

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

p.a. Bentinckstraat 133, 2582 SV Den Haag
secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl
www.adviescommissiedetailhandel.nl



11 december 2020

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Zuidplas
Per e-mail

Betreft: Uitbreiding tuincentrum Bredeweg te Zevenhuizen

Geacht College,

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw aanvraag van 3 november 2020 voor een advies op de voorgenomen uitbreiding van het tuincentrum gelegen aan de Bredeweg 116 te Zevenhuizen in haar vergadering van 20 november 2020 behandeld.

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarbij gekomen tot een

Negatief advies

De aanvraag

Het verzoek betreft een plan voor het uitbreiden van het tuincentrum aan de Bredeweg 116 te Zevenhuizen. De huidige omvang van het tuincentrum bedraagt ca. 1.360 m² bruto vloeroppervlak (bvo); na uitbreiding zal de omvang van het tuincentrum ca. 10.000 m² bvo bedragen.

In de beoogde ontwikkeling zijn, zoals aangegeven in artikel 4.1 van het bijgevoegde concept bestemmingsplan 'Van der Spek', onder meer de volgende functies onderscheiden:

- Een tuincentrum met een winkelvloeroppervlak (wvo) van maximaal 6.500 m².
- Horeca, categorie 1 en 2 tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m².
- Een binnenspeeltuin tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 500 m².
- Totaal: ca. 10.000 m² bvo.

Aangezien het gaat om de ontwikkeling van nieuwe detailhandel van meer dan 1.000 m² bvo buiten het centrum dient u in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies te vragen aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.



Op 8 september 2020 is een Eerste Reactie met betrekking tot het onderhavige plan aan contactambtenaren van uw gemeente verzonden.

Het initiatief

Volgens de initiatiefnemer is de klandizie bij het huidige tuincentrum de afgelopen jaren flink toegenomen. De vraag naar tuincentrumproducten in de regio groeit, mede door de vele woningbouwontwikkelingen. Naast een toenemende reguliere vraag, groeit de zakelijke markt ook. In de huidige situatie is er onvoldoende ruimte om de gestegen vraag te accommoderen. Al met al wil de initiatiefnemer inspelen op marktontwikkelingen door een kwalitatief hoogwaardige winkelomgeving aan te bieden met een compleet tuincentrumassortiment en hoge belevingswaarde. Omdat het huidige tuincentrum tegen zijn grenzen aanloopt wil het bedrijf de huidige bebouwing vernieuwen en uitbreiden.

Het huidige tuincentrum aan de Bredeweg valt onder type II (zie typering tuincentra, Structuurnota Tuincentra 2.0). Na de beoogde uitbreiding van het bedrijfsploeroppervlak zal het tuincentrum onder type IV vallen. Dit is een grootschalig tuincentrum met een breed assortiment en een bovenregionaal of landelijk verzorgingsgebied. De uitbreiding is bedoeld om voldoende kwalitatief hoogwaardige verkoopoppervlakte te realiseren en om het assortiment te kunnen verbreden, waarbij sprake is van een overlap met het assortiment van bouwmarkten en woonwinkels. Het gaat hier onder andere om dierproducten (niet-levend) en divers handgereedschap. Daarnaast betreft het de uitbreiding van het assortiment tuinmeubilair, -inrichting en -decoratie, alsmede decoratie binnenhuis in sfeer en interieur. Tevens wil het bedrijf voorzien in meer specialistische producten, bijvoorbeeld op het gebied van vijveraanleg en -onderhoud. Ook zal een deel van de extra ruimte gebruikt worden voor een horecavestiging, met name als extra service en beleving richting het bezoekend publiek van het tuincentrum. Het gaat hierbij mogelijk een pannenkoekrestaurant.

De beoogde uitbreiding van het tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen is momenteel niet mogelijk op basis van de vigerende planologische regeling.

U heeft bij de aangeleverde stukken naast het conceptbestemmingsplan onder andere een ladderonderbouwing toegevoegd voor het te realiseren plan.

Beleidsmatige context

De provincie Zuid-Holland legt het primaat van het detailhandelsbeleid bij de centra. De provincie staat vestiging van detailhandel buiten de centra slechts toe voor een beperkt aantal branches die niet in centra in te passen zijn, te weten detailhandel in volumineuze goederen, bouwmarkten en tuincentra. De ladderonderbouwing is leidend bij de accommodatie van de ruimtevraag.

De gemeente Zuidplas heeft inzake de uitbreiding van het tuincentrum een positief principebesluit genomen.

Op dit moment rusten op de voor de ontwikkeling voorziene gronden de bestemmingen 'agrarisch' en 'gemengd uit te werken 1'. Aangezien detailhandel niet binnen de bestemming past, zal hiervoor een ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd.

Bevindingen en overwegingen van de adviescommissie

De adviescommissie heeft begrip voor de wens van de initiatiefnemer om het tuincentrum uit te breiden. Echter, door de maatvoering en het brede assortiment is de beoogde ontwikkeling in strijd met de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019). Bovendien ontbreekt een gedegen regionale afstemming en moet de berekening van de marktruimte als onrealistisch worden gekwalificeerd.

De adviescommissie heeft hierbij de volgende bevindingen en overwegingen:

- De locatie Bredeweg is te beschouwen als een perifere snelweglocatie. De Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019) staat ontwikkeling van tuincentra op perifere locaties toe, mits deze voldoen aan de definitie: detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen. Door het veel bredere assortiment van het voorgelegde initiatief is de gedachte perifere locatie planologisch ongeschikt voor een type IV-tuincentrum, gezien de te verwachten negatieve effecten op de bestaande verzorgingsstructuur. Dit type zou gezien het brede assortiment met een accent op vermaak en beleving en op recreatief winkelen bij voorkeur op een pdv locatie in bestaand stedelijk gebied moeten worden gevestigd (zie ook Tabel 5 in het rapport van Stec).
Doorontwikkeling van een type II tuincentrum met een daarbij passend assortiment en passende omvang ligt op een perifere locatie zoals de Bredeweg meer voor de hand. De branche zelf geeft dit ook aan in de Structuurnota Tuincentra 2.0.
- Uit de aangeleverde stukken blijkt dat een gedegen regionale afstemming resulterend in een gezamenlijke afspraak niet heeft plaatsgevonden. Alhoewel van diverse omliggende gemeenten een individuele reactie is ontvangen en van commentaar is voorzien door de initiatiefnemer (!), is van een gedegen *afstemming* geen sprake. Enkele omliggende gemeenten zetten onder meer vraagtekens bij de berekening van de marktruimte en verwachten negatieve effecten van de uitbreiding van het tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen. Op deze vraagtekens wordt door uw gemeente niet ingegaan.
De adviescommissie benadrukt dat het uitvoeren van een gedegen regionale afstemming van groot belang is; deze dient bij voorkeur vooraf plaats te vinden en te resulteren in een gedeelde verstandhouding c.q. afspraak met betrekking tot de vestiging van grootschalige, bovenregionaal functionerende tuincentra. Een regionale detailhandelsvisie, zoals in voorbereiding is in Midden-Holland, is hiervoor het geëigende kader.
- De commissie beoordeelt de berekening van de voor tuincentrum Van der Spek beschikbare marktruimte in het distributieplanologisch onderzoek als niet-realistisch. De afbakening van het omvangrijke verzorgingsgebied, met meer dan 800.000 inwoners, is in belangrijke mate gebaseerd op omzet-herkomstgegevens in de non food sector voor de gemeente Zuidplas (kso, 2018). Voor dit totale verzorgingsgebied wordt vervolgens een uniforme koopkrachtbinding (ca. 57,5%) aangehouden, inhoudend dat alle inwoners

van het verzorgingsgebied in gelijke mate gericht zijn op het tuincentra aanbod in het verzorgingsgebied.

De commissie stelt vraagtekens bij de berekende omvang van de distributieve ruimte voor tuincentra in dit verzorgingsgebied. Volgens tabel 11 uit het STEC-rapport zou er op dit moment al een tekort aan vloeroppervlak zijn van 20% tot 30%. Dat zou als gevolg van bevolkingsgroei zelfs kunnen oplopen tot 40% (ca. 20.000 m²). Dit is onwaarschijnlijk hoog. De commissie sluit niet uit, zoals ook naar voren is gebracht bij de regionale afstemming, dat niet het volledige aanbod in beeld is gebracht. Tevens constateert de commissie dat er wel erg veel ruimte is toegedeeld aan de gemeente Zuidplas. Dit is principieel onjuist: als er distributieve ruimte is, zal die zich verdelen over het gehele verzorgingsgebied. Bij die verdeling zullen harde en zachte plannen uit de regio moeten worden meegenomen. Het rapport geeft daaromtrent enige informatie (tabel 7) maar doet daar niets mee. Door in de gemeente Zuidplas een tweede type IV tuincentrum naast Intratuin te realiseren, ontstaat hier naar de mening van de commissie een te grote concentratie van tuincentra. Een onevenredig groot gedeelte van de bestedingen in het afgebakende verzorgingsgebied zou zich dan op de gemeente Zuidplas moeten richten. Met een aandeel van 5% van de bevolking in het verzorgingsgebied zou de gemeente een kwart van de door STEC berekende omzet moeten realiseren. De commissie acht dit onwaarschijnlijk.

Het advies

Op basis van bovenstaande bevindingen en overwegingen komt de adviescommissie tot een negatief advies inzake de uitbreidingsplannen van het tuincentrum aan de Bredeweg te Zevenhuizen.

Publicatie

In het kader van de door de adviescommissie beoogde transparantie wordt dit advies vanaf vijf weken na verzending gepubliceerd op de website van de adviescommissie: www.adviescommissiedetailhandel.nl. Een afschrift van dit advies versturen wij naar de provincie Zuid-Holland

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevrouw E. H. M. Bakker-Derks
voorzitter



M. de Graaf
secretaris