

Memo 'reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek'

Aan : Gemeente Zuidplas & Tuincentrum Van der Spek
 Van : Stec Groep
 Datum : 25 juni 2021
 Onderwerp : Memo 'reactie second opinion laddertoets uitbreiding tuincentrum Van der Spek'

Stec Groep heeft in december 2020 de rapportage 'Ladder uitbreiding Tuincentrum Van der Spek Update' opgeleverd. Altera Vastgoed N.V. en Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek hebben een second opinion op dit rapport laten opstellen door bureau Goudappel (juni 2021).

U heeft Stec Groep gevraagd op diverse aspecten uit dit second opinion te reageren. In onderstaande tabel vatten we dit samen.

Pagina	Conclusie second opinion	Reactie Stec Groep
9	"Stec Groep stelt zich op het standpunt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Dit betwijfelen wij. Het betreft namelijk een uitbreiding van het tuincentrum op een locatie die in de huidige situatie een weiland is en daarmee niet direct in een stedelijk gebied is gevestigd."	Stec Groep constateert in haar Laddertoets dat het plangebied "steeds meer onderdeel is van bestaand stedelijk gebied" (p. 6). Onverlet of er sprake is van bestaand stedelijk gebied (BSG) of niet, heeft Stec Groep in het kader van goede ruimtelijke ordening getoetst of de uitbreiding wel of niet elders in BSG kan landen. In hoofdstuk 4.5 volgt dat het initiatief van uitbreiding van het tuincentrum niet elders binnen BSG kan landen.
9	"Derhalve hanteren wij dezelfde uitgangspunten als Stec Groep qua inwoners, verzorgingsgebied, bestedingen, koopkrachtbinding, koopkrachttoevoeling en norm vloerproductiviteit in de huidige situatie."	Stec Groep is content dat de uitgangspunten die worden gehanteerd in het distributieplanologisch onderzoek worden onderschreven.
10	"Opvallend is dat de gehanteerde omvang in vierkante meters winkelvloeroppervlak (wvo), dus exclusief buitenruimten, van tuincentra in het verzorgingsgebied afwijken: - Intratuin, Zevenhuizen: 14.600 m² wvo in plaats van 8.312 m² wvo - De Bosrand, Hazerswoude-Rijndijk: 11.000 m² wvo in plaats van 7.850 m² wvo."	- De door Stec Groep gehanteerde oppervlaktetallen van Intratuin Zevenhuizen en De Bosrand Hazerswoude-Rijndijk zijn conform de metingen van Locatus. De aanbodcijfers van Locatus worden landelijk breed gebruikt op het gebied van retail. Ze zijn algemeen erkend en geaccepteerd als onderlegger van kengetallen die worden gebruikt in distributieplanologisch onderzoek, zoals ook in dit onderzoek. Denk onder andere aan omzetkengetallen, gemiddelde vloerproductiviteit en bestedingen per inwoner. Stec Groep hanteert in dit onderzoek de Locatus-branche 'Tuincentrum'. Conform de definitie van Locatus worden alleen inpandige ruimten (verwarmbare, toegankelijke en zichtbare delen), die niet aan weersinvloeden onderhevig zijn, meegerekend tot het aanbod. - Stec Groep acht grote waarde aan het hanteren van correcte onderzoeksgegevens. Gelet op het grote verschil in wvo tussen de gegevens van Locatus (opgevraagd september 2020) en het second opinion heeft Stec Groep aan bureau Locatus gevraagd om beide tuincentra op locatie opnieuw te meten. Deze meting heeft plaatsgevonden op 22 juni 2021. Hieruit blijkt dat Intratuin Zevenhuizen 15.694 m² wvo groot is, waarvan 13.492 m² op de begane grond en 2.202 m² op de eerste verdieping. Tuincentrum De Bosrand is ingemeten op 13.418 m². De meting ligt daarbij hoger dan de in de second opinion gehanteerde oppervlaktetallen. In totaliteit betekent dit

		een toename van 12.950 m² wvo totaalaanbod in het verzorgingsgebied ten opzichte van de gehanteerde cijfers door Stec Groep. • Stec Groep heeft het distributieplanologisch onderzoek aangepast met de actuele oppervlaktematen van beide tuincentra. Overige uitgangspunten zijn, conform de richtlijnen, gehandhaafd. Hieruit blijkt dat de kwantitatieve marktruimte uitkomt op 1.470 tot 7.768 m² wvo. Van der Spek beoogd haar tuincentrum met 6.000 m² wvo uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Dit past binnen de geconstateerde marktruimte. We concluderen dat er voldoende kwantitatieve marktruimte is voor het initiatief. • Aanvullend merken we op dat uit omzetgegevens van tuincentrum Van er Spek blijkt dat het tuincentrum met haar huidige omvang (968 m² wvo) een omzet¹ per m² behaald (in 2019, pre-corona) die ruim 10 keer hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (€563). Op basis van de landelijke norm past deze huidige omzet bij een tuincentrum van 7.500 tot 10.000 m² wvo. Van der Spek wil de uitbreiding benutten om de bestaande omzet beter te verdelen over de winkelvloer en knelpunten aan te pakken zoals parkeren, beperkte uitstallingsmogelijkheden en logistieke knelpunten. De toename van het winkelvloeroppervlak gaat niet één-op-één gepaard met een omzetstijging en daarmee omzeteffecten op aanbieders in het verzorgingsgebied. • Voor de volledigheid merken we op dat voor de afweging van het initiatief de kwantitatieve marktruimte niet doorslaggevend is. Wel geeft dit een indicatie van het functioneren van de markt. De marktsituatie in het verzorgingsgebied is gemiddeld genomen gezond, zo blijkt het distributieplanologisch onderzoek. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet gekeken worden naar de ruimtelijke effecten van de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek. Stec Groep toont in de Ladder onderbouwing (hoofdstuk 4.4) aan dat onaanvaardbare ruimtelijke effecten niet aan de orde zijn
10	“Hieruit blijkt dat de gemeente Zuidplas momenteel al een zeer fors aandeel vierkante meters tuincentrum per inwoner heeft.”	• Stec Groep merkt op dat de tuincentra in Zuidplas een sterk regionale reikwijdte hebben. Het gehanteerde verzorgingsgebied laat dit zien. Een vergelijking van tuincentrumeters op gemeenteniveau gaat dan ook niet op. Stec Groep heeft op pagina 15 aangetoond dat het tuincentrumaanbod per 1.000 inwoners op regionaal niveau fors onder het landelijk gemiddelde ligt. Landelijk ligt dit op 90 m² wvo per 1.000 inwoners, tegenover 81 m² wvo (-10%) in het verzorgingsgebied na correctie van oppervlaktematen van twee tuincentra (zie bovenstaand).
11	“Gebaseerd op (...) beschrijft Stec Groep dat er ruim voldoende marktruimte is voor de uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek. In de berekening is echter met twee wezenlijke ontwikkelingen geen/onvoldoende rekening gehouden: • Groei online bestedingen • Toenemende mate van branchevervaging”	• Goudappel laat met verschillende voorbeelden uit koopstromenonderzoek zien dat het marktaandeel van online bestedingen in de tuinartikelenbranche toeneemt. Ook Stec Groep ziet een groei in online bestedingen. Tegelijkertijd constateert Stec Groep dat ook fysieke winkelbestedingen in tuincentra toenemen. Kortom: een toename van de online omzet leidt niet één-op-één tot een afname van de fysieke omzet. Zo blijkt uit de notitie omzetkengetallen 2019 (juli 2020) dat de fysieke winkel omzet per hoofd in de periode 2015-2019 groeit van €59 naar €74. In alle jaren was sprake van groei of een gelijk bestedingsniveau. Stec Groep heeft er voor gekozen om

¹ Exclusief de omzet die gegenereerd wordt in de verswinkel.

		deze bestedingsgroei niet door te trekken de komende periode (pagina 19), daarmee te kiezen voor een 'veilige inschatting' en te compenseren voor een verdere groei van online bestedingen. • Stec Groep merkt daarbij aanvullend op dat de tuincentrumbranche beperkt gevoelig is voor online bestedingen. Het beperkte aandeel (3,4% in de Randstad) van online bestedingen in de tuinartikelenbranche laat dit zien. Bomen, planten en bloemen worden bij voorkeur fysiek gekocht, omdat klanten de voorkeur hebben deze levende producten 'in het echt' te zien. Bovendien is advies van experts in het tuincentrum voor klanten een belangrijk onderdeel van het verkoopproces. • Goudappel stelt dat branchevervaging elders (door bijvoorbeeld supermarkten, bouwmarkten, verkoop bij de boer) leidt tot omzetzijging bij tuincentra. Ook Stec Groep ziet dat diverse marktpartijen tuinartikelen aanbieden en er concurrentie plaatsvindt. Stec Groep ziet echter niet dat dit leidt tot substantiële omzetzijging, om twee redenen. Ten eerste constateren we dat branchevervaging al vele jaren plaatsvindt. Ook tien jaar geleden was het al mogelijk een bos bloemen te kopen bij de supermarkt. Branchevervaging heeft tot dusverre niet geleid tot omzetzijging bij tuincentra. De gemiddelde besteding nam immers, ondanks branchevervaging, in de periode 2015-2019 toe. We verwachten niet dat branchevervaging buiten tuincentra de komende jaren wél leidt tot omzetzijging van tuincentra. Ten tweede is het tuinassortiment bij tuincentra vele malen uitgebreider en gediversifieerder. Ter vergelijking: in een tuincentrum worden producten aangekocht voor de aanleg van een complete tuin inclusief meubels en decoratie, terwijl in de supermarkt om de hoek een bos bloemen of plant wordt gekocht als cadeau. Het aankoopprofiel verschilt en impact van deze aankopen op tuincentra is minimaal. We zien branchevervaging bij winkels in centrumgebieden juist als een kans om mee te profiteren van een groeiende markt. • Goudappel hanteert een afname van 10% van fysieke winkelbestedingen in tuincentra per inwoner als gevolg van de groei in online besteding en branchevervaging. Stec Groep kan niet herleiden hoe is bepaald dat een afname van 10% een accurate bestedingscorrectie is en ziet daarvoor geen onderbouwing. Stec Groep taxeert dan ook dat de bestedingscorrectie onjuist is en stelt dat er onvoldoende aanleiding is om een extra bestedingscorrectie te hanteren.
12	"Daarnaast wordt de marktruimte berekend op basis van een combinatie van bestedingen per inwoner en omzet per m². De laatste beschikbare cijfers dateren uit 2019 en zijn in 2020 gepubliceerd. Omdat de norm omzet per m² voor tuincentra erg laag is, betekent dat hier rekenkundig landelijk veel marktruimte beschikbaar is."	• Stec Groep voert distributieplanologisch onderzoek uit volgens de landelijke uitgangspunten die worden gesteld zoals beschreven in de notitie Omzetkengetallen 2019. Daarbij dient zowel de bestedingen per inwoner als omzet per m² te worden meegewogen. Het feit dat de norm omzet per m² lager ligt dan andere branches, is daarbij niet relevant. • De lagere norm omzet per m² is goed verklaarbaar doordat tuincentra doorgaans beschikken over grotere metrages dan winkels in centrumgebieden. Zo heeft een tuincentrum meer voorraad dan dat er in de schappen, waar winkels in centrumgebieden vaak hun magazijn op afstand hebben in een groot distributiecentrum. Ook is sprake van meer volumineuze goederen, waardoor de besteding per m² lager is. Tot slot zijn tuincentra meestal gelegen op perifere en solitaire locaties. Daardoor liggen grond- en huurprijzen

		per m ² fors lager. Dit vertaalt zich in een lagere benodigde omzet per m ² .
13	“Zoals Stec Groep ook in de rapportage stelt, zijn met name effecten te verwachten voor aanbieders in planten/bloemen en dierbenodigdheden. Veel van deze aanbieders zijn in centrumgebieden te vinden en zullen in de omliggende kernen een negatief omzeteffect kunnen verwachten. Juist deze centra zijn kwetsbaar en staan al onder druk. De realisatie van 500 m² dierproducten betekent een fors grotere omvang dan de huidige vestigingen in de omliggende centra van de gemeenten Zuidplas en Waddinxveen.”	• Stec Groep is in hoofdstuk 4.4 uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke effecten van de uitbreiding van Van der Spek op de bestaande winkelstructuur. Daarbij is specifiek ingegaan op de categorie bloemen- en dierenwinkels, omdat deze winkels doorgaans in centrumgebieden gevestigd zijn. Conclusie is dat onaanvaardbare ruimtelijke effecten niet aan de orde zijn, gelet op het beperkte aandeel van deze winkels in de omliggende centrumgebieden. • Daarnaast wordt specifiek opgemerkt dat, gelet op het brede verzorgingsgebied, ook sprake is van grote spreiding van klanten over een groot aantal gemeenten. Hiervan is al sprake in de huidige situatie. De omzeteffecten verspreiden zich dan ook over een groot aantal aanbieders, waardoor het omzeteffect op één enkele aanbieder beperkt is. De kans op een ruimtelijk effect cq. leegstand is beperkt.
14	“Gelet op de (relatieve) omvang en potentiële capaciteit van de beoogde horecagelegenheid kan een ontwrichtend effect verwacht worden op de bestaande horecastructuur in de omliggende kernwinkelgebieden waardoor enerzijds leegstand kan optreden en anderzijds de kans op herinvulling van leegstaande panden met (dag)horeca aanmerkelijk kleiner wordt.”	• Stec Groep stelt dat geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten zijn van de toevoeging van horeca bij tuincentrum Van der Spek (pagina 24). Stec Groep constateert dat de horecavestiging enkel toegankelijk is als het tuincentrum open is en bedoeld is om bezoekers van het tuincentrum meer comfort en beleving te bieden. De beoogde horeca richt zich dan ook hoofdzakelijk op bezoekers zelf. Daarbij constateren we dat bezoekers van Van der Spek uit een breed verzorgingsgebied komen, en eventuele omzeteffecten dan ook landen bij een groot aantal aanbieders. In de directe gemeenten Zuidplas en Waddinxveen ligt de fastservice-horeca bovendien op een gemiddeld laag niveau van 3,2 vestigingen per 10.000 inwoners. In referentiegemeenten (6,3), provinciaal (7,4) en landelijk (7,4) ligt dit fors hoger. • Stec Groep is van mening dat horeca, waar kansrijk en mogelijk, van grote meerwaarde is voor centrumgebieden en daarmee een kans voor invulling van leegstaande winkelpanden. We constateren echter dat de beoogde horeca-vestiging bij Van der Spek als concept afwijkend is van de bestaande horeca in centrumgebieden en daardoor beperkt concurrerend is. Ook in de centrumgebieden blijft er behoefte aan (dag)horeca voor publiek dat tijdens het winkelen wil lunchen, koffie drinken of op het terras wil zitten.
15	“Inzicht in de mate van aanwezigheid van marktruimte voor de indoor speeltuin is door Stec Groep niet inzichtelijk gemaakt”	• De indoor speeltuin is onderdeel van het tuincentrum en het totaalconcept, richt zich op vermaak van kinderen van winkelende ouders en is daarmee een ondersteunende functie. Het is zoals in de second opinion wordt gesteld geen “attractie op zich”. De indoor speeltuin is enkel bereikbaar voor bezoekers van het tuincentrum (bezoekers moeten door het tuincentrum om bij de indoor speeltuin te komen) en enkel geopend tijdens openingstijden van het tuincentrum. Dit betekent onder andere dat de indoor tuin op zondag niet te bereiken is (tuincentrum Van der Spek is zondags gesloten). De indoor speeltuin richt zich niet op publiek dat primair voor de speelactiviteit de indoor speelactiviteit bezoekt, zoals in de second opinion aangedragen spelers als Monkey Town en Ballorig. Van concurrentie is dan ook geen sprake. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.
16	“Stec Groep is in de analyse volledig aan de aanwezigheid van de verssupermarkt en groothandel	• In de visie van Stec Groep dienen supermarkten waar mogelijk geconcentreerd te worden in centrumgebieden vanwege de trekkingsfunctie van supermarkten en

	voorbijgegaan. Terwijl dit een belangrijk onderdeel vormt van het totaalconcept.”	positieve uitstralingseffecten naar omliggende voorzieningen. In de situatie bij Van der Spek is sprake van instandhouding van een bestaande vers-supermarkt binnen hetzelfde bouwvlak. Bovendien worden gebruiksmogelijkheden niet verruimd. Een toetsing ten aanzien van de Ladder is dan ook niet relevant.
16	“Aan de effecten van dit totaalconcept is door Stec Groep in zijn geheel voorbijgegaan. Dit is ten onrechte, omdat juist het complementaire aanbod aan functies concurreert met kernwinkelgebieden in de omgeving. Met het totaalconcept, krijgt de locatie een vergelijkbaar bezoekdoel als de kernwinkelgebieden in de omgeving waar men zowel dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen kan doen, zowel binnen als buiten kan ontspannen en een warme maaltijd en koude drank genuttigd kan worden.”	• Stec Groep kan zich niet vinden in de stelling dat het concept bij Van der Spek vanwege het complementaire aanbod aan functies concurreert met kernwinkelgebieden in de omgeving. We merken daarbij op dat de bezoekdoelen verschillen. Waar bezoekdoel van tuincentra doorgaans doelgericht is (voor een specifiek product, goed bereikbaar per auto vanwege volumineuze artikelen), ligt het primaat bij kernwinkelgebieden bij recreatief winkelen (vergelijkend winkelen, meerdere winkels bezoeken, winkelen voor ontspanning zonder aankoopdoel) of boodschappen doen (in kleinere kernwinkelgebieden of wijk/buurtcentra). Boven is de branching bij tuincentra (hoofdzakelijk ‘plant & dier’) sterk verschillend ten opzichte van kernwinkelgebieden (alle branches, waaronder mode, speelgoed, elektronica, levensmiddelen, et cetera). Kortom: tuincentra vervullen niet de functie die kernwinkelgebieden bieden voor de consument. • Wel ziet Stec Groep dat binnen het totaalconcept zoals beoogd bij Van der Spek aanvullende service en beleving wordt aangeboden aan de consument. Denk bijvoorbeeld aan de indoorspeelgelegenheid waarbij kinderen tijdens het winkelen kunnen spelen of de horeca waarbij wordt ingezet op verlenging van de bezoekduur van consumenten. Echter is dit totaalconcept hoofdzakelijk voorbehouden aan bezoekers van Van der Spek zelf. Kernwinkelgebieden blijven, gelet op de diversiteit van winkels en branches, horeca en terrassen en leisurevoorzieningen (zoals een bioscoop of speelmogelijkheden) onderscheidend en aantrekkelijk.
17	“Noemenswaardig is verder dat door het toestaan van de toevoeging van grootschalige leisure, horeca, supermarkt en/of een groot tuincentrum in de periferie mogelijk precedentwerking gecreëerd wordt voor toekomstig vergelijkbare ontwikkelingen.”	• Stec Groep merkt op dat er geen sprake is van toevoeging van grootschalige leisure. De beoogde speelgelegenheid heeft een beperkte omvang. Voor een grootschalige speelgelegenheid wordt doorgaans minimaal 2.000 m² aangehouden². Daarbij merkt Stec Groep op dat grootschalige leisure slechts zeer beperkt voorkomt in centrumgebieden door de beperkte fysieke mogelijkheden daarvoor. • Stec Groep merkt op dat er geen sprake is van toevoeging van een supermarkt, omdat de huidige verssupermarkt al op locatie aanwezig is en gebruiksmogelijkheden niet toenemen. Er zijn bovendien strikte bepalingen in de provinciale omgevingsverordening opgenomen voor supermarkten waarbij nieuwvestiging of uitbreiding van supermarktmeters buiten centrumgebieden wordt ontmoedigd. • Stec Groep merkt tot slot op dat grote tuincentra doorgaans in de periferie / op solitaire locaties gevestigd zijn³. Dit is de bestaande situatie. Redenen hiervoor zijn de oorsprong van de bedrijven (zoals een kwekerij), benodigde uitstallings- en buitenruimte, omvang van percelen, ruim parkeren, bereikbaarheid en lagere huisvestingslasten. Van precedentwerking is dan ook geen sprake.

² Zie ook: ‘Spronsen & Partners: De Indoor Speelparadijzen in beeld (2015)’

³ Zo zijn in het verzorgingsgebied alle tuincentra op solitaire locaties gevestigd.