



Ladder uitbreiding Tuincentrum Van der Spek UPDATE

Stec Groep aan Verstoep Bouwkundigen

Martijn Exterkate & Hub Ploem
December 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Opzet Laddertoets	3
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.2	Beoogd bestemmingsplan uitbreiding Van der Spek maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk	5
2.3	Uitbreiding Van der Spek in relatie tot bestaand stedelijk gebied.....	6
2.4	Projectprofiel: uitbreiding Van der Spek voorziet in uitbreiding van circa 5.500 m ² wvo en een horecavestiging	6
3	Verzorgingsgebied	8
4	Uitbreiding Van der Spek voorziet in behoefte	13
4.1	Trends en ontwikkelingen in de tuincentra-branch.....	13
4.2	Aanbod tuincentra en overig 'plant/dier'	15
4.2.1	Aanbod tuincentra in verzorgingsgebied.....	15
4.2.2	Aanbod overig plant en dier in verzorgingsgebied.....	17
4.3	Ruim voldoende marktruimte aanwezig voor tuincentra in verzorgingsgebied	18
4.4	Effectenanalyse	21
4.5	Alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied niet aanwezig.....	24
	Bijlage	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De klandizie bij Van der Spek is de afgelopen jaren flink toegenomen. De vraag naar tuincentrumproducten in de regio groeit, mede door de vele woningbouwontwikkelingen. In de huidige situatie is er onvoldoende ruimte om de sterke vraag te accommoderen. Al met al wil Van der Spek inspelen op marktontwikkelingen door een kwalitatief hoogwaardige winkelomgeving aan te bieden met een compleet tuincentrumassortiment en hoge belevingswaarde.

Omdat Van der Spek tegen haar grenzen aanloopt wil het bedrijf de huidige bebouwing vernieuwen en uitbreiden. Dit is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingsplanwijziging voor deze ontwikkeling moet worden voorzien van een behoefte onderbouwing volgens de Ladder van duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Daarin dient de actuele behoefte te worden getoetst en dient bovendien een analyse uitgevoerd te worden over het mogelijke ruimtelijk effect van de uitbreiding van het tuincentrum op de bestaande winkelstructuur. Deze Laddertoets heeft betrekking op de uitbreiding van tuincentrum-meters en het toevoegen van een ondergeschikte horecavestiging. Ter ondersteuning van dit proces wilt u een marktonderzoek uitvoeren conform de Ladder. Hierdoor is de onderbouwing direct bruikbaar in het bestemmingsplan.

LOCATIE BREDEWEG 116 ZEVENHUIZEN PASSEND VOOR UITBREIDING TUINCENTRUM VAN DER SPEK

Tuincentrum Van der Spek is voornemens uit te breiden op haar huidige locatie. We taxeren deze locatie als passend aan de hand van de volgende argumenten:

- Tuincentra vormen een uitzondering op de gestelde locatie-eisen ten aanzien van nieuwe detailhandel in artikel 6.13 van de provinciale omgevingsverordening. Deze locatie-eisen zijn: binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie, binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk, of binnen een nieuwe goed bereikbare centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. Voor tuincentra zijn deze bepalingen niet van toepassing. Daarbij is in de provinciale omgevingsverordening benoemd: "Bouwmakten en tuincentra zijn al van oudsher in de periferie gevestigd."
- De afdeling ruimtelijke ordening van de Provincie Zuid-Holland onderschrijft de locatiekeuze voor deze activiteit en op basis van de omgevingsverordening heeft al afstemming plaatsgevonden voor dit deel.
- Het gros van de type IV tuincentra is op solitaire locaties gevestigd. Stec Groep heeft alle type IV tuincentra (circa 100) in Nederland bekeken op type locatie. Een beperkt aantal van 14% van de type IV tuincentra is op PDV-locaties gevestigd. 86% van de type IV tuincentra is juist op solitaire locaties gevestigd is (buitengebied, rand stedelijk gebied, rand bedrijventerrein). Redenen voor het overgrote aandeel type IV tuincentra op solitaire locaties zijn de oorsprong van de bedrijven, benodigde uitstallings- en buitenruimte, omvang van percelen, ruim parkeren, bereikbaarheid en lagere huisvestingslasten (omdat een deel van het assortiment in de buitenruimte wordt opgesteld).
- Op bestaande PDV-locaties in de omgeving is geen geschikt winkelaanbod aanwezig, zo blijkt uit analyse van Stec Groep. Locaties van voormalige tuincentra met harde plancapaciteit voor tuincentra voldoen niet aan de benodigde oppervlaktematen.

1.2 Opzet Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van Van der Spek.

- In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan de uitbreiding (kwantitatief dan wel kwalitatief) en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij in op de mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor tuincentra in het verzorgingsgebied. Ook bespreken we de mogelijke leegstandseffecten en effecten op bestaande winkelconcentraties.

UPDATE LADDERTOETS OKTOBER 2020

Deze Laddertoets bevat enkele aanvullingen/wijzigingen ten opzichte van de voorgaande Laddertoets (d.d. 19 februari 2020). Deze wijzigingen zijn doorgevoerd op basis van advies van de Adviescommissie Zuid-Holland en adviezen van gemeenten in de regio. We hebben de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Inperking van het verzorgingsgebied door in plaats van volledig Rotterdam-Noord, een beperkt aantal wijken mee te nemen.
- Onderbouwing afbakening verzorgingsgebied aangevuld met detailgegevens koopstromen 'Tuinartikelen en planten' (opgevraagd bij I&O Research, uit KSO 2018 Randstad)
- Verbreden van het distributieplanologisch onderzoek naar de hoofdbranche 'plant/dier' naast de branche 'tuincentrum'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om niet-tuincentrum aanbieders in het verzorgingsgebied welke assortiment voeren in 'tuin' mee te nemen.
- Uitbreiding postcodeonderzoek bij Van der Spek met twee meetmomenten. Niet bedoeld ter onderbouwing van afbakening van het verzorgingsgebied, maar als staving van het koopstromenonderzoek Randstad.
- Nader inzicht in effecten op leegstand op centra in de directe omgeving.
- Update met meest cijfers van Locatus, omzetkengetallen en inwoners.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan uitbreiding Van der Spek maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Gezien de beoogde uitbreiding van circa 5.500 m² wvo, bestempelen we de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek als een stedelijke ontwikkeling.

De uitbreiding is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag en het toestaan van de functie tuincentrum op gronden waar nu de bestemming ‘agrarisch’ of ‘gemengd uit te werken 1’¹ rust, sprake is van een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

¹ Gronden met de functie ‘gemengd uit te werken 1’ zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van o.a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2.

2.3 Uitbreiding Van der Spek in relatie tot bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de uitbreiding van Van der Spek een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied is steeds meer onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Aan de overzijde van de Bredeweg wordt gebouwd aan het bedrijventerrein Glasparel+. Ten zuiden van het plangebied en het knooppunt A12-N219 bevindt zich het bedrijventerrein Knibbelweg en ten noordoosten is aan de Plasweg sprake van een woningbouwproject. In het kader van goede ruimtelijke ordening toetsen we hoe dan ook of de uitbreiding wel of niet in BSG kan landen.

2.4 Projectprofiel: uitbreiding Van der Spek voorziet in uitbreiding van circa 5.500 m² wvo en een horecavestiging

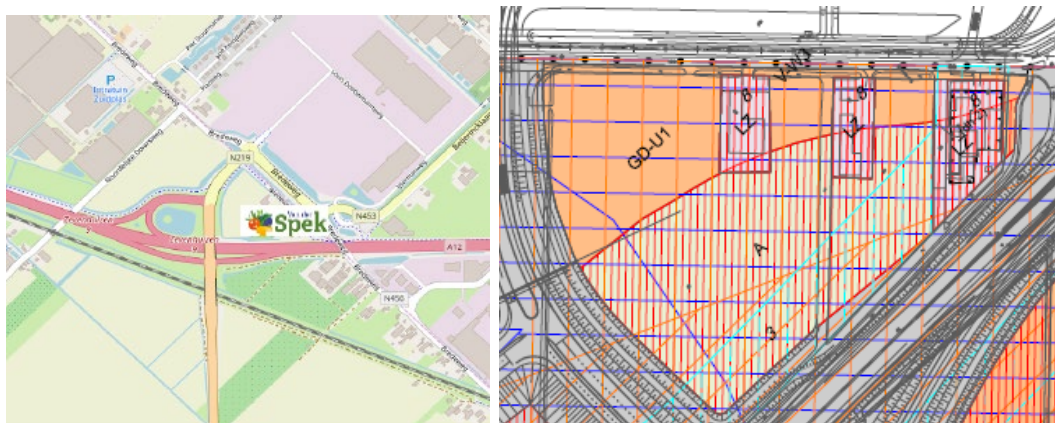
Tabel 1: Projectprofiel uitbreiding Van der Spek

Aspect	
Ligging en omvang	- Tuincentrum Van der Spek ligt aan de Bredeweg 116, ten noordoosten van de kern Zevenhuizen. Het tuincentrum ligt in de gemeente Zuidplas, vlakbij de gemeentegrens met Waddinxveen. Het bestaande tuincentrum heeft een omvang van 968 m² wvo (Locatus). Het beoogde tuincentrum heeft een omvang van 7.000 m² wvo. De uitbreiding van het tuincentrum betreft daarmee circa 5.500 m² wvo. Daarnaast worden ondersteunende functies toegevoegd, zoals een magazijn, indoor speeltuin, horeca en sanitaire voorzieningen (zie onder). - Het uit te bereiden perceel is momenteel niet actief in gebruik en bestaat uit weiland. Het perceel is in eigendom van Van der Spek. - De locatie ligt op 3 autominuten van tuincentrum Intratuin Zevenhuizen.
Bereikbaarheid	Het tuincentrum ligt in een lus van infrastructuur, met de A12 aan de zuidzijde, de Bredeweg aan de noordzijde en de N219 met de op- en afritten van de A12 aan de westzijde. Van der Spek beschikt over een eigen afslag op de rotonde van de Bredeweg. Hierdoor is de locatie optimaal ontsloten richting de A12.
Bestemmingsplan	Op de gronden waar het tuincentrum wil uitbreiden rust momenteel de bestemming ‘agrarisch’ of ‘gemengd uit te werken 1’². Uitbreiding van de beoogde tuincentrums inclusief horeca is planologisch momenteel niet mogelijk.
Plan en assortiment	- De uitbreiding is in eerste plaats bedoeld om voldoende kwalitatief hoogwaardige verkoopoppervlakte te realiseren, maar ook om het assortiment te kunnen verbreden. Het gaat hier onder andere om dierproducten (niet-levend) en divers handgereedschap. Daarnaast betreft het de uitbreiding van het assortiment tuinmeubilair, -inrichting en -decoratie. 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 ondergeschikte horecavestiging (alleen open tijdens openingstijden van het tuincentrum), met name als extra service en beleving richting het bezoekend publiek van het tuincentrum. Het gaat hierbij om fastservice-horeca uit het middensegment, waarschijnlijk een pannenkoekrestaurant. - Voor invulling van het tuincentrum gaan we uit van de volgende (globale) metrages - Tuinplanten en potten: 1.750 m² wvo - Decoratie en sfeer: 1.500 m² wvo - Kamerplanten en potten: 1.250 m² wvo - Tuinmeubelen: 1.000 m² wvo - Bloemen: 500 m² wvo - Dier (niet-levend): 500 m² wvo - Gereedschap: 250 m² wvo - Overig: 250 m² wvo

² Gronden met de functie ‘gemengd uit te werken 1’ zijn bestemd voor lintbebouwing ten behoeve van o.a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2.

	• Conform de provinciale Omgevingsverordening wordt maximaal 20% van het netto verkoopvloeroppervlak ingezet voor verkoop van nevenassortiment, waarbij het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment. • Daarnaast worden de volgende functies toegevoegd: - Horeca: 1.000 m² - Magazijn: 1.000 m² - Indoor speeltuin: 500 m² - Kassa en sanitaire voorzieningen: 500 m²
--	--

Figuur 1: Locatie Van der Spek en plankkaart bestemmingsplan



3 Verzorgingsgebied

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de actuele regionale behoefte en mogelijke ruimtelijke effecten is het van belang allereerst de reikwijdte (cq. verzorgingsgebied) van het initiatief in kaart te brengen. Voor het maken van een inschatting van het verzorgingsgebied kijken we allereerst naar recent koopstromenonderzoek (zie onderstaande box). Het verzorgingsgebied van een tuincentrum is bovendien afhankelijk van het type tuincentrum, de autobereikbaarheid / infrastructuur en de bestaande winkelstructuur (verspreiding van tuincentra) in de omgeving. Op basis van bovenstaande aspecten komen we tot een verzorgingsgebied van de volgende gemeenten: **Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Capelle aan den IJssel, Gouda, Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard, Lansingerland, Rotterdam-Noordoost³, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas**. We zetten de onderliggende argumenten in dit hoofdstuk uiteen.

Figuur 2: Verzorgingsgebied tuincentrum Van der Spek Zevenhuizen



Bron: Stec Groep, 2020.

KOOPSTROMENONDERZOEKEN BREED GEHANTEERD ALS ONDERBOUWING VERZORGINGSGBIED

Koopstromenonderzoek brengt het koopgedrag van consumenten in kaart: wie koopt wat, waar en waarom? Koopstromenonderzoeken geven inzicht in hoe winkelgebieden en gemeenten zich tot elkaar verhouden, en geeft weer wat de aantrekkingskracht van een winkelgebied is. Koopstromenonderzoek is tot op heden de meest betrouwbare methode om het koopgedrag van consumenten vast te stellen. Ze worden dan ook algemeen erkend en geaccepteerd, en breed gebruikt voor analyses met betrekking tot de winkelmarkt.

³ Dit omvat de Rotterdamse wijken Prins Alexander, Hillegersberg-Schiebroek en Kralingen-Crooswijk.

Koopstromenonderzoek als basis voor bepaling verzorgingsgebied

Het meest recente koopstromenonderzoek voor de regio is het Koopstromenonderzoek Randstad 2018. Tuincentrum Van der Spek ligt (als winkel op een solitaire locatie, drie autominuten gelegen van Intratuin Zevenhuizen) niet in een door het koopstromenonderzoek meegenomen winkelgebied. Koopstromen voor de specifieke locatie ontbreken daardoor. Wel zijn er koopstroomgegevens van de gemeente Zuidplas als geheel. Bestaande aanbieders zoals tuincentrum Intratuin Zevenhuizen en tuincentrum Van der Spek zijn hier onderdeel van. Dit geeft een goed beeld van de oriëntatie van consumenten op winkels in gemeente Zuidplas. In onderstaand figuur is de herkomst van bestedingen in de gemeente Zuidplas in de niet-dagelijkse branche en de branche 'tuinartikelen en planten' (hieronder vallen tuincentra, maar ook andere aanbieders van tuinartikelen en planten).

Figuur 3: Herkomst bestedingen niet-dagelijkse branches (boven) en branche 'tuinartikelen en planten' (onder) gemeente Zuidplas



Bron: KSO Randstad, 2018 (detailgegevens 'Tuinartikelen en planten' opgevraagd bij I&O Research); Bewerking Stec Groep, 2020.

Bestedingen niet-dagelijks en 'tuinartikelen en planten' in Zuidplas uit brede regio

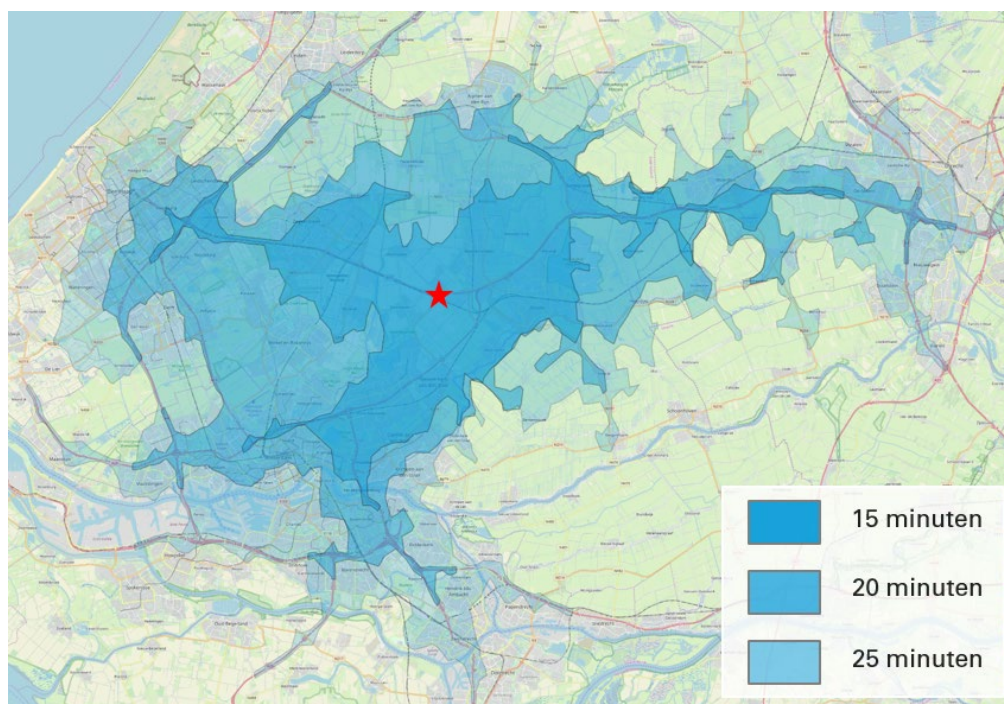
Uit koopstroomgegevens (KSO Randstad, 2018) blijkt dat bestedingen in gemeente Zuidplas bij niet-dagelijkse winkels en de branche 'tuinartikelen en planten' uit een brede regio komen. 58% procent van de niet-dagelijkse bestedingen en 78% van de bestedingen 'tuinartikelen en planten' wordt gedaan door inwoners buiten gemeente Zuidplas. Ten opzichte van 2016 is dit aandeel voor niet-dagelijkse branches aanzienlijk toegenomen van 51% naar 58% (bron: KSO, 2016). Voor tuinartikelen en planten doen inwoners uit Rotterdam (21%), Gouda (16%), Capelle aan den IJssel (12%), Waddinxveen (6%) en Lansingerland (4%) de grootste bestedingen in gemeente Zuidplas. We verwachten dat het hoge aandeel bestedingen van buiten de eigen gemeente verklaard kan worden door de vestiging van Hornbach (gelegen aan de A20, met tuinafdeling), de grootschalige vestiging van Intratuin Zevenhuizen (enkele minuten van de A12) en tuincentrum Van der Spek (aan de A12), die allen een groot aantal consumenten uit de regio trekken.

Om een gedegen beeld te kunnen vormen van het verzorgingsgebied gaan we naast koopstroomgegevens ook in op de autobereikbaarheid van de locatie (een belangrijke parameter voor bezoek aan tuincentra). Ook staven we het koopstromenonderzoek Randstad aan klantherkomstgegevens van de initiatiefnemer.

Sterke autobereikbaarheid planlocatie door ligging aan A12

Consumenten die zich oriënteren op Zuidplas wonen met name in gemeenten die goed ontsloten zijn aan de A12 en A20. Dit geldt specifiek voor tuincentrum Van der Spek, welke direct aan de A12 is gelegen en circa vijf minuten vanaf de A20. In onderstaande kaart laten we zien wat de reistijd is voor inwoners richting tuincentrum Van der Spek. We splitsen dit naar 15, 20 en 25 autominuten. Zo is bijvoorbeeld te zien dat voor inwoners uit een groot aantal gemeenten (waarbij veel overlap met koopstroomgegevens) de locatie binnen 20 autominuten te bereiken is. Dit gebied reikt ten westen tot het oostelijk deel van Den Haag, ten zuiden tot Rotterdam-Noord en het noordwestelijke deel van Krimpenerwaard, ten oosten tot en ten noorden tot de zuidelijke helft van Alphen aan den Rijn. Steden als Gouda, Zoetermeer en Waddinxveen zijn grotendeels binnen 15 autominuten te bereiken.

Figuur 4: Autobereikbaarheid locatie Tuincentrum Van der Spek (buiten spitsuren)



Bron: HeiGIT (Heidenberg Institute For Geoinformation Technology), op basis van GIS.OPS; bewerking Stec Groep, 2020.

Uit klantherkomstcijfers Van der Spek blijkt regionale aantrekkingskracht van formule

Om verder inzicht te krijgen in de lokale en regionale koopstromen voor tuincentra heeft Tuincentrum Van der Spek klanterherkomstonderzoek gedaan. Dit betreffen gegevens uit oktober 2018, aangevuld met

recente klantherkomstonderzoeken op 19 en 28 september 2020 (zowel een weekend- als weekday). Gezamenlijk vertegenwoordigen beide onderzoeken circa 3.600 transacties en geven daarmee een indicatie van herkomst van bezoekers aan het tuincentrum. We trekken de volgende conclusies uit het klantenherkomstonderzoek:

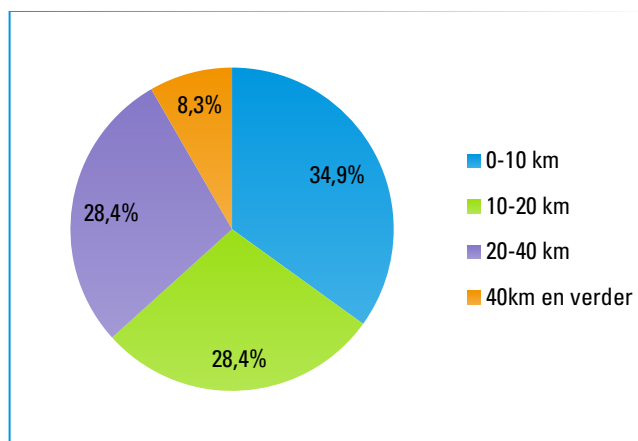
- Het gros van de klanten bij Van der Spek komt uit een brede regio. Circa 65% van de klanten komt van verder dan 10 kilometer. Bijna 37% komt van een afstand verder dan 20 kilometer.
- Uit de recente metingen blijkt dat ruim 81% van de klanten van buiten de eigen gemeente Zuidplas komt. Betrekken we daarbij ook gemeente Waddinxveen (de planlocatie ligt vlakbij deze gemeentegrens) dan is dit circa twee derde.
- Na gemeenten Zuidplas (18,5%) en Waddinxveen (14,2%) komen de meeste klanten uit Zoetermeer (12,3%), Gouda (10,3%) en Rotterdam (6,9%). Daarna komen de meeste verspreid uit de regio. Bezoekers uit 'overige' gemeenten zijn hoofdzakelijk afkomstig vanuit de provincies Zuid-Holland en Utrecht, maar ook bezoekers uit Noord-Brabant, Gelderland, Overijssel en Duitsland.
- Ten opzichte van de gegevens uit 2018 het aantal klanten vanuit gemeente Rotterdam verdubbeld. Het aandeel klanten uit gemeenten Zuidplas en Waddinxveen daalde juist (met circa 2 tot 3%). Het aandeel klanten uit de brede regio nam kortom toe.

Tabel 2: Herkomst klanten Tuincentrum Van der Spek naar aandeel per gemeente

Gemeente	Aandeel 2020	Aandeel 2018	Gemeente	Aandeel 2020	Aandeel 2018
Zuidplas	18,5%	21,0%	Den Haag	4,4%	2,7%
Waddinxveen	14,2%	17,0%	Bodegraven-Reeuwijk	3,5%	5,2%
Zoetermeer	12,3%	12,9%	Capelle aan den IJssel	3,3%	3,1%
Gouda	10,3%	12,1%	Pijnacker-Nootdorp	2,8%	0,9%
Rotterdam	6,9%	3,3%	Alphen aan den Rijn	2,7%	4,0%
Krimpenerwaard	5,8%	6,7%	Overig	12,5%	7,8%
Lansingerland	5,7%	4,1%			
Totaal					100%

Bron: Klantherkomstcijfers oktober 2018, 19 september 2020 en 28 september 2020, 3.600 transacties. Bewerking Stec Groep, 2020.⁴

Figuur 5: Herkomst klanten Tuincentrum Van der Spek naar aantal kilometers



Bron: Klantherkomstcijfers 19 september 2020 en 28 september 2020, 1.100 transacties. Bewerking Stec Groep, 2020.

Hoewel de klantherkomstanalyse niet dient als directe onderbouwing van afbakening het verzorgingsgebied, kan het koopstromenonderzoek Randstad ermee gestaafd worden. Wanneer we de klantherkomstgegevens vergelijken met het koopstromenonderzoek Randstad dan zien we dat de huidige spreiding van klanten bij Van der Spek grotendeels overeenkomt met de koopstroomgegevens voor gemeente Zuidplas. We constateren daarbij dat de klantenherkomst verspreid is over een groot aantal gemeenten. Dit maakt dat bij bepaling van het verzorgingsgebied niet enkel uitgegaan kan worden van de

⁴ Stec Groep heeft de klantherkomstgegevens ontvangen op plaats- en postcodeniveau, en dit vertaald naar gemeenteniveau.

eigen gemeente en de nabijgelegen gemeente Waddinxveen, maar dat uitgaan dient te worden van een brede regio.

Al met al constateren we dat de gegevens uit het koopstromenonderzoek Randstad 2018 een goed beeld geven voor het te hanteren verzorgingsgebied. We beschouwen dan ook de gemeenten waar sprake is van een goede mate van toevloeiing vanuit het koopstromenonderzoek als verzorgingsgebied in deze Ladder-onderbouwing. Dit zijn gemeenten: Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Capelle aan den IJssel, Gouda, Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard, Lansingerland, Rotterdam-Noordoost, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas. We onderkennen dat het verzorgingsgebied als relatief ruim kan worden beschouwd, temeer gelet op het grote aantal inwoners in het gebied. Echter, op basis van het koopstromenonderzoek en autobereikbaarheid vinden we de afbakening van het verzorgingsgebied realistisch. Temeer omdat we verwachten dat door de uitbreiding van tuincentrum Van der Spek zij haar regionale positie verder zal versterken, en dit juist leidt tot een toestroom vanuit de bredere regio.

ROTTERDAM NOORDOOST ALS ONDERDEEL VERZORGINGSGEBIED

In het verzorgingsgebied nemen we wat betreft gemeente Rotterdam alleen Rotterdam-Noordoost (de wijken Prins Alexander, Hillegersberg-Schiebroek, en Kralingen-Crooswijk) mee. We baseren ons hier op de oriëntatie van deze wijken richting gemeente Zuidplas en het overig verzorgingsgebied, de autobereikbaarheid⁵ van deze wijken (de wijken liggen binnen grofweg 15-20 autominuten van de planlocatie) en de ontsluiting van deze wijken aan de A20 en A16. We nemen de wijken in Rotterdam-Zuid niet mee vanwege natuurlijke barrière van de Maas⁶ en overige wijken in Rotterdam-Noord niet vanwege de stedelijke structuur en afstand tot tuincentrum Van der Spek.

Aantal inwoners verzorgingsgebied ruim 832.000

Het aantal inwoners in het verzorgingsgebied komt uit op 832.361 (zie navolgende tabel). Het grootste aantal inwoners is afkomstig uit Rotterdam-Noordoost, Zoetermeer en Alphen aan den Rijn. Richting 2030 neemt het aantal inwoners toe met ruim 54.000. In alle gemeenten in het verzorgingsgebied wordt volgens de prognoses een stijging verwacht, met in Gouda, Zuidplas en Lansingerland de sterkste stijging.

Tabel 3: Aantal inwoners verzorgingsgebied

Gemeente	2020	2030	Toename 2020-2030
Alphen aan den Rijn	112.364	115.970	3.606
Bodegraven-Reeuwijk	35.191	36.700	1.509
Capelle aan den IJssel	67.134	68.520	1.386
Gouda	73.551	85.380	11.829
Krimpen aan den IJssel	29.452	29.710	258
Krimpenerwaard	56.442	58.880	2.438
Lansingerland	62.981	71.860	8.879
Rotterdam-Noordoost (zie bovenstaande box)	195.190	199.950 ⁷	4.760
Waddinxveen	29.966	34.220	4.254
Zoetermeer	125.267	130.560	5.293
Zuidplas	44.823	54.700	9.877
Totaal	832.361	886.450	54.089

Bron: CBS, 1 september 2020; Primos, 2020.

⁵ Ondanks dat sprake is van mobiliteitsverandering (afname autobezit stadsbewoners) in Rotterdam, verwachten we dat bezoek aan het tuincentrum vanuit deze wijken aan de orde blijft (dit is ook in de huidige situatie het geval); zeker omdat de regionale oriëntatie op tuincentrum Van der Spek zal toenemen als gevolg van uitbreiding en modernisering tot een volwaardig tuincentrum.

⁶ Uit een studie van BRO (2017) naar behoefte van bouwmarkten en tuincentra (in opdracht van gemeente Rotterdam) dat er sprake is van twee verzorgingsgebieden voor tuincentra: ten noorden en ten zuiden van de Maas.

⁷ Volgens de Prognose-prognose (2020) stijgt het aantal inwoners in gemeente Rotterdam tot 2030 met ruim 10%. In de bevolkingsprognose Rotterdam 2018-2035 wordt uitgegaan van een groei van 1% in de wijken Prins Alexander en Hillegersberg-Schiebroek en 9% in Kralingen-Crooswijk tot 2035. We vertalen deze lokale prognose voor de betreffende wijken naar 2030.

4 Uitbreiding Van der Spek voorziet in behoefte

4.1 Trends en ontwikkelingen in de tuincentra-branch

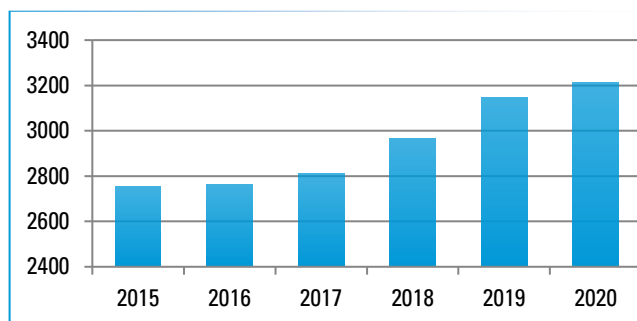
Omzet tuincentra groeit, en vooruitzichten zijn positief door grote woningbouwopgave

Detailhandel in non-food is een branche die lange tijd flink onder druk stond en door diverse ontwikkelingen, zoals internetverkoop en branchevervaging, grote veranderingen ondergaat. De omzet daalde vanaf 2008 jaarlijks, maar liet in 2013 voor het eerst een stabilisatie zien. Sinds 2014 groeit de omzet jaar-op-jaar. In de periode 2014-2019 met circa 9,7% gestegen (bron: CBS). Deze ontwikkeling zien we ook terug in de omzetcijfers bij fysieke tuincentra; de omzet steeg tussen 2015 en 2019 met 29% naar ruim € 1,28 miljard (bron: Retailinsiders.nl, obv CBS). Het eerste half jaar van 2020 laat voor tuincentra een zeer positief beeld zien. Uit onderzoek van Tuinbranche Nederland is de omzet met 29% gestegen ten opzichte van 2019⁸. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn gunstig, mede gelet op verwachte economische groei en flinke bouwproductie en woningbouwopgave.

Tuincentra schalen op: steeds groter en meer divers

Het aantal tuincentra in Nederland neemt al een aantal jaren af (-19% sinds 2015, bron: Retail Insiders) en de verwachting is dat dit de komende jaren nog doorzet. Tegelijkertijd neemt de gemiddelde omvang van tuincentra steeds verder toe. In 2015 bedroeg de gemiddelde omvang van een tuincentrum nog 2.755 m² vvo, terwijl de gemiddelde winkelomvang in 2020 op 3.213 m² vvo lag (zie figuur 5). Deze tegengestelde bewegingen zijn het gevolg van schaalvergroting en concentratie. Hierdoor zijn er in de tuinbranche minder vestigingen, maar een gelijkblijvend of zelfs hoger aantal vierkante meters. De modernisering en uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek past in deze trend.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde omvang per tuincentrum 2015-2020 (in m² vvo)



Bron: retailinsiders.nl, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Meer beleving en inspelen op totaalbehoefte van de consument

Gemak en beleving spelen een steeds grotere rol bij consumenten om een tuincentrum te bezoeken. Een tuincentrum wordt door veel consumenten als een 'dagje uit' gezien. De consument bezoekt tuincentra ook als leisure activiteit en wenst verrast te worden. Tuincentra spelen hierop in door steeds meer 'beleving' aan te bieden. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het aanbieden van workshops, de aanwezigheid van horeca

⁸ Zie ook: <https://nos.nl/artikel/2345560-voor-veel-tuincentra-zijn-het-ongekende-tijden-omzet-naar-record.html>

bij het tuincentrum, bredere paden, vernieuwende presentaties en opstellingen, het toevoegen van leisure-activiteiten als een klimbos en combinaties met andere faciliteiten als een dierenkliniek. Al met al geldt dat grotere tuincentra met een sterke propositie mensen trekken uit een groter gebied (regionaal).

Diversiteit in en diepte van productgroepen in tuincentra neemt toe

Hoewel tuincentra het belangrijkste kanaal voor de levende productcategorieën blijven (bijv. kamerplanten, snijbloemen, bollen, zaden), is een toename te zien in verkoop van aanverwante artikelen (zoals potten, vazen, etc.). Bovendien neemt de diversiteit in productgroepen toe. Het assortiment wordt hierdoor dieper. In plaats van vijf verschillende potten, worden tegenwoordig 30 verschillende potten aangeboden (kleuren, maten, materiaal, etc.). Tuincentra spelen met verbreding van het aanbod in op de wensen van de consument. Ook de presentatie van producten is ruimer opgezet dan voorheen. Al met al leiden deze trends tot meer behoefte aan winkelmeters per tuincentra. Volume- of palletverkoop zorgen bovendien voor een aanvullende ruimtebehoefte in tuincentra. In tabel 4 geven we een indicatie van omzetverdeling naar productgroep bij tuincentra. Hieruit blijkt dat in tuincentra verreweg de meeste omzet halen in productgroepen gericht op tuin, tuinonderhoud en tuinartikelen.

Tabel 4: Omzet per productgroep tuincentrum

Productgroep	Aandeel in omzet tuincentrum
Groot onderhoud	16%
Eenjarige planten	12%
Meerjarige planten	19%
Bloemen/planten binnenshuis	13%
Klein onderhoud tuin	4%
Potten/vazen/schalen	5%
Gereedschappen/tuinartikelen/BBQ	16%
Dierenartikelen	5%
Kerstartikelen	7%
Overig	4%

Bron: Structuurnota Tuincentra 2013-2018.

Klimaat is een steeds belangrijk thema in de tuin, tuincentra profiteren daarvan

Consumenten zijn, ook in de tuin, steeds meer bezig met het klimaat. Hierdoor zagen tuincentra het afgelopen jaar de verkoop van struiken, bomen en planten enorm stijgen. Meer groen in de tuin zorgt voor verkoeling bij grote hitte en bij hoosbuien kan het water makkelijker worden afgevoerd. Wanneer deze trend de komende jaren doorzet verwachten we dat de productgroep 'planten' de komende jaren weer een groter deel van de omzet zal gaan innemen.

Tuincentra overwegend gevestigd op solitaire locaties

Tuincentra zijn voornamelijk gevestigd op locaties buiten de stad. Het aandeel 'verspreide winkels' in het totaal aantal verkooppunten is ruim 94% (2017). Circa 3% is gevestigd op grootschalige concentraties. Dat een tuincentrum bij voorkeur solitair gelegen is, heeft te maken met de ruimtevraag, het feit dat een deel van de tuincentra zijn ontstaan vanuit een kwekerij- of hoveniersfunctie en de omzet per vierkante meter in relatie tot huur/koopprijzen op grootschalige concentraties. Voor een tuincentrum is het vaak niet mogelijk om bij hogere huur- en koopprijzen een rendement te behalen.

Vier typen tuincentra, kleinere centra specialiseren of verdwijnen

Tuincentra zijn ontstaan vanuit verschillende bedrijfstakken (zoals hoveniers, boomkwekerijen, bloemisterijen en zaadhandel) waardoor er verschillende type tuincentra zijn. In de tuinbranche worden tegenwoordig vier typen tuincentra onderscheiden⁹. Type I kan omschreven worden als het traditionele groencentrum (met vaak nog een kwekerijfunctie), type II als het traditionele tuincentrum voor doelgerichte aankopen. Tuincentra van type III en IV zijn vaak gelegen op solitaire of PDV-locaties. Het verschil tussen

⁹ Structuurnota Tuincentra 2013-2018, Tuinbranche Nederland.

beide zit vooral in de schaal en (daarmee samenhangend) de breedte van het assortiment. De grotere tuincentra (type IV) met een breed assortiment en regionale aantrekkingskracht groeien uit tot complete productaanbieders, met een uitgebreid aanbod voor huis en tuin. Dit sluit aan op de vraag vanuit de consument naar beleving en service. Bij type IV tuincentra gaat het om grootschalige vestigingen (6.000 m² vvo of meer), waarbij het tuincentrum een dagje uit is geworden.

Tabel 5: Kenmerken typen tuincentra

	Type I	Type II	Type III	Type IV
Omvang perceel	Max. 5.000 m ²	4.000 - 7.000 m ²	5.000 - 10.000 m ²	> 7.000 m ²
Overdekt vvo	500 - 2.000 m ²	1.000 - 2.500 m ²	2.000 - 6.000 m ²	> 6.000 m ²
Niet overdekt m ²	500 - 2.500 m ²	500 - 2.500 m ²	500 - 2.500 m ²	500 - 2.500 m ²
Parkeerplaatsen	10 - 50	25 - 60	50 - 150	> 150
Ligging	Landelijk gebied, mogelijk agrarische bestemming	Perifeer stedelijk gebied	Stedelijk gebied Grootschalige detailhandelsvestiging	Stedelijk gebied Grootschalige detailhandelsvestiging
Aankoopgedrag	Doelgerichte aankopen	Doelgerichte aankopen	Doelgerichte aankopen en deels recreatief winkelen	Recreatief winkelen
Horeca	Koffiecorner	Lunchroom	Restaurant	Restaurant

Bron: Structuurnota Tuincentra 2013-2018, Tuinbranche Nederland, 2013.

Conclusie: uitbreiding tuincentrum Van der Spek past bij marktonwikkelingen

Afgaande op recente en structurele trends en marktontwikkelingen, constateren we dat de uitbreiding van Van der Spek past bij het huidige en toekomstige beeld van de tuinbranche. De branche ontwikkelt zich positief, vanwege woningbouwontwikkelingen neemt de behoefte aan tuincentrumproducten verder toe, de uitbreiding past in de landelijke (noodzakelijke) opschaling van tuincentra en met de nieuwbouw kan Van der Spek meer inspelen op 'beleving' en een hoogwaardig winkelaanbod- en faciliteiten.

4.2 Aanbod tuincentra en overig 'plant/dier'

We onderscheiden in het aanbod zowel tuincentra als overige verkooppunten in de hoofdbranche 'Plant & Dier'. We beschouwen de situatie breder dan tuincentra omdat ook aanbieders die niet puur worden beschouwd als tuincentrum beperkt/deels vergelijkbaar assortiment verkopen.

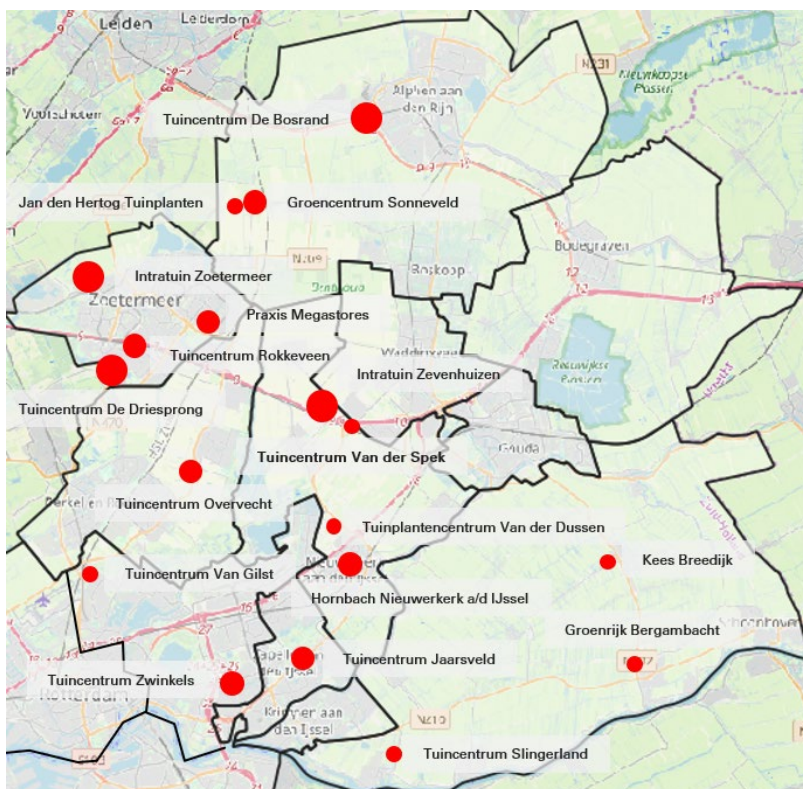
4.2.1 Aanbod tuincentra in verzorgingsgebied

Voor de inventarisatie van het aanbod tuincentra in het verzorgingsgebied baseren we ons op gegevens van Locatus. Voor een enkel tuincentrum (Groencentrum Sonneveld) constateren we duidelijke verschillen tussen de data van Locatus en de werkelijke situatie. We hebben de cijfers daarom gecorrigeerd (op basis van BAG-gegevens en waarneming). Bovendien hebben we de tuinafdeling van Hornbach in Nieuwewerk aan den IJssel en de Praxis Megastores in Zoetermeer toegevoegd. Hoewel deze niet door Locatus gecategoriseerd is als tuincentrum (maar als bouwmarkt) zijn afdelingen van dermate grote omvang en in verschillende productgroepen vergelijkbaar met een tuincentrum dat we deze voor de volledigheid opnemen in het aanbod. We maken daarbij een inschatting van het winkelvloeroppervlak. Zie figuur 6 en tabel 6 voor een overzicht van het tuincentrumaanbod in het verzorgingsgebied.

Het totale aanbod aan tuincentra in het verzorgingsgebied komt uit op 18 verkooppunten die een gezamenlijk verkoopoppervlak hebben van 54.859 m² vvo. Afgezet tegen het aantal inwoners komt het aanbod uit op 66 m² vvo per 1.000 inwoners. Landelijk beschikken consumenten over circa 90 m² vvo per 1.000 inwoners. Hiermee is het aanbod tuincentra in het verzorgingsgebied fors onder het landelijk gemiddelde (-27%). Daarnaast constateren we dat de spreiding tuincentra in het verzorgingsgebied goed is. Enkel in gemeenten Gouda en Bodegraven-Reeuwijk zijn geen tuincentra gevestigd. Qua consumentenverzorging in deze gemeenten liggen tuincentra Van der Spek, Intratuin Zevenhuizen en Tuincentrum De Bosrand gunstig.

Als we de huidige omvang van Tuincentrum Van der Spek (968 m² wvo) vergelijken met andere aanbieders in het verzorgingsgebied dan constateren we dat deze klein is. Er is een duidelijke tweedeling in tuincentra te zien in het verzorgingsgebied: tuincentra tot een omvang van grofweg 2.500-3.000 m² wvo en tuincentra van minimaal 7.000 m² wvo. Daartussen is geen enkele aanbieder actief. Met de mogelijke uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek voegt dit tuincentrum zich bij de tweede groep grote aanbieders (type IV tuincentra). Dit zijn tuincentra De Bosrand (7.850 m² wvo, Hazerwoude-Rijndijk), De Driesprong (7.150 m² wvo, Zoetermeer) Intratuin Zoetermeer (10.335 m² wvo) en Intratuin Zevenhuizen (8.312 m² wvo).

Figuur 7: Overzicht aanbod tuincentra in verzorgingsgebied



Bron: Locatus, september 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Tabel 6: Overzicht aanbod tuincentra verzorgingsgebied

Naam tuincentrum	Woonplaats	Adres	Gemeente	WVO Locatus
Jan den Hertog Tuinplanten	Boskoop	Zijde 167	Alphen Aan Den Rijn	40
Groencentrum Sonneveld	Boskoop	Zijde 139	Alphen Aan Den Rijn	1.090
Tuincentrum De Bosrand	Hazerswoude-Rijndijk	Prinsen Schouw 1	Alphen Aan Den Rijn	7.850
Tuincentrum Jaarsveld	Capelle a/d IJssel	s-Gravenweg 368	Capelle a/d IJssel	1.083
Kees Breedijk	Stolwijk	Benedenkerkseweg 68	Krimpenerwaard	168
Groenrijk Bergambacht	Bergambacht	Benedenberg 21	Krimpenerwaard	797
Tuincentrum Slingerland	Krimpen Aan De Lek	Tiendweg West 38	Krimpenerwaard	872
Tuincentrum Overvecht	Bleiswijk	Hoekeindseweg 97	Lansingerland	2.610
Tuincentrum Zwinkels	Rotterdam	s-Gravenweg 620	Rotterdam-Noordoost	2.500
Tuincentrum Van Gilst	Rotterdam	Ratelaarweg 6	Rotterdam-Noordoost	640
Tuincentrum Rokkeveen	Zoetermeer	Derde Stationsstraat 345	Zoetermeer	1.153
Tuincentrum De Driesprong	Zoetermeer	Vierde Stationsstraat 462	Zoetermeer	7.150
Intratuin Zoetermeer	Zoetermeer	Voorweg 192	Zoetermeer	10.335
Tuinplantencentrum Van der Dussen	Nieuwerkerk a/d IJssel	A van t Hartweg 59	Zuidplas	577
Intratuin Zevenhuizen	Zevenhuizen ZH	Bredeweg 86	Zuidplas	8.312
Tuincentrum Van der Spek	Zevenhuizen ZH	Bredeweg 112	Zuidplas	968

Correctie Stec Groep				Correctie
Groencentrum Sonneveld	Boskoop	Zijde 139	Alphen Aan Den Rijn	+ 2.714
Praxis Megastore Zoetermeer	Zoetermeer	Olof Palmelaan 13-15	Zoetermeer	+ 3.000
Hornbach Nieuwerkerk a/d IJssel	Nieuwerkerk d/d IJssel	Laan van Avant-Garde 1	Zuidplas	+ 3.000
Totaal				54.859

Bron: Locatus, september 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Naast 'actief' aanbod ook harde plancapaciteit op diverse plekken

Naast het bestaande actieve tuincentrum aanbod zijn in het verzorgingsgebied twee locaties met harde plancapaciteit voor tuincentra bekend. In beide gevallen betreft het voormalige tuincentra waar in het bestemmingsplan planologisch nog de mogelijkheid bestaat voor een tuincentrum. In onderstaande tabel zijn beide locaties opgenomen. Op de locatie Industrieweg 13 (Stolwijk) is bebouwing (tuincentrum-kas) verwijderd en doet de locatie nu dienst als vrachtwagenparkeerplaats/opslag. Op de locatie Achterwillenseweg 31a (Gouda) is de bebouwing tevens verwijderd. Er zijn geen initiatieven bekend voor (nieuwe) tuincentra op beide locaties. Zover als bekend komt de onbenutte harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied uit op 5.133 m².

Tabel 7: Harde plancapaciteit voor tuincentra in verzorgingsgebied

Adres	Woonplaats	Gemeente	Harde plancapaciteit (in m ² bvo)
Industrieweg 13 (voormalig tuincentrum Honkoop)	Stolwijk	Krimpenerwaard	2.793
Achterwillenseweg 31a (voormalig Tuin & Dier)	Gouda	Gouda	2.340
Totaal			5.133

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl; Bewerking Stec Groep, 2020.

4.2.2 Aanbod overig plant en dier in verzorgingsgebied

Naast tuincentra beschouwen we tevens de overige branches in de hoofdbranche 'plant & dier'. Dit bestaat uit de volgende branches:

- Aquariums
- Bloem/Plant
- Dibevo (dieren, behoeftes en voedsel)
- Tuinartikelen
- Tuinmeubelen

Het totale winkelvloeroppervlak van deze branches in het verzorgingsgebied komt uit op 42.419 m², verdeeld over 197 verkooppunten. Afgezet tegen het aantal inwoners komt het aanbod uit op 51 m² wvo per 1.000 inwoners. Landelijk beschikken consumenten over circa 64 m² wvo per 1.000 inwoners. Hiermee is het aanbod 'overig plant en dier' in het verzorgingsgebied fors onder het landelijk gemiddelde (-25%). Op gemeenteniveau ligt in winkelvloeroppervlak het grootste aanbod in gemeenten Gouda en Waddinxveen. Het aanbod in deze gemeenten ligt hoger vanwege enkele grotere aanbieders (BuitenHof Tuinmeubelen en Hoodie Dier XL in Waddinxveen en Brokken en Zo ZZL en Van der Garde in Gouda). In aantal verkooppunten is het aanbod het grootst in Rotterdam-Noordoost en Alphen aan den Rijn. In de bijlage geven we een volledige weergave van alle verkooppunten in het verzorgingsgebied in deze branche.

Tabel 8: Aanbod 'overig plant en dier' in verzorgingsgebied naar gemeente

Gemeente	WVO Locatus	Aantal verkooppunten
Alphen aan den Rijn	2.969	25
Bodegraven-Reeuwijk	3.175	10
Capelle Aan Den IJssel	3.954	14
Gouda	6.012	16
Krimpen Aan Den IJssel	922	9
Krimpenerwaard	4.463	23

Lansingerland	4.608	16
Rotterdam-Noordoost	4.849	38
Waddinxveen	5.909	9
Zoetermeer	2.810	21
Zuidplas	2.748	16
Totaal	42.419	197

Bron: Locatus, 2020; Bewerking Stec Groep.

Verdeeld naar branches bestaat het grootste aandeel (circa 65% van het wvo) uit winkels in bloem/plant (hoofdzakelijk bloemenwinkels/corners) en dibevo (dierenwinkels). In aantal verkooppunten maken beide branches circa 88% uit. Naar type locatie ligt het grootste deel van het winkelvloeroppervlak op verspreide locaties (buiten de winkelstructuur), namelijk circa 59%. In de centrale winkelgebieden (kernverzorgende centra, cq. stads- en dorpscentra), ondersteunende winkelgebieden (wijk- en buurtcentra) en grootschalige concentraties (woonboulevards en andere PDV-locaties) ligt respectievelijk circa 10%, 19% en 12% van het winkelvloeroppervlak.

Tabel 9: Aanbod 'overig plant en dier' in verzorgingsgebied naar branche en type locatie

	Centraal	Ondersteunend	Grootschalige concentratie	Verspreide bewinkeling	Eindtotaal	Gemiddeld oppervlak per verkooppunt
Aquariums		173		916	1.089	272
Bloem/Plant	3.197	4.241	120	5542	13.100	107
Dibevo	1.166	3.188	1.342	8639	14.335	276
Tuinartikelen		125	2.680	3076	5.881	452
Tuinmeubelen		500	850	6664	8.014	1.336
Totaal	4.363	8.227	4.992	24.837	42.419	

Bron: Locatus, 2020; Bewerking Stec Groep.

4.3 Ruim voldoende marktruimte aanwezig voor tuincentra in verzorgingsgebied

Hieronder beschrijven we kort de uitgangspunten voor het DPO (distributieplanologisch onderzoek). We doen dit voor tuincentra en 'overig plant en dier'¹⁰. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het overgrote deel van de koopkracht uit deze regio afkomstig zal zijn. We gaan telkens uit van een 'veilige' onderkant van de bestedingen en bindingspercentages.

Bevolkingsomvang:

Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied op 832.361 inwoners (CBS, peildatum: 1 september 2020). Het inwonersaantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende jaren. We baseren ons op de Primos Prognose 2020 en bevolkingsprognose Rotterdam 2018-2035. Deze gaat uit van een stijging van 54.089 inwoners naar 886.450 inwoners. Door diverse woningbouwplannen in gemeente Zuidplas en gemeenten in het verzorgingsgebied neemt daardoor het aantal consumenten en verwachte bestedingen bij tuincentra toe.

Tabel 10: Aantal inwoners verzorgingsgebied

Gemeente	2020	2030	Toename 2020-2030
Alphen aan den Rijn	112.364	115.970	3.606
Bodegraven-Reeuwijk	35.191	36.700	1.509
Capelle aan den IJssel	67.134	68.520	1.386

¹⁰ Door het ontbreken van omzetkengetallen voor de branche 'tuinmeubelen' in de studies van Panteia (waaronder 2020) zijn we genoodzaakt deze branche niet mee te nemen in het distributieplanologisch onderzoek. De branche 'tuinmeubelen' valt onder de categorie Meubelzaken in Omzetkengetallen. Het meenemen van deze branche betekent dat we het aanbod vergelijken met alle meubelzaken in de regio, dit geeft geen realistisch beeld voor de marktruimte voor tuincentra. Echter, gelet op het onderaanbod in 'overig plant en dier' (zie hoofdstuk 4.2) in het verzorgingsgebied verwachten we dat sprake is van een gezonde marktsituatie voor tuinmeubelen.

Gouda	73.551	85.380	11.829
Krimpen aan den IJssel	29.452	29.710	258
Krimpenerwaard	56.442	58.880	2.438
Lansingerland	62.981	71.860	8.879
Rotterdam-Noordoost	195.190	199.950 ¹¹	4.760
Waddinxveen	29.966	34.220	4.254
Zoetermeer	125.267	130.560	5.293
Zuidplas	44.823	54.700	9.877
Totaal	832.361	886.450	54.089

Bron: CBS, 1 september 2020; Primos, 2020.

Omzet per inwoner:

Om de omzet per inwoner te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (2020, 'Omzetkengetallen 2019'). Volgens de meest recente cijfers is de winkelomzet per inwoner in tuincentra € 74. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2015) ligt het gemiddeld persoonlijk inkomen in Nederland op € 24.700 per inwoner, tegenover € 25.400 in het verzorgingsgebied. We voeren daarom conform Panteia (2020) een inkomenscorrectie uit op basis van een inkomenselasticiteit van 0,7 en komen uit gemiddelde omzet per inwoner van € 76. We merken op dat de gemiddelde besteding in fysieke tuincentra de afgelopen jaren flink is gestegen. In 2015 lag deze bijvoorbeeld op € 59. We kiezen ervoor de omzet per inwoner stabiel te houden richting te toekomst niet verder door te trekken richting de toekomst. We kiezen kortom voor een 'veilige inschatting'.

Koopkrachtbinding:

De koopkrachtbinding betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd worden. Wij baseren ons met betrekking tot de koopkrachtbinding op het koopstromenonderzoek Randstad 2018. Hieruit valt af te leiden dat de koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse branches in het verzorgingsgebied op circa 79% ligt. Voor de branche 'Tuinartikelen en planten' is de koopkrachtbinding eveneens circa 79%. Echter, dit betreffen koopstroomgegevens waarin gemeente Rotterdam als geheel onderdeel is van het verzorgingsgebied (er zijn geen koopstroomgegevens voor de afzonderlijke Rotterdamse wijken). We voeren daarom een correctie door. Daarnaast constateren we dat het tuincentrum-aanbod in winkelvloeroppervlak in het verzorgingsgebied fors onder het landelijk gemiddelde ligt (-27%). We gaan daarom uit van een (conservatieve) koopkrachtbinding van 55-60%. Gezien de omvang van het verzorgingsgebied en de geconstateerde koopkrachtbinding (79%) is dit een realistisch en veilig percentage. Wanneer het aanbod uitbreidt en moderniseert is een stijging van koopkrachtbinding op termijn goed mogelijk.

Voor de branche 'overig plant & dier' gaan we uit van een koopkrachtbinding van 70-75%. Het gros van de deze winkels zijn bloemenwinkels/corners en dierenwinkels. Deze aankopen vinden, in tegenstelling tot fysieke tuincentra, meer in de directe omgeving plaats. Dit betekent dat het overgrote deel van de bestedingen in de eigen of aangrenzende gemeenten landt. Een percentage van 70-75% een veilige benadering van de koopkrachtbinding, gelet op de geconstateerde koopkrachtbinding van 79%.

Koopkrachttoevloeiing:

Koopkrachttoevloeiing betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. We verwachten voor het totale aanbod tuincentra in het verzorgingsgebied een minimale toevloeiing. Met name Intratuin Zoetermeer (10.335 m² wvo). De Bosrand in Alphen aan den Rijn (7.850 m² wvo) en De Driesprong in Zoetermeer (7.150 m²) trekken naar verwachting relatief veel inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Deze tuincentra zijn allen gevestigd aan de randen van het verzorgingsgebied en hebben door schaalgrootte en concept een bovenlokale/regionale aantrekkingskracht. Tegelijkertijd verwachten we voor een groot aantal aanbieders die centraler in het

¹¹ Volgens de Prognose-prognose (2020) stijgt het aantal inwoners in gemeente Rotterdam tot 2030 met ruim 10%. In de bevolkingsprognose Rotterdam 2018-2035 wordt uitgegaan van een groei van 1% in de wijken Prins Alexander en Hillegersberg-Schiebroek en 9% in Kralingen-Crooswijk tot 2035. We vertalen deze lokale prognose voor de betreffende wijken naar 2030.

verzorgingsgebied liggen dat zij minder koopkracht buiten het verzorgingsgebied aantrekken. We gaan voor het verzorgingsgebied uit van een beperkte toevloeiing van 5%. Voor 'overig plant & dier' gaan we tevens uit van een soortgelijke beperkte koopkrachttoevloeiing van 5%.

Gemiddelde winkelomzet per vierkante meter:

Voor de winkelomzet per vierkante meter baseren we ons op de meest recente cijfers van het Panteia (2020). We gaan conform Panteia uit van het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar en komen uit op € 563 per m² wvo voor tuincentra. Voor 'overig plant & dier' is dit €1.141.

Marktruimteberekening

In onderstaand DPO wordt aangegeven hoe tuincentra economisch presteren. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals in voorgaande beschreven gehanteerd. We kijken tien jaar vooruit (conform bestemmingsplanperiode en uitgangspunten 'Ladder').

Tabel 11: DPO tuincentra verzorgingsgebied

	2020	2030
Inwoners	832.361	886.450
Besteding per inwoner	€ 76	€ 76
Fysieke bestedingen	€ 63,3 mln.	€ 67,3 mln.
Koopkrachtbinding	55-60%	55-60%
Gebonden omzet	€ 34,8-38,0 mln.	€ 37,1-40,4 mln.
Toevloeiing	5%	5%
Totale omzet	€ 36,6-40,0 mln.	€ 39,0-42,5 mln.
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 563	€ 563
Haalbaar aanbod in m ² wvo	65.051-70.965	69.279-75.577
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	54.859	54.859
Marktruimte in m ² wvo	10.192-16.106	14.420-20.718

Bron: CBS, 2020; Primos, 2020; Panteia, 2020; Locatus, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020.

Tabel 12: DPO 'overig plant & dier' verzorgingsgebied

	2020	2030
Inwoners	832.361	886.450
Besteding per inwoner	€ 66	€ 66
Fysieke bestedingen	€ 54,9 mln.	€ 58,5 mln.
Koopkrachtbinding	70-75%	70-75%
Gebonden omzet	€ 38,5-41,2 mln.	€ 41,0-43,9 mln.
Toevloeiing	5%	5%
Totale omzet	€ 40,5-43,4 mln.	€ 43,1-46,2 mln.
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 1.141	€ 1.141
Haalbaar aanbod in m ² wvo	35.477-38.011	37.782-40.481
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	34.405	34.405
Marktruimte in m ² wvo	1.072-3.606	3.337-6.076

Bron: CBS, 2020; Primos, 2020; Panteia, 2020; Locatus, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020.

Conclusies: marktdynamiek hoog, ruim voldoende marktruimte voor uitbreiding Van der Spek

- De markt voor tuincentra is sterk in beweging. Inzet op een breed assortiment, service, gemak en vermaak dwingen tuincentra op te schalen. De toekomst van tuincentra ligt daarom vooral bij type IV tuincentra of bij kleinere specialistische zaken. De uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek (naar type IV tuincentrum) speelt in op deze trend. Bovendien zet Tuincentrum Van der Spek nadrukkelijk in op meer beleving, service en klantcomfort. Dit uit zich onder andere in een combinatie met de indoor speeltuin en horeca, een buitenspeeltuin (waaronder een klim-bos) maar ook meer mogelijkheden voor ruime productuitstalling, brede paden en workshopmogelijkheden.
- We zien we dat het aanbod tuincentra in het verzorgingsgebied beperkt is. Landelijk beschikken consumenten over circa 90 m² wvo tuincentrum per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit 66 m² wvo per 1.000 inwoners. Tegelijkertijd functioneren tuincentra als geheel in het verzorgingsgebied

momenteel goed. Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de gemiddelde omzet per m² momenteel circa 20-25% hoger ligt dan het landelijk niveau. Als gevolg van een stijging inwonertal stijgt dit naar 30-35% in 2029 bij een gelijkblijvend aanbod en zelfde uitgangspunten.

- Op basis van distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er ruime marktruimte is voor toevoeging tuincentrums. Tot en met 2030 lijkt er (theoretisch en indicatief) marktruimte te zijn voor toevoeging van 14.420-20.718 m² wvo tuincentrum in het verzorgingsgebied. De uitbreiding van Van der Spek past kwantitatief binnen deze behoefte. Door verwachte inwonersgroei en woningbouwplannen stijgt het aantal consumenten in het verzorgingsgebied en nemen bestedingen bij tuincentra daardoor naar verwachting toe.
- Ook in de categorie 'overig plant & dier' is de marktsituatie gezond. Er is momenteel sprake van beperkte marktruimte (circa 1.072-3.606 m²) en richting de toekomst neemt dit toe als gevolg van inwonersgroei. De bestedingen liggen momenteel circa 3-10% boven het landelijk gemiddelde.
- In bovenstaande marktruimteberekening is nog geen rekening gehouden met de harde plancapaciteit voor tuincentra in het verzorgingsgebied. Zover bekend is op twee plekken in het verzorgingsgebied het planologisch mogelijk een tuincentrum te openen (zie tabel 7). In totaal gaat het om 5.133 m² bvo harde onbenutte plancapaciteit. Ook dan blijft er voldoende marktruimte in het verzorgingsgebied voor de uitbreidingsplannen van Van der Spek.
- Strikt gezien hoeven tuinafdelingen van Praxis Megastores in Zoetermeer en Hornbach Nieuwerkerk a/d IJssel niet mee genomen te worden in aanbod in de branche 'tuincentrum'. De omzet die bij deze formules wordt behaald wordt toegekend aan de branche 'bouwmarkt'. Dit werkt door in de statistieken en omzetkengetallen (zoals de omzet per inwoner), en ze worden daarom niet meegenomen in bestedingen bij tuincentra. Wanneer deze tuinafdelingen buiten beschouwing worden gelaten ontstaat een aanvullende marktruimte van grofweg 9.000 m² wvo.

WAAROM IS DE GECONSTATEERDE MARKTRUIMTE VOOR TUINCENTRA RUIM?

De geconstateerde marktruimte voor tuincentra in het verzorgingsgebied kan als ruim worden beschouwd, ondanks dat we zijn uitgegaan van veilige koopkrachtbinding en -toevloeiingspercentages. Het beperkte tuincentrumaanbod is daarvan de belangrijkste oorzaak. Een mogelijke tweede verklaring kan zijn dat inwoners in sterk verstedelijkt gebied (met relatief veel bebouwing en weinig groen, zoals kleinere tuinen en relatief veel balkons), minder besteden aan tuinproducten (met name buitenplanten). In algemene zin zijn deze lagere bestedingen deels al verwerkt in de bestedingscijfers per persoon (doordat gerekend wordt met landelijke gemiddelden; in gemeenten met een landelijk karakter liggen bestedingen bijvoorbeeld hoger dan het landelijk gemiddelde). We hebben voor het verzorgingsgebied berekend dat het aandeel appartementen (versus grondgebondenwoningen) 43% is (bron: CBS, 2020). Landelijk is dit gemiddeld 36%. Het aandeel appartementen ligt kortom 7%-punt hoger. Met name in Rotterdam-Noordoost, Capelle aan den IJssel en Zoetermeer ligt het aandeel appartementen relatief hoog. In Lansingerland, Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard en Zuidplas ligt het aandeel appartementen juist relatief laag. We hebben een scenario doorgerekend waarbij bestedingen in het verzorgingsgebied 10% lager liggen dan het gehanteerde landelijk gemiddelde als gevolg van een hoger aandeel appartementen. Conclusie is dat er ook dan sprake is van voldoende marktruimte voor het initiatief (7.492-13.160 m² wvo in 2030).

4.4 Effectenanalyse

Eventuele ruimtelijke effecten tasten winkelstructuur niet aan

De uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek speelt in op trends en ontwikkelingen zoals schaalvergroting en beleving, en biedt daarmee een meer optimale winkelervaring voor de consument. De uitbreiding zorgt voor een toenemende aantrekkingskracht wat er naar verwachting toe leidt dat de lokale binding iets toeneemt en meer mensen van buiten de gemeente aangetrokken worden. Gelet op de omvang van een tuincentrum zoals dat van Tuincentrum Van der Spek verwachten we een groot verzorgingsgebied. In de huidige situatie is ook al sprake van een grote spreiding van klanten over een groot aantal gemeenten. Door de aard en uniciteit van een Type IV tuincentrum komen naar verwachting relatief veel klanten uit

verder weg gelegen gebieden. De omzetteffecten zullen zich daardoor ook over een groot gebied en dus veel aanbieders spreiden.

Gezien de ruime marktruimte in het verzorgingsgebied is de kans dat daar direct als gevolg van de uitbreiding van het bestaande tuincentrum verdwijnt, klein. Bovendien functioneren deze tuincentra in de huidige situatie ook al samen met tuincentrum Van der Spek en is er sprake van een zeer gezonde marktsituatie (economisch functioneren) voor tuincentra in het verzorgingsgebied. Er kunnen overigens wel aanbieders verdwijnen de komende jaren, mede als gevolg van het niet in (kunnen) spelen op veranderende wensen van de consument en/of incurante afmetingen van panden en percelen. Dit is een autonome ontwikkeling in de markt en is ook in het verzorgingsgebied gaande.

Hoewel we de kans klein achten dat er als direct gevolg van de uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek zaken verdwijnen, zal het eventueel verdwijnen niet resulteren in een aantasting van de voorzieningenstructuur: er blijven altijd nog veel keuzemogelijkheden voor de consument over. Bovendien is sprake van een evenwichtige spreiding van tuincentra in het verzorgingsgebied. Hoe dan ook geldt dat tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften en is duurzame ontwrichting niet aan de orde. Tuincentra worden overigens overwegend per auto bezocht, de afstand tot de directe woonomgeving doet er daarom minder toe dan bij bijvoorbeeld supermarkten. Overigens geldt voor vrijwel alle tuincentra in het verzorgingsgebied dat deze solitair gelegen zijn. Er is daarom geen tot minieme wisselwerking met naast- of nabijgelegen winkels. Bij het eventueel sluiten van een tuincentrum is onaanvaardbare leegstand kortom niet aan de orde.

Effecten voor tuincentra Zuidplas en overig verzorgingsgebied

Voor de winkelstructuur van tuincentra in de gemeente Zuidplas verwachten we geen substantiële wijzigingen. De drie andere tuincentra (of tuinafdelingen) in het primaire verzorgingsgebied (Intratuin, Hornbach en Van der Dussen) hebben een ander karakter en verdienmodel. Bovendien zijn de tuincentra niet gevestigd in of nabij winkelconcentraties (waardoor minder klandizie te verwachten is bij nabijgelegen winkels). Wel is te verwachten dat tuincentra in Zuidplas extra concurrentie gaan ondervinden en als gevolg daarvan omzet verliezen. Tegelijkertijd taxeren we dat, doordat de betreffende tuincentra ieder een eigen formule hanteren (andere doelgroepen, productaanbod, marketing en propositie) en vooral ieder van oudsher een (grotendeels) eigen verzorgingsgebied hebben, de effecten beperkt zijn. We vatten kort samen:

- Nabijgelegen Intratuin heeft als grootste landelijke formule een onderscheidend en kenmerkend eigen profiel en eigen doelgroep. Bovendien is het tuincentrum van grote omvang (8.312 m² wvo) en voldoet het daarmee aan de moderne maatvoering.
- De tuinafdeling van Hornbach Nieuwkerk a/d IJssel fungeert als aanvulling op de bouwmarkt. Wanneer de tuinafdeling minder omzet draait kan Hornbach dit opvangen met andere artikelgroepen. Bovendien verkoopt Hornbach deels andere productgroepen vergeleken met Van der Spek. Hornbach heeft als regionale speler een zeer sterke aantrekkingskracht.
- Tuinplantencentrum Van der Dussen ligt tegen Rotterdam en Nieuwkerk a/d IJssel in sterk verstedelijkt gebied richt zich naar verwachting met name op inwoners uit deze omgeving. De inwonersdichtheid in de directe omgeving is dermate hoog dat we verwachten dat een eventueel effect van uitbreiding van tuincentrum Van der Spek te verwaarlozen is.

Voor alle tuincentra in het overig verzorgingsgebied geldt dat zij gevestigd zijn op verspreide/solitaire locaties (niet in een winkelgebied). Dit betekent dat in het geval er sluiting plaatsvindt van één van deze tuincentra als gevolg van uitbreiding van tuincentrum Van der Spek (dit verwachten we nogmaals niet gezien de ruime marktruimte in het verzorgingsgebied) er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden. Immers, doordat de tuincentra niet in winkelgebied gevestigd liggen, heeft leegstand geen negatief uitstralingseffect op naastgelegen winkels.

Effecten op leegstand in omliggende kernen

We gaan kort in op de mogelijke leegstandseffecten van de uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek op omliggende kernen. Alvorens we ingaan op mogelijke effecten schetsen we graag context:

- De huidige vloerproductiviteit van Van der Spek ligt enkele keren hoger dan het landelijk gemiddelde. Huidige paden zijn smal, er is veel stapeling van producten en er is te weinig werkruimte. Hoewel in de nieuwe situatie het winkelvloeroppervlak aanzienlijk wordt verruimd, wordt niet verwacht dat de omzet navenant stijgt. Omzeteffecten bij concurrerende aanbieders zijn daarom niet gelijk aan een toename van het oppervlakte.
- De uitbreiding van Van der Spek is bovendien ingegeven door efficiëntere bedrijfsvoering door meer ruimte voor uitstalling van producten. Dit betekent bijvoorbeeld dat producten minder aangevuld hoeven te worden. Het uitbreiden van meters is kortom niet alleen een uitbreiding van het assortiment, maar ook meer volume van bestaande producten.
- Van der Spek wil inspelen op klantbehoefte voor winkelconform door meer loopruimte voor de consument, ruimere opstelling en in te spelen op vermaak, ontspanning en beleving. De consument heeft bovendien behoefte om geïnformeerd en geadviseerd te worden. Vandaar dat er ook ruimte wordt ingericht voor showtuinen.
- Er vindt branchevervaging plaats bij discounters, supermarkten en bouwmarkten, die meer assortiment 'tuin' en 'dier' zijn gaan verkopen. Van der Spek wil kunnen anticiperen op deze toenemende concurrentie.
- Van der Spek gaat het nevenassortiment beperken tot 20% van het netto verkoopvloeroppervlak, waarbij het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment. Bij nabijgelegen Intratuin wordt eenzelfde branchering gehanteerd in het bestemmingsplan. Daarmee opteert Van der Spek op wat gebruikelijk is in de tuincentrumbranche.

Gelet op het (beoogde) assortiment van tuincentrum Van der Spek concurreert het tuincentrum in de centrumgebieden met name met bloemen- en dierenwinkels¹². We kijken daarom naar het aanbod 'overig plant/dier' in de kernen. We constateren dat het aanbod 'overig plant/dier' in centrumgebieden zeer beperkt is. We illustreren dit met aanbodgegevens van drie omliggende kernen (centra Zevenhuizen, Bleiswijk en Waddinxveen, op basis van KSO 2018). In onderstaande tabel is te zien dat het aanbod 'overig plant/dier' varieert van 0,7% in centrum Waddinxveen tot 1,6% in centrum Bleiswijk. Indien het initiatief leidt tot leegstand van deze winkels (we verwachten dit niet gezien de ruime marktruimte en verwachte bestedingsgroei als gevolg van bevolkingsontwikkeling) leidt dit tot een toename van circa 0,5-1,5%-punt extra leegstand in centra. We verwachten dit geen tot zeer beperkte uitstralingseffecten heeft naar andere winkels in de centrumgebieden, omdat deze winkels geen trekkersfunctie vervullen voor de centrumgebieden (zoals supermarkten) en een zeer beperkt deel vormen van het winkelbestand. Kortom: indien leegstandseffecten plaats gaan vinden in kernen in het verzorgingsgebied, verwachten we dat dit geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten als gevolg heeft.

Tabel 13: Aanbod 'overig plant/dier'

	Aanbod 'overig plant/dier'	Totaalaanbod winkels in m ² wvo	Aandeel 'overig plant/dier' in winkelbestand
Centrum Zevenhuizen	90	6.431	1,4%
Centrum Bleiswijk	101	6.231	1,6%
Centrum Waddinxveen	75	10.441	0,7%

Bron: Locatus, 2020; KSO Randstad, 2018; Bewerking Stec Groep.

Uitbreiding meters Tuincentrum Van der Spek past binnen laders regionaal en provinciaal beleid

Er is zowel provinciaal, regionaal en lokaal beleid dat betrekking heeft op (de vestiging en uitbreiding van) detailhandel. We gaan hier kort op in:

- Provincie Zuid-Holland (nota detailhandel Zuid-Holland 2017 en Omgevingsverordening 2019): de provincie legt de prioriteiten van het detailhandelsbeleid bij de centra. De provincie staat vestiging buiten winkelcentra slechts toe aan een beperkt aantal branches die niet in centra in te passen zijn. Het

¹² Van der Spek verkoopt enkel niet-levend, zoals riemen, dieren speeltjes en voer.

gaat om detailhandel in volumineuze goederen, tuincentra en bouwmarkten. De Ladder is leidend bij de accommodatie van de ruimtevraag. Er wordt uitsluitend voorzien in nieuwe detailhandel al is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Voorliggende Laddertoets wijst uit dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Ook is onaanvaardbare leegstand niet aan de orde.

- Regio Midden-Holland (regionale structuurvisie Midden-Holland 2013): de ontwikkeling van een solitair tuincentrum wordt toegestaan, mits er een situatie van spreiding van aanbod behouden blijft. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat het initiatief niet leidt tot een verminderde spreiding van aanbod over de regio. Voorliggende Laddertoets wijst uit dat verminderde spreiding niet aan de orde is.
- Gemeente Zuidplas (Detailhandelsnota 2017-2020): is er geen specifiek lokaal beleid opgenomen over tuincentra.

GEEN ONAANVAARBARE EFFECTEN VERWACHTEN VAN TOEVOEGING HORECA

Volgens de plannen wordt als onderdeel van het tuincentrum een horecafaciliteit toegevoegd. Dit betreft een laagdrempelig horecaconcept, gericht op eenvoudige recepten, lunch en koffie. Het concept krijgt mogelijk invulling als pannenkoekrestaurant (fastservice-horeca¹³). De horecavestiging is direct te bezoeken binnen het tuincentrum (onder één dak) en is bedoeld om bezoekers meer comfort en beleving te bieden. De horecavoorziening is alleen toegankelijk als het tuincentrum open is. Beoogde pannenkoekenrestaurant richt zich daarmee grotendeels op bezoekers van Van der Spek zelf. In de afgelopen jaren is horeca in tuincentrum steeds meer een gemeengoed geworden. Al het algemeen stijgen omzetten in de fastservice-horeca bovendien sterk en bovengemiddeld. In de periode 2015-2019 was de omzetgroei in de fastservice-horeca 36% (HorecaDNA, 2020; CBS, 2020). Tuincentrum Van der Spek gaat mee in deze landelijke ontwikkelingen en consumentenvoorkeuren. Het toekomstperspectief van horeca op korte termijn is ongewis door onzekerheden rondom de coronasituatie en (toekomstige) maatregelen en economische ontwikkelingen. Op langere termijn verwachten we dat de markt weer aantrekt en trends doorlopen.

De horecavestiging komt te liggen in de gemeente Zuidplas (in Tuincentrum Van der Spek), vlakbij de grens met Waddinxveen. We beschouwen daarom het huidige aanbod in beide gemeenten. Momenteel ligt het aanbod in de fastservice-horeca op 23 vestigingen (HorecaDNA, 2020). Per 10.000 inwoners komt dit uit op 3,2 horecavestigingen. In referentiegemeenten (30.000-75.000 inwoners) ligt dit aanbod op 6,3 vestigingen per 10.000 inwoners, provincie Zuid-Holland 7,4 en landelijk tevens 7,4. Het aanbod in beide gemeenten is kortom sterk onder gemiddeld. Bovendien ontbreekt een pannenkoekenrestaurant momenteel in gemeenten Zuidplas en Waddinxveen. Het meest dichtbijgelegen pannenkoekenrestaurant (Pannenkoe) ligt in het noorden van Bleijswijk (ten noorden van de A12). Naast het huidige beperkte fastservice-horeca in Zuidplas en Waddinxveen, verwachten we dat de vraag richting de toekomst toeneemt. Het aantal inwoners in beide gemeenten stijgt de komende 10 jaar naar verwachting flink. Al met al taxeren we dat er momenteel, maar ook richting de toekomst economisch draagvlak is voor een horecavestiging zoals een pannenkoekenrestaurant bij tuincentrum Van der Spek. Bovendien verwachten we dat ruimtelijke effecten nihil zijn. Het huidige aanbod in gemeenten Zuidplas en Waddinxveen is dermate beperkt dat we voldoende ruimte zien voor uitbreiding van het aanbod, zonder dat dit substantiële effecten heeft en ten koste gaat van bestaande vestigingen. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

4.5 Alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied niet aanwezig

We hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om de uitbreiding van Tuincentrum Van der Spek te accommoderen in de bestaand stedelijk gebied. Dit zou betekenen dat het complete Tuincentrum Van der Spek dient te verhuizen. De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland stelt in haar brief 'Eerste reactie' (d.d. 8 september 2020) dat een perifere snelweglocatie planologisch ongeschikt is voor een type IV-

¹³ De horecabranche is volgens HorecaDNA (2020) in te delen in vijf subsectoren: de drankensector, fastservicesector, restaurantsector, hotelsector en partycatering. Het initiatief voor horeca in tuincentrum Van der Spek spitst zich toe op een pannenkoekenrestaurant. Dit valt binnen de fastservicesector

tuincentrum. Zij stelt daarbij dat gezien het brede assortiment met een accent op vermaak en beleving en op recreatief winkelen bij deze voorkeur op een PDV-locatie in het stedelijk gebied moet worden gevestigd. Om een beeld te krijgen type IV tuincentra op PDV-locaties heeft Stec Groep alle type IV tuincentra (circa 100) in Nederland bekeken op type locatie. Een beperkt aantal van 14% van de type IV tuincentra is op PDV-locaties gevestigd. 86% van de type IV tuincentra is op solitaire locaties gevestigd is (buitengebied, rand stedelijk gebied, rand bedrijventerrein). Redenen voor het overgrote aandeel type IV tuincentra op solitaire locaties zijn de oorsprong van de bedrijven, benodigde uitstallings- en buitenruimte, omvang van percelen, ruim parkeren, bereikbaarheid en lagere huisvestingslasten (omdat een deel van het assortiment in de buitenruimte wordt opgesteld).

We hebben daarnaast het leegstaand winkelaanbod in het verzorgingsgebied gescand (op basis van Fundainbusiness) op panden en locaties met een minimale omvang van 5.500 m² wvo. Hieruit blijkt dat momenteel geen enkele locatie wordt aangeboden. Ook op nabijgelegen perifere concentratie Goudse Poort is geen geschikt winkelaanbod aanwezig. De leegstand is hier bovendien minimaal. Bovendien geldt dat Tuincentrum Van der Spek door haar bedrijfsvoering alleen kan functioneren op een perceel met veel buitenruimte (opslag van bomen en groen, buitenshowroom met terrasoplossingen, onoverdekte verkoopruimte). Ook als we kijken naar locaties waar voormalige tuincentra gevestigd waren en harde plancapaciteit voor tuincentra aanwezig is dan voldoen deze niet de benodigde oppervlaktelast. Het betreft hier Industrieweg 13 in Stolwijk (2.793 m² wvo) en Achterwillenseweg 31a in Gouda (2.340 m² wvo). Hoe dan ook is verplaatsing bedrijfsmatig niet aan de orde: Van der Spek heeft een sterk lokaal karakter en het is economisch onrendabel te verhuizen. We concluderen dat er in bestaand stedelijk gebied binnen de planologische mogelijkheden geen alternatieve locaties zijn waar de plannen van Tuincentrum Van der Spek gerealiseerd kunnen worden.

We merken tot slot op dat in de provinciale omgevingsverordening (artikel 6.13) bij locatie-eisen ten aanzien van nieuwe detailhandel tuincentra een uitzonderingspositie hebben. Deze locatie-eisen zijn: binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie, binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk, of binnen een nieuwe goed bereikbare centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. Voor tuincentra zijn deze bepalingen niet van toepassing. Daarbij is in de provinciale omgevingsverordening benoemd: "Bouwmarkten en tuincentra zijn al van oudsher in de periferie gevestigd." De afdeling ruimtelijke ordening van de Provincie Zuid-Holland onderschrijft de locatiekeuze voor deze activiteit en op basis van de omgevingsverordening heeft al afstemming plaatsgevonden voor dit deel.

Bijlage

Tabel 14: Aanbod branches 'overig plant & dier' in verzorgingsgebied

Naam	Branche	Woonplaats	Straat	Gemeente	WVO
Alexander	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Toussaintstraat	Alphen Aan Den Rijn	50
Ani	Bloem/Plant	Benthuisen	Pr Willem-Alexanderplein	Alphen Aan Den Rijn	75
AvH	Dibevo	Alphen Aan Den Rijn	Kalkovenweg	Alphen Aan Den Rijn	210
Bij Ons	Bloem/Plant	Koudekerk Aan Den Rijn	Prins Bernhardstraat	Alphen Aan Den Rijn	80
BLOEMBOUTIQUE 93	Bloem/Plant	Boskoop	Burg Colijnstraat	Alphen Aan Den Rijn	45
Bloemen & Zo	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Sterrenlaan	Alphen Aan Den Rijn	55
Bloemenhandel Joco	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Moerbeilaan	Alphen Aan Den Rijn	15
BROKKENSUPER	Dibevo	Alphen Aan Den Rijn	Euromarkt	Alphen Aan Den Rijn	222
De Aarhof	Dibevo	Alphen Aan Den Rijn	De Aarhof	Alphen Aan Den Rijn	45
De Plantenmarkt	Bloem/Plant	Boskoop	Roemer	Alphen Aan Den Rijn	65
Decotrend	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	De Aarhof	Alphen Aan Den Rijn	30
Edo Koi	Dibevo	Hazerswoude-Dorp	Belgielaan	Alphen Aan Den Rijn	200
Euro Jo	Dibevo	Alphen Aan Den Rijn	Euromarkt	Alphen Aan Den Rijn	30
Florale	Bloem/Plant	Hazerswoude-Dorp	Ambachtsplein	Alphen Aan Den Rijn	70
Garden Plaza Boskoop	Tuinartikelen	Boskoop	Laag Boskoop	Alphen Aan Den Rijn	40
LEMKES Bloemsierkunst	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Noorderkeerkring	Alphen Aan Den Rijn	75
Mariska	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Van Nesstraat	Alphen Aan Den Rijn	115
MG Flowers	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Ridderhof	Alphen Aan Den Rijn	55
Pets&Co	Dibevo	Alphen Aan Den Rijn	Ouvertureweg	Alphen Aan Den Rijn	281
Sissinghurst	Tuinmeubelen	Benthuisen	Verbreepark	Alphen Aan Den Rijn	360
The Green Room	Bloem/Plant	Alphen Aan Den Rijn	Herenhof	Alphen Aan Den Rijn	124
Verloop Aquariumspeciaalzaak	Aquariums	Hazerswoude-Dorp	Engelandlaan	Alphen Aan Den Rijn	294
Verloop Vijverspeciaalzaak	Tuinartikelen	Hazerswoude-Dorp	Engelandlaan	Alphen Aan Den Rijn	145
Vital Fish	Aquariums	Boskoop	Den Ham	Alphen Aan Den Rijn	228
Zintel	Dibevo	Hazerswoude-Dorp	Dorpsstraat	Alphen Aan Den Rijn	60
Arthur Verwoerd Reeuwijk	Tuinartikelen	Reeuwijk	Einsteinstraat	Bodegraven-Reeuwijk	240
BLOOMS	Bloem/Plant	Reeuwijk	Van Staverenstraat	Bodegraven-Reeuwijk	115
Daro	Bloem/Plant	Bodegraven	Lemsteraak	Bodegraven-Reeuwijk	64
Dierenexpert Benji	Dibevo	Bodegraven	Oud-Bodegraafseweg	Bodegraven-Reeuwijk	244
Dirk Heeren	Dibevo	Bodegraven	Doortocht	Bodegraven-Reeuwijk	190
KOKKELER	Bloem/Plant	Bodegraven	Raadhuisplein	Bodegraven-Reeuwijk	57
M&M PURE FLOWERS	Bloem/Plant	Reeuwijk	Miereakker	Bodegraven-Reeuwijk	70
Passiflora	Bloem/Plant	Bodegraven	Kerkstraat	Bodegraven-Reeuwijk	60
Van Breda	Tuinartikelen	Reeuwijk	Kaagjesland	Bodegraven-Reeuwijk	240
Welkoop	Tuinartikelen	Bodegraven	Lemsteraak	Bodegraven-Reeuwijk	1895
Bloemenwinkel MOOOI	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Amsteldiep	Capelle Aan Den IJssel	10
Blokhutspecialist	Tuinartikelen	Capelle Aan Den IJssel	Klaverbaan	Capelle Aan Den IJssel	700
BONTE	Dibevo	Capelle Aan Den IJssel	Slotplein	Capelle Aan Den IJssel	131
De Bloemenplantage	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	's-Gravenweg	Capelle Aan Den IJssel	1325
De Bloemist Express	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Koperwiek	Capelle Aan Den IJssel	75
DE KLEINE PLANTAGE	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Picassopassage	Capelle Aan Den IJssel	83
Dick van Wageningen	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Doormanstraat	Capelle Aan Den IJssel	116
Dierspecialist	Dibevo	Capelle Aan Den IJssel	Amsteldiep	Capelle Aan Den IJssel	186
leaf bloemen	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Puccinipassage	Capelle Aan Den IJssel	55
Marcel Gorissen	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Bermweg	Capelle Aan Den IJssel	95
Schamper Bloembinders	Bloem/Plant	Capelle Aan Den IJssel	Slotplein	Capelle Aan Den IJssel	30
Special Pet	Dibevo	Capelle Aan Den IJssel	Bermweg	Capelle Aan Den IJssel	148
Stigter	Tuinmeubelen	Capelle Aan Den IJssel	Klaverbaan	Capelle Aan Den IJssel	500
TUINMEUBELHOESSHOP	Tuinmeubelen	Capelle Aan Den IJssel	Kanaalweg	Capelle Aan Den IJssel	500

Bloemenkiosk JP	Bloem/Plant	Gouda	Ridder van Catsweg	Gouda	24
BLOEMENSALON DE SPIEGEL	Bloem/Plant	Gouda	Lange Groenendaal	Gouda	73
Blomatelier	Bloem/Plant	Gouda	Molenwerf	Gouda	52
Brokken en Zo XXL	Dibevo	Gouda	Burg van Reenensingel	Gouda	2700
Brokken&Zo	Dibevo	Gouda	Nieuwe Markt	Gouda	147
De Boeketterie	Bloem/Plant	Gouda	Nieuwehaven	Gouda	60
Diertotaal Utopia	Dibevo	Gouda	Lekkenburg	Gouda	136
diertotaal Utopia	Dibevo	Gouda	Poldermolendreef	Gouda	120
Groencentrum Bloemendaal	Bloem/Plant	Gouda	Buchnerweg	Gouda	400
P Slingerland	Bloem/Plant	Gouda	Nieuwe-Marktpassage	Gouda	58
Petshop Gouda	Dibevo	Gouda	Bosboom Toussaintkade	Gouda	136
Ruud Gorissen	Bloem/Plant	Gouda	Stationsplein	Gouda	15
Sandor Verkerk	Bloem/Plant	Gouda	Willem en Marialaan	Gouda	54
Van der Garde	Tuinmeubelen	Gouda	Industriestraat	Gouda	1809
Wim Jansen	Bloem/Plant	Gouda	Lekkenburg	Gouda	148
Wim Jansen	Bloem/Plant	Gouda	Middenmolenplein	Gouda	80
Altijd Uniek	Tuinartikelen	Krimpen Aan Den IJssel	Stad en Landschap	Krimpen Aan Den IJssel	100
De Vier jaargetijden	Bloem/Plant	Krimpen Aan Den IJssel	Olm	Krimpen Aan Den IJssel	90
DECO TREND	Bloem/Plant	Krimpen Aan Den IJssel	De Korf	Krimpen Aan Den IJssel	80
Decotrend	Bloem/Plant	Krimpen Aan Den IJssel	Raadhuisplein	Krimpen Aan Den IJssel	166
Discus	Dibevo	Krimpen Aan Den IJssel	Raadhuisplein	Krimpen Aan Den IJssel	116
Discus	Dibevo	Krimpen Aan Den IJssel	De Korf	Krimpen Aan Den IJssel	90
ONS SCHUURTJE	Dibevo	Krimpen Aan Den IJssel	Noorderstraat	Krimpen Aan Den IJssel	80
Tuincentrum Krimpen	Bloem/Plant	Krimpen Aan Den IJssel	Kortlandstraat	Krimpen Aan Den IJssel	120
VAN BUUREN	Bloem/Plant	Krimpen Aan Den IJssel	Raadhuisplein	Krimpen Aan Den IJssel	80
Albatros	Dibevo	Schoonhoven	Lopikerstraat	Krimpenerwaard	30
Atelier Natuurschatten	Bloem/Plant	Haastrecht	Hoogstraat	Krimpenerwaard	50
Bij Aafke	Bloem/Plant	Krimpen Aan De Lek	Hoofdstraat	Krimpenerwaard	55
Bloembinderij 'Gewoon Natuurlijk'	Bloem/Plant	Haastrecht	Kleine Haven	Krimpenerwaard	24
Bloemen & Wonen bij Liza	Bloem/Plant	Ouderkerk Aan Den IJssel	Dorpsstraat	Krimpenerwaard	35
Bloemen van der Graaf	Bloem/Plant	Lekkerkerk	Raadhuisplein	Krimpenerwaard	50
Bloemsierkunst Mudde	Bloem/Plant	Lekkerkerk	Wilhelminastraat	Krimpenerwaard	65
De Gouden Roos	Bloem/Plant	Bergambacht	Hoofdstraat	Krimpenerwaard	242
de KAARDEBOL	Bloem/Plant	Schoonhoven	Haven	Krimpenerwaard	70
De Verlokking	Bloem/Plant	Stolwijk	Dorpsplein	Krimpenerwaard	58
DECO TREND	Bloem/Plant	Schoonhoven	Albert Plesmanstraat	Krimpenerwaard	65
Discus	Dibevo	Krimpen Aan De Lek	De Markt	Krimpenerwaard	85
Divers	Bloem/Plant	Gouderak	Kranepoort	Krimpenerwaard	25
Hoogendoorn	Dibevo	Stolwijk	Benedenkerkseweg	Krimpenerwaard	139
Kees vd Spek	Tuinartikelen	Stolwijk	Nijverheidsweg	Krimpenerwaard	197
'Nana' Groen - Wonen	Bloem/Plant	Bergambacht	Hoofdstraat	Krimpenerwaard	99
Pet's World Tropica	Dibevo	Bergambacht	Ambachtstraat	Krimpenerwaard	1200
PUUR. BLOEM & BINNEN	Bloem/Plant	Schoonhoven	Kerkstraat	Krimpenerwaard	70
Strijbos	Dibevo	Ouderkerk Aan Den IJssel	Lageweg	Krimpenerwaard	45
Van der Graaf	Bloem/Plant	Krimpen Aan De Lek	De Markt	Krimpenerwaard	140
Welkoop	Tuinartikelen	Haastrecht	Provincialeweg Oost	Krimpenerwaard	772
Ying Yang Koi Farm/Vogelhal Fluter	Dibevo	Berkenwoude	Dorpsstraat	Krimpenerwaard	847
Your Flowers	Bloem/Plant	Stolwijk	Dorpsplein	Krimpenerwaard	100
A.J. Noordhoek	Dibevo	Bleiswijk	Van Waningstraat	Lansingerland	135
A.v.d. Burg	Tuinartikelen	Berkel En Rodenrijs	Noordeindseweg	Lansingerland	70
Aphrodite	Bloem/Plant	Bleiswijk	Dorpsstraat	Lansingerland	56
BLOEM FORMULE	Bloem/Plant	Berkel En Rodenrijs	Kerksingel	Lansingerland	55
Bloemen & Zo	Bloem/Plant	Bergschenhoek	Dorpsstraat	Lansingerland	60
Chewies	Dibevo	Berkel En Rodenrijs	Rodenrijseweg	Lansingerland	460

De Plantenhal	Bloem/Plant	Bergschenhoek	Jacob Marislaan	Lansingerland	1624
Dierspecialist	Dibevo	Bergschenhoek	Dorpsstraat	Lansingerland	136
Het Bloemenhart	Bloem/Plant	Berkel En Rodenrijs	Westpolderplein	Lansingerland	80
KOKKELER BLOEMEN	Bloem/Plant	Berkel En Rodenrijs	Centrumpassage	Lansingerland	45
Michael's	Bloem/Plant	Bleiswijk	Emmastraat	Lansingerland	54
Pets Place	Dibevo	Berkel En Rodenrijs	Westerplein	Lansingerland	133
Renate Jenniskens	Bloem/Plant	Bleiswijk	Dorpsstraat	Lansingerland	45
Stigter	Tuinmeubelen	Berkel En Rodenrijs	Berkelse Poort	Lansingerland	850
Treurniet	Dibevo	Berkel En Rodenrijs	Rodenrijseweg	Lansingerland	20
Welkoop	Tuinartikelen	Berkel En Rodenrijs	Berkelse Poort	Lansingerland	785
Aquacompleet	Aquariums	Rotterdam	Van Beethovensingel	Rotterdam	173
BIG DOG COMPANY	Dibevo	Rotterdam	Oudedijk	Rotterdam	60
BLOEMENSHOP MAJA	Bloem/Plant	Rotterdam	Goudse Rijkweg	Rotterdam	40
Bloementempel	Bloem/Plant	Rotterdam	Schubertlaan	Rotterdam	51
Bloemsierkunst Sjerp	Bloem/Plant	Rotterdam	Peppelweg	Rotterdam	80
BLOEMTIQUE	Bloem/Plant	Rotterdam	Rozenlaan	Rotterdam	30
Bonne Fleur	Bloem/Plant	Rotterdam	Binnenhof	Rotterdam	194
BRANDS BLOEMENHAL	Bloem/Plant	Rotterdam	Crooswijkseweg	Rotterdam	45
de meiden van de Snor	Bloem/Plant	Rotterdam	Van Beethovensingel	Rotterdam	20
de Vlinder	Bloem/Plant	Rotterdam	Rusthoflaan	Rotterdam	50
Dierspecialist	Dibevo	Rotterdam	Bergpolderplein	Rotterdam	206
Droefie	Dibevo	Rotterdam	Lusthofstraat	Rotterdam	48
DSZ Lambrechts	Dibevo	Rotterdam	Binnenhof	Rotterdam	176
FF LANGS GERBEN	Bloem/Plant	Rotterdam	Freericksplaats	Rotterdam	15
FLOWERSHOP ALEXANDRIUM	Bloem/Plant	Rotterdam	Poolsterplein	Rotterdam	56
HUIS	Bloem/Plant	Rotterdam	Ambachtsplein	Rotterdam	54
J.F.Röer-W.Schamper	Bloem/Plant	Rotterdam	Lusthofstraat	Rotterdam	60
KLAVER'S	Bloem/Plant	Rotterdam	Marinus Bolkplein	Rotterdam	74
KOKKELER BLOEMEN	Bloem/Plant	Rotterdam	Argonautenweg	Rotterdam	35
Kralingen	Bloem/Plant	Rotterdam	Oudedijk	Rotterdam	95
MAISSAN FLOWER	Bloem/Plant	Rotterdam	Kleiweg	Rotterdam	12
Mast Tuinschuren/Keterim	Tuinartikelen	Rotterdam	Jacques Dutilhweg	Rotterdam	25
MILAN'S DIERVOEDING	Dibevo	Rotterdam	Peppelweg	Rotterdam	75
Mille Fleurs	Bloem/Plant	Rotterdam	Mia van IJperenplein	Rotterdam	70
NATURALS	Bloem/Plant	Rotterdam	Oostzeedijk Beneden	Rotterdam	45
NATURALS	Bloem/Plant	Rotterdam	Van Beethovensingel	Rotterdam	55
P. KOUWEN	Bloem/Plant	Rotterdam	Kleiweg	Rotterdam	48
PetcareShop	Dibevo	Rotterdam	Samuel Esmeijerplein	Rotterdam	106
Pets Place	Dibevo	Rotterdam	Watermanweg	Rotterdam	1090
Robrina	Bloem/Plant	Rotterdam	Weissenbruchlaan	Rotterdam	15
Roosenschoon	Bloem/Plant	Rotterdam	Oudedijk	Rotterdam	90
schiebroek plants	Bloem/Plant	Rotterdam	Meijersplein-Noord	Rotterdam	12
Siem van 't Hart	Dibevo	Rotterdam	Kralingseweg	Rotterdam	300
Slingerland	Bloem/Plant	Rotterdam	Ommoordseweg	Rotterdam	945
't Bolletje	Bloem/Plant	Rotterdam	Lusthofstraat	Rotterdam	90
the FLOWER FACTORY	Bloem/Plant	Rotterdam	Straatweg	Rotterdam	115
Uitvaartbloemist	Bloem/Plant	Rotterdam	Paradijslaan	Rotterdam	70
ZUIDER ZAADHANDEL	Dibevo	Rotterdam	Hesseplaats	Rotterdam	124
BuitenHof Tuinmeubelen	Tuinmeubelen	Waddinxveen	Kanaaldijk	Waddinxveen	3995
diertotaal UTOPIA	Dibevo	Waddinxveen	Koningin Wilhelminaplein	Waddinxveen	187
Hoodie Dier XL	Dibevo	Waddinxveen	Tweede Bloksweg	Waddinxveen	1132
Jolijn	Bloem/Plant	Waddinxveen	Brederolaan	Waddinxveen	118
KOKKELER	Bloem/Plant	Waddinxveen	Groensvoorde	Waddinxveen	77
PASSAFLEUR	Bloem/Plant	Waddinxveen	Koningin Wilhelminaplein	Waddinxveen	60
Vlijtig Liesje	Bloem/Plant	Waddinxveen	Bloemendaalseweg	Waddinxveen	175
wim jansen	Bloem/Plant	Waddinxveen	Gouweplein	Waddinxveen	75
Wim Rip	Bloem/Plant	Waddinxveen	Dorpstraat	Waddinxveen	90

BKJ	Bloem/Plant	Zoetermeer	Dorpsstraat	Zoetermeer	60
BKJ Bloemisten	Bloem/Plant	Zoetermeer	Lijnbaan	Zoetermeer	70
BKJ-BLOEMISTEN	Bloem/Plant	Zoetermeer	Kentgensplein	Zoetermeer	65
BLOEM FORMULE	Bloem/Plant	Zoetermeer	Broekwegzijde	Zoetermeer	60
BLOEM FORMULE	Bloem/Plant	Zoetermeer	Petuniatuin	Zoetermeer	75
Bloemenwinkel Bossenwaard	Bloem/Plant	Zoetermeer	Bossenwaard	Zoetermeer	25
Bloemkadoboetiek de Orchidee	Bloem/Plant	Zoetermeer	Piet Heinplein	Zoetermeer	80
De Bloemist MEERFLEUR	Bloem/Plant	Zoetermeer	Westwaarts	Zoetermeer	90
De Rozenboog	Bloem/Plant	Zoetermeer	Edisonstraat	Zoetermeer	60
DIERENBOETIEK ROKKEVEEN	Dibevo	Zoetermeer	Quirinegang	Zoetermeer	110
Dierenexpert Benji	Dibevo	Zoetermeer	Oranjelaan	Zoetermeer	267
diervoeders Zoetermeer	Dibevo	Zoetermeer	Storkstraat	Zoetermeer	800
Flora Project	Bloem/Plant	Zoetermeer	Middelwaard	Zoetermeer	108
Mille Fleurs	Bloem/Plant	Zoetermeer	Oosterheemplein	Zoetermeer	80
Naturals	Bloem/Plant	Zoetermeer	Dorpsstraat	Zoetermeer	55
Nieuwenburg YANKEE CANDLE	Bloem/Plant	Zoetermeer	Oranjelaan	Zoetermeer	85
Pets Place	Dibevo	Zoetermeer	Middelwaard	Zoetermeer	78
Robert's FLOWERS	Bloem/Plant	Zoetermeer	Groen-blauwlaan	Zoetermeer	45
't Dierenparadijs	Dibevo	Zoetermeer	Dorpsstraat	Zoetermeer	330
Utopia diertotaal	Dibevo	Zoetermeer	Broekwegzijde	Zoetermeer	127
VAN BAAR	Bloem/Plant	Zoetermeer	Nathaliegang	Zoetermeer	140
A de Jong	Bloem/Plant	Zevenhuizen Zh	Burg Klinkhamerweg	Zuidplas	30
BLOEMENZEE	Bloem/Plant	Nieuwerkerk Ad Ijssel	Reigerhof	Zuidplas	80
Coen van Buuren	Bloem/Plant	Nieuwerkerk Ad Ijssel	Dorpsstraat	Zuidplas	95
D. Verduijn Cichlids	Aquariums	Zevenhuizen Zh	Wollefoppenweg	Zuidplas	394
Dierenwinkel Moordrecht	Dibevo	Moordrecht	Kerkplein	Zuidplas	95
Eureka	Bloem/Plant	Nieuwerkerk Ad Ijssel	Dorrestein	Zuidplas	77
Galerij Groene Tuin	Bloem/Plant	Zevenhuizen Zh	Rottekade	Zuidplas	323
Orchids & so...much more	Bloem/Plant	Moerkapelle	Bredeweg	Zuidplas	103
PETCARE	Dibevo	Nieuwerkerk Ad Ijssel	Reigerhof	Zuidplas	135
Slingerland	Bloem/Plant	Moordrecht	Kerklaan	Zuidplas	337
Studio 85	Bloem/Plant	Moerkapelle	Dorpsstraat	Zuidplas	55
Suzanne Flowers	Bloem/Plant	Moordrecht	Vissersteeg	Zuidplas	75
Vente Kleindiervoeders	Dibevo	Nieuwerkerk Ad Ijssel	's-Gravenweg	Zuidplas	65
Welkoop	Tuinartikelen	Zevenhuizen Zh	Noordelijke Dwarsweg	Zuidplas	672
Wonderlijke Verleiding	Bloem/Plant	Zevenhuizen Zh	Dorpsstraat	Zuidplas	90
Zuidplas	Dibevo	Nieuwerkerk Ad Ijssel	Dorrestein	Zuidplas	122

Bron: Locatus 2020.