op gespecialiseerde bloemsierkunst (rouw-, trouw- en bedrijfsboeketten);
- Groenrijk De Biezen heeft volgens Locatus 2.500 m² wvo en volgens onze informatie 5.000 m² wvo. Groenrijk De Biezen hebben wij ingedeeld in het secundaire verzorgingsgebied;
- Den Heikant in Laarbeek heeft volgens Locatus 2.350 m² wvo. Wij ramen de oppervlakte op 500 m². Het is vooral een kwekerij met een tuincentrumafdeling;
- Tuinactueel Coppelmans in Deurne hebben wij opgenomen in het secundaire verzorgingsgebied met 5.000 m².

Huidig aanbod is vooral type 2

Door de branche is een indeling gemaakt naar vier type tuincentra (zie tabel 2.3), waarbij type 1 en 2 een lokale functie vervullen, type 3 een regionale functie en type 4 een regionale tot bovenregionale functie. De huidige tuincentra in de regio Eindhoven zijn overwegend te karakteriseren als tuincentra van type 2 (en in beperkte mate type 1). Er zijn nog geen tuincentra van type 3 (of 4).

4 Vraagzijde markt

4.1 Ontwikkeling bevolking

De provincie Noord-Brabant heeft eind 2008 de bevolkingsprognose uit 2005 geactualiseerd. Per gemeente is een prognose opgesteld tot 2040. De bevolking van Nuenen blijft redelijk stabiel. Eindhoven en Helmond zullen de sterkste groei laten zien. Het aantal inwoners in het primaire marktgebied zal toenemen van 388.275 in 2008 naar 396.760 in 2015 en 407.365 in 2025. Het aantal inwoners in het secundaire marktgebied blijft tot 2030 redelijk stabiel. Na 2030 neemt de bevolking in dit gebied af. In het tertiaire marktgebied is sprake van een groei tot 2015. Daarna zal de bevolking afnemen.

Tabel 4.1 Bevolkingsprognose naar marktgebied (bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008)

	2008	2010	2015	2020	2025	2030	2040
Nuenen c.a.	22600	22670	22900	23175	23285	23165	22595
Eindhoven	210335	211640	215195	219070	223400	227910	236255
Geldrop-Mierlo	37980	38065	38.085	37820	37370	36730	34755
Helmond	86775	87770	89930	91610	93125	94560	96665
Son en Breugel	15445	15550	15735	15820	15905	15985	16025
Heeze-Leende	15140	15130	14915	14610	14280	13925	12960
Primair gebied	388275	390825	396760	402105	407365	412275	419255
Asten	16390	16505	16585	16540	16365	16005	14725
Gemert-Bakel	28100	28260	28380	28330	28080	27590	25585
Sint-Oedenrode	17220	17365	17505	17600	17680	17725	17745
Someren	18210	18305	18415	18600	18735	18690	18280
Laarbeek	21785	21950	22085	22040	21840	21515	20460
Deurne	31640	31765	31730	31540	31230	30730	29020
Waalre	16695	16735	16890	17050	17225	17400	17615
Secundair gebied	150040	150885	151590	151700	151155	149655	143430
Best	29.085	29.440	30.255	30.990	31.660	32.270	33.325
Oirschot	17.855	17.955	18.025	18.055	18.030	17.910	17.270
Veldhoven	43.055	43.380	43.925	44.155	44.190	44.015	42.605
Valkenswaard	30.870	30.865	30.800	30.635	30.395	30.050	28.825
Bergeijk	18.100	18.180	18.065	17.725	17.310	16.835	15.505
Bladel	19.115	19.215	19.100	18.730	18.210	17.555	15.655
Cranendonck	20.265	20.320	20.145	19.745	19.135	18.360	16.300
Eersel	18.070	18.130	18.095	17.960	17.730	17.365	16.300
Reusel-De Mieren	12.385	12.490	12.675	12.825	12.865	12.750	12.005
Tertiair gebied	208.800	209.975	211.085	210.820	209.525	207.110	197.790

4.2 Bestedingen

In 2007 hebben consumenten € 3,9 miljard (inclusief btw) besteed aan tuinartikelen. Tuincentra hebben een marktaandeel van 34,6% en dat betekent dat de bestedingen in tuincentra in 2007 uitkwamen op € 1,348 miljard. Per hoofd van de bevolking (16.357.992 inwoners per 1 januari 2007, CBS) is dat € 82,40.

4.3 Koopstromen, binding en toevloeiing

De bestedingen van inwoners vinden plaats in het marktgebied en daarbuiten. De besteding van de eigen bevolking wordt aangeduid met binding. Op basis van een zogenaamd koopstromenonderzoek wordt voor een gebied (en per branche) de koopkrachtbinding bepaald. Voor de regio Eindhoven is in 2009 een uitgebreid koopstromenonderzoek uitgevoerd.³

Dit koopstromenonderzoek hanteert voor de DHZ-branche en de tuinartikelenbranche samen⁴ een binding van 69% voor Nuenen. En dat betekent een afvloeiing van 31% naar andere gemeenten.

Uit het tabellenboek van het koopstromenonderzoek is te zien naar welke gemeenten en winkelgebieden deze afvloeiing plaatsvindt. Gezien de locaties van de afvloeiing van koopkracht, kunnen we stellen dat de koopkrachtbinding van 69% (en afvloeiing van 31%) vooral betrekking heeft op het segment DHZ. Een correctie van de koopkrachtbinding voor specifiek tuincentra is daarom op zijn plaats. Nuenen heeft middelgrote tuincentra en in de regio zijn geen tuincentra die zich duidelijk onderscheiden van het aanbod in Nuenen. Een binding van 85% lijkt ons voor tuincentra realistisch voor het primaire verzorgingsgebied.

Toevloeiing

In de regio heeft Nuenen een relatief sterke vertegenwoordiging van tuincentra. In Eindhoven maar ook in andere delen van de regio is het aanbod tuincentra beperkt. We veronderstellen dat in de huidige situatie (vóór de twee geplande uitbreidingen) 10% van de bestedingen uit het secundaire marktgebied afvloeit naar Nuenen. Voor het tertiaire marktgebied houden we rekening met 5%.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie (na de twee uitbreidingen in Nuenen) ontstaan tuincentra van het type 3. Dit aanbod is niet elders in de regio aanwezig. We verwachten dat de binding vanuit het primaire gebied zal toenemen van 85% naar 90% en de toevloeiing van koopkracht vanuit het secundaire gebied zal stijgen van 10% naar 20%. Voor het tertiaire gebied houden we na de uitbreiding in Nuenen rekening met een stijging van de toevloeiing van 5% naar 10%.

³ Regionaal koopstromenonderzoek SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) 2009.

⁴ Een uitsplitsing van beide branches is niet mogelijk.

5 Marktruimteberekening

5.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er een bestedingspotentieel van € 31,8 miljoen in het primaire marktgebied (aantal inwoners x bestedingen per inwoner). In paragraaf 4.3 hebben we aangegeven dat een binding van 85% realistisch is. De gebonden bestedingen zijn daarmee € 27,1 miljoen.

We verwachten € 2 miljoen (€ 1,2 en € 0,85) toevloeiing uit de secundaire en tertiaire marktgebied. Met de eerder genoemde € 27,1 miljoen, geeft dat een bestedingspotentieel van € 29,1 miljoen. Het Hoofdbedrijf Detailhandel hanteert een gemiddelde vloerproductiviteit van € 640 per m² vvo voor tuincentra (HBD, 2008). Bij een bestedingspotentieel van € 29,1 miljoen en een vloerproductiviteit van € 640, levert dat een potentieel aanbod op van 45.546 m² vvo. Momenteel is er in het primaire marktgebied 27.689 m² vvo beschikbaar, dus er is ruim voldoende uitbreidingsruimte.

Tabel 5.1 Berekening marktruimte huidige situatie

aantal inwoners 1-1-2008	388275	
besteding per hoofd	€ 82	
totaal bestedingspotentieel	€ 31.838.550	
koopkrachtbinding	85%	
gebonden bestedingen		€ 27.062.768
toevloeiing uit secundair gebied		
aantal inwoners 1-1-2008	150040	
afvloeiing koopkracht	10%	
besteding per hoofd	€ 82	
besteding uit sec gebied		€ 1.230.328
toevloeiing uit tertiair gebied		
aantal inwoners 1-1-2008	208.800	
afvloeiing koopkracht	5%	
besteding per hoofd	€ 82	
besteding uit tertiaire gebied		€ 856.080
Totale bestedingen		€ 29.149.176
normatieve vloerproductiviteit		€ 640
haalbaar aanbod in m ² vvo		45546
aanwezig aanbod in m ² vvo		27689
marktruimte (uitbreiding)		17857

5.2 Toekomstige marktruimte 2015 en 2025

Tabel 5.2 geeft de berekening voor de marktruimte in 2015 en tabel 5.3 voor 2025.

Er is uitgegaan van de volgende aannames:

- het aantal inwoners in het primaire marktgebied neemt toe van 388.275 (2008) naar 396.760 in 2015 en 407.365 in 2025;
- het aantal inwoners in het secundaire marktgebied neemt toe van 150.040 (2008) naar 151.590 in 2015. In 2025 is het aantal inwoners in het secundaire gebied geraamd op 151155 inwoners;
- het aantal inwoners in het tertiaire marktgebied neemt toe van 208.800 (2008) naar 211.085 in 2015. In 2025 is het aantal inwoners in het tertiaire gebied geraamd op 209.525 inwoners;
- het aanbod neemt toe met 14.000 m² vvo door de voorgenomen uitbreidingen van Coppelmans (+ 7.000 m²) en Intratuin (+ 7.000 m²);
- de koopkrachtbinding stijgt door de uitbreiding van het aanbod (type 3) van 85% naar 90%;
- de toevloeiing uit het secundaire en tertiaire gebied stijgt (in het secundaire gebied van 10% naar 20% en in het tertiaire gebied van 5% naar 10%);
- we gaan er van uit dat de bestedingen in de toekomst zullen stijgen van € 82 naar € 90 per hoofd van de bevolking. Door de moderne en grote vestigingen van Coppelmans en Intratuin stijgt de gemiddelde vloerproductiviteit naar € 780 per m² vvo.

Als het aanbod met 14.000 m² vvo toeneemt en bestedingen en vloerproductiviteit blijven gelijk, dan is het haalbare aanbod (47.136 m²) voldoende groter dan het aanwezige aanbod (tabel 5.2).

Tabel 5.2 Toekomstige situatie (2015) met stijging toevloeiing, stijging bevolking en uitbreiding aanbod met + 14.000 m² vvo én stijging bestedingen en vloerproductiviteit.

aantal inwoners 1-1-2015	396760	
besteding per hoofd	€ 90	
totaal bestedingspotentieel	€ 35.708.400	
Koopkrachtbinding	90%	
gebonden bestedingen		€ 32.137.560
toevloeiing uit secundair gebied		
aantal inwoners 1-1-2015	151590	
afvloeiing koopkracht	20%	
besteding per hoofd	€ 90	
besteding uit sec gebied		€ 2.728.620
toevloeiing uit tertiair gebied		
aantal inwoners 1-1-2015	211.085	
afvloeiing koopkracht	10%	
besteding per hoofd	€ 90	
besteding uit tert. gebied		€ 1.899.765
Totale bestedingen		€ 36.765.945
normatieve vloerproductiviteit		€ 780
haalbaar aanbod in m ² vvo		47136
aanwezig aanbod in m ² vvo		41689
marktruimte (uitbreiding)		5447

Tabel 5.3 Toekomstige situatie 2025 met stijging toevloeiing, stijging bevolking en uitbreiding aanbod met + 14.000 m² vvo én stijging bestedingen en vloerproductiviteit.

aantal inwoners 1-1-2025	407365	
besteding per hoofd	€ 90	
totaal bestedingspotentieel	€ 36.662.850	
Koopkrachtbinding	90%	
gebonden bestedingen		€ 32.996.565
toevloeiing uit secundair gebied		
aantal inwoners 1-1-2025	151155	
afvloeiing koopkracht	20%	
besteding per hoofd	€ 90	
besteding uit sec gebied		€ 2.720.790
toevloeiing uit tertiair gebied		
aantal inwoners 1-1-2025	209.525	
afvloeiing koopkracht	10%	
besteding per hoofd	€ 90	
besteding uit tertiaire gebied		€ 1.885.725
Totale bestedingen		€ 37.603.080
normatieve vloerproductiviteit		€ 780
haalbaar aanbod in m ² vvo		48209
aanwezig aanbod in m ² vvo		41689
marktruimte (uitbreiding)		6520

Als het aanbod met 14.000 m² vvo toeneemt en bestedingen en vloerproductiviteit ook stijgen, dan is het haalbare aanbod (48.209 m²) nog altijd voldoende ruimer dan het dan aanwezige aanbod (tabel 5.3). De bestedingen uit het secundaire en tertiaire gebied zijn in de berekeningen 'voorzichtig' geraamd. Het is aannemelijk dat twee grote moderne tuincentra (type 4) een grotere aantrekkingskracht uitoefenen.