

Tuincentrum Coppelmans Veldhoven  
De heer E. Coppelmans  
Sondervick 19  
5505 NA Veldhoven

info@stec.nl  
www.stec.nl  
HR 10144762

Datum : 13 juni 2018  
Ons kenmerk : 18.179  
Onderwerp : Marktanalyse verplaatsing tuincentrum Coppelmans Veldhoven

Geachte heer Coppelmans, beste Edwin,

U bent voornemens uw vestiging Coppelmans Veldhoven te verplaatsen en uit te breiden. Om een afweging te maken ten aanzien van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Inmiddels is de planvorming verder gevorderd en ligt uw plan ter toetsing bij 1loket. Ter ondersteuning van dit proces wilt u een marktonderzoek uitvoeren conform de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

We gaan in op de volgende aspecten:

- Profiel tuincentrum Coppelmans Veldhoven;
- Marktanalyse/aanbod;
- Beoordeling marktruimte/behoefte;
- Beoordeling effecten als gevolg van de ontwikkeling;
- Beoordeling locaties/alternatieven.

## 1 Beschrijving plan verplaatsing Coppelmans Veldhoven

Tuincentrum Coppelmans Veldhoven is momenteel gevestigd aan de Sondervick 19 en heeft een omvang van circa 5.700 m<sup>2</sup> vvo. Dit tuincentrum zal verplaatst worden op circa 1 km afstand op de hoek Schooterweg/Knegselweg/Zilverbaan (zie figuur 1). De Zilverbaan wordt momenteel ontwikkeld en vormt de ontsluiting van de nieuwe wijk Zilverackers.

Tabel 1: Omvang Coppelmans Veldhoven huidige en toekomstige situatie (in m<sup>2</sup>)

	Huidige locatie (Sondervick)	Toekomstige locatie (Schooterweg)
<b>Pand</b>	<b>5.866</b>	<b>8.024</b>
Verkoopvloeroppervlak	5.713	7.814
Overig (kantoor, CV ruimte, kantine, etc)	153	210
<b>Buitenterrein<sup>1</sup></b>	<b>7.036</b>	<b>12.421</b>
<b>Totaal</b>	<b>12.902</b>	<b>20.445</b>

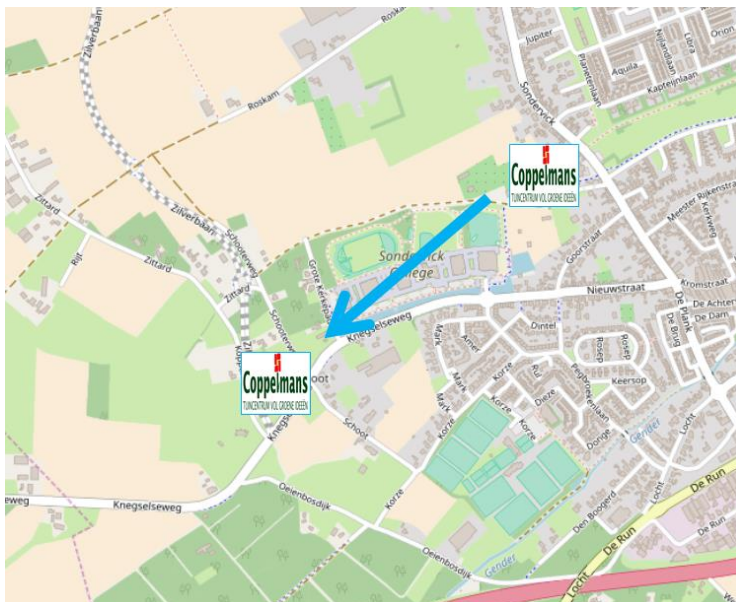
Bron: Gegevens Coppelmans Veldhoven, 2018.

<sup>1</sup> Buitenterrein: buitenverkoop, laden/lossen en parkeren.

# stec groep

De nieuwe locatie heeft een beoogde omvang van circa 7.800 m<sup>2</sup> vvo<sup>2</sup> (binnenruimte). **De totale uitbreiding van Coppelmans Veldhoven is daarmee circa 2.100 m<sup>2</sup> vvo.** Daarnaast is er ruimte voor onder andere kantine, kantoor en dergelijke. Met de uitbreiding kan Coppelmans aansluiten op trends als schaalvergroting en de vraag van consumenten naar beleving en service. De vestiging kan zich gaan profileren als type IV tuincentra (zie ook hoofdstuk 3).

**Figuur 1: Huidige en beoogde locatie Coppelmans Veldhoven**



Bron: Stec Groep, 2018.

Op de nieuwe locatie kan het tuincentrum beter (optimaler) ingedeeld worden dan de huidige locatie. De visie van het nieuw te bouwen tuincentrum is het bezoek voor de consument meer een 'beleving' wordt. Dit gebeurt bijvoorbeeld door middel van informatieverstrekking over water in de tuin, bijen, vlinders, etc. Zo worden er proeftuinen en informatiepunten ingericht. Ook komt er een workshopruimte, en wordt er horeca toegevoegd. Verder is er aandacht voor duurzaamheid door het gebruik van onder andere LED-verlichting en zonnepanelen.

## 2 Primair verzorgingsgebied: gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en Zuidwest-Eindhoven

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de actuele regionale behoefte en mogelijke effecten is het van belang allereerst de reikwijdte van het initiatief in kaart te brengen. Binnen dit gebied toetsen we het aanbod en kijken we naar mogelijke effecten. Grootschalige tuincentra (van circa 6.000 m<sup>2</sup> vvo en groter) hebben een bovenlokaal verzorgingsgebied. Het exacte verzorgingsgebied van een tuincentrum is vooral afhankelijk van het type tuincentrum,

<sup>2</sup> De buitenruimte van de detailhandel wordt niet meegeteld in de aanbodcijfers. Dit is conform de definitie van Locatus, en conform eerdere onderzoeken naar tuincentra. Behaalde omzet in de buitenruimte wordt meegerekend bij de omzet van de binnenruimte.

de bereikbaarheid / infrastructuur en de bestaande winkelstructuur (verspreiding van tuincentra) in de omgeving. Koopstromenonderzoek is tot op heden de meest betrouwbare methode om het koopgedrag van consumenten vast te stellen (zie box).

## 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.

Er zijn in de afgelopen 10 jaar twee koopstromenonderzoeken uitgevoerd in Veldhoven en omgeving, namelijk het koopstromenonderzoek SRE 2009 en het koopstromenonderzoek Metropool Regio Eindhoven 2017 (gebaseerd op gegevens van Rabobank uit 2014). In het koopstromenonderzoek 2017 is met betrekking tot tuincentra uitsluitend onderzoek gedaan naar de sector 'In en Om het Huis'<sup>3</sup>. Deze branche is dermate breed dat het een niet geheel accuraat beeld geeft van koopstromen voor specifiek tuincentra. In het koopstromenonderzoek SRE 2009 wordt op meer specifiek brancheniveau gekeken, namelijk tot op het niveau van doe-het-zelf- en tuin. Voor het bepalen van het verzorgingsgebied kijken we dan ook primair naar het koopstromenonderzoek SRE 2009. Aspecten die koopstromen sinds 2009 hebben kunnen beïnvloeden, zoals de stedelijkheid van het gebied, de bereikbaarheid van locaties vanuit het verzorgingsgebied, de winkelstructuur en natuurlijke barrières, zijn sindsdien niet structureel veranderd.

In figuur 2 hebben we bestedingen in de branche DHZ- en tuinartikelen in gemeente Veldhoven in kaart gebracht. Zo is te zien dat 67,5% van de bestedingen in de gemeente uit Veldhoven zelf komt, en bijvoorbeeld 7,1% uit gemeente Eersel. In onderstaand figuur is te zien dat binnen de DHZ- en tuinbranche Veldhoven met name gericht is op inwoners uit Veldhoven zelf en omliggende gemeenten. Voor Eindhoven merken we op dat met name Zuidwest-Eindhoven georiënteerd is op Veldhoven. Meer specifiek betreft Zuidwest-Eindhoven stadsdelen Strijp en Gestel. Het noordoostelijk deel van Eindhoven vooral georiënteerd op de gemeenten Son en Breugel, Best en Nuenen. Het meenemen van Eindhoven als geheel in het verzorgingsgebied is daardoor niet realistisch (ook kijkend naar de omvang van Eindhoven in inwonertal). Als primair verzorgingsgebied beschouwen we dan ook de gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en Zuidwest-Eindhoven.

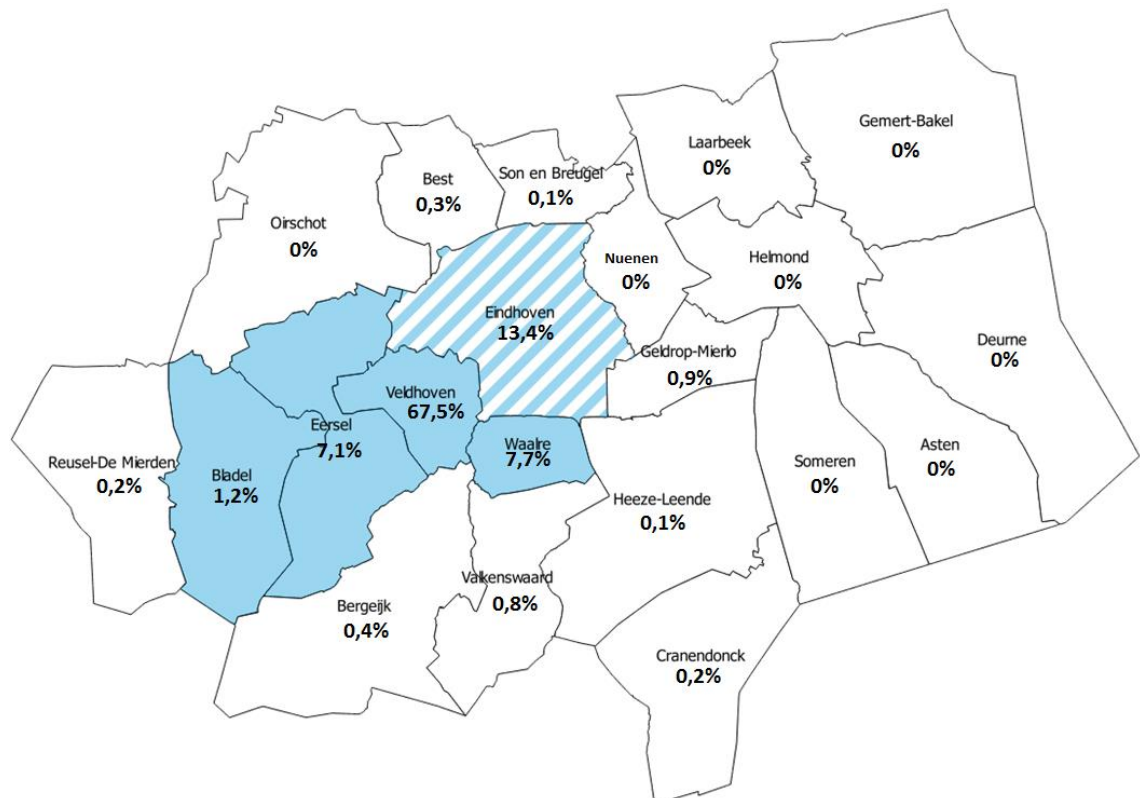
Met een uitbreiding van het aantal vierkante meters zal het tuincentrum Coppelmans Veldhoven zich ontwikkelen tot een Type IV tuincentrum (zie ook verderop). De reikwijdte van een dergelijk tuincentrum is groter dan in de huidige staat. Naar verwachting verstevigd Veldhoven haar positie daardoor binnen het primaire verzorgingsgebied. Mogelijk trekt een nieuwe vestiging van Coppelmans ook een groter aantal bezoekers buiten het primaire

---

<sup>3</sup> Hieronder vallen de hoofdbranches: 'Plant & Dier', 'Bruin & Witgoed', 'Auto & Fiets', 'Doe-Het-Zelf' en 'Wonen'.

verzorgingsgebied. Ter vergelijking van resultaten kijken we daarom ook naar de bredere marktsituatie in Zuidoost-Brabant.

**Figuur 2: Herkomst bestedingen DHZ- en tuinartikelen Veldhoven**



Bron: KSO SRE 2009; Bewerking Stec Groep, 2018.

### 3 Trends & ontwikkelingen tuincentra-branche

#### Omzet tuincentra groeit, en vooruitzichten zijn positief

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. Sindsdien groeit de omzet jaar-op-jaar, en is de omzet in de periode 2013-2017 met circa 7% gestegen (op basis van cijfers van het CBS). Deze ontwikkeling zien we ook terug in de omzetcijfers bij fysieke tuincentra; de omzet steeg tussen 2014 en 2016 met 10,7%, naar ruim 1,23 miljard euro. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn gunstig, mede gelet op de economische groei en aantrekkende bouwproductie in de woningbouw.

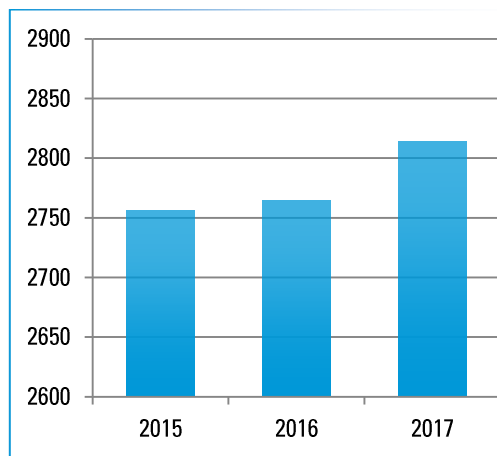
#### Tuincentra schalen op: steeds groter en diverser

Het aantal tuincentra in Nederland neemt al een aantal jaren af (-6% in de afgelopen 3 jaar) en de verwachting is dat dit de komende jaren nog doorzet<sup>4</sup>. Tegelijkertijd neemt de gemiddelde omvang van tuincentra steeds verder toe. In 2005 was dit nog 1.950 m<sup>2</sup> wvo, terwijl de

<sup>4</sup> [www.detailhandel.info](http://www.detailhandel.info)

gemiddelde winkelomvang in 2017 op 2.814 m<sup>2</sup> wvo lag. We zien ook de laatste jaren dat de schaalvergroting doorzet, zo nam sinds 2015 de gemiddelde omvang toe met 2,1% (zie ook figuur 3). Deze tegengestelde bewegingen zijn het gevolg van schaalvergroting en concentratie, waardoor er in de tuinbranche minder vestigingen zijn, maar een gelijkblijvend of zelfs hoger aantal vierkante meters.

**Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde omvang per tuincentrum 2015-2017 (in m<sup>2</sup> wvo)**



Bron: Detailhandel.info, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Als gevolg van verbreding van het aanbod spelen tuincentra in op de wensen van de consument (producten voor in en om het huis. 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.). Ook de presentatie van producten is ruimer opgezet dan voorheen. Volume- of palletverkoop zorgen voor een aanvullende ruimtebehoefte in tuincentra.<sup>5</sup>

### Overwegend verspreide bewinkeling en breder dan alleen productgroep 'planten'

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 omzet per m<sup>2</sup> in relatie tot huur/koopprijzen op grootschalige concentraties. Voor een tuincentrum is het niet mogelijk om bij hogere huur- en koopprijzen een rendement te behalen.

De structuurnota Tuincentra 2013-2018 geeft een beeld van de omzet van tuincentra. Hieruit blijkt dat in tuincentra verreweg de meeste omzet halen in productgroepen gericht op tuin, tuinonderhoud en tuinartikelen. Zie onderstaande tabel.

<sup>5</sup> Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018)

**Tabel 1: 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

### **Meer beleving en inspelen op totaalbehoefte van de consument**

Gemak en beleving spelen een steeds grotere rol bij consumenten om een tuincentrum te bezoeken. Grootschalige tuincentra beschikken steeds vaker over horecagelegenheden en een steeds groter en diverser assortiment. Een tuincentrum wordt door veel consumenten als een 'dagje uit' gezien. De consument bezoekt tuincentra ook als leisure activiteit en wenst verrast te worden. Grotere tuincentra trekken mensen uit een groter gebied (regionaal).

### **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 onderscheiden<sup>6</sup>. 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 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 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 m<sup>2</sup> wvo of meer), waarbij het tuincentrum een dagje uit is geworden.

Er is een tendens zichtbaar dat kleinere tuincentra lastig overleven en niet mee kunnen gaan in de hogere attractiviteitswaarde van de winkel. Een aantal bedrijven focust daarom op specialistische activiteiten (zoals planten in combinatie met kwekerij) om het hoofd te kunnen bieden aan grootschalige ontwikkelingen. Ook is er een tendens zichtbaar naar grotere tuincentra (type IV), die inspelen op de beleving, service en gemak bij de consument. Dit betekent een groter, completer, dieper en diverser aanbod in tuincentra.

## **4 Aanbod tuincentra (en specifiek type IV) momenteel ondergemiddeld**

### **Aanbod tuincentra primair verzorgingsgebied is 15.685 m<sup>2</sup> wvo**

Doorgaans wordt voor het inventariseren van het aanbod in een DPO (distributieplanologisch onderzoek) gebruik gemaakt van de gegevens van Locatus, zo ook in dit onderzoek. We

<sup>6</sup> Structuurnota Tuincentra 2013-2018, Tuinbranche Nederland, 2013.

hebben echter duidelijke verschillen geconstateerd tussen de data van Locatus en de werkelijke situatie. We hebben daarom de cijfers gecorrigeerd door inmeting (onder meer op basis van BAG-gegevens en opname ter plaatse). We geven daarbij ook aan of het tuincentrum in het primair of secundair verzorgingsgebied gevestigd.

**Tabel 2: Aanbod tuincentra (daadwerkelijk in gebruik zijnde meters) in primair en secundair verzorgingsgebied**

Naam tuincentrum	Plaats	WVO Locatus	WVO correctie Stec Groep	Verzorgingsgebied
Groenen	Bladel	1.900	-	Primair
Praxis Megastore en Tuin	Eindhoven Zuidwest	-	3.000	Primair
Neutkens	Knegsel	850	-	Primair
Coppelmans Kapelstraat	Veldhoven	435		Primair
Coppelmans Sondervick	Veldhoven	4.000	5.700	Primair
GroenRijk De Heikant	Veldhoven	3.800	-	Primair
D'n Heikant	Aarle-Rixtel	3.500	-	Secundair
Wijnen J	Asten	310	-	Secundair
De Biezen	Beek En Donk	6.500	-	Secundair
Hornbach	Best	-	3.000	Secundair
Kwekerij de Mortelen	Best	5.000	-	Secundair
Coppelmans	Deurne	4.500	-	Secundair
Collse Waterlelie	Eindhoven Oost	80		Secundair
Soontiëns	Eindhoven Oost	3.000	2.000	Secundair
Groenrijk Geldrop	Geldrop	2.500	2.000	Secundair
Arie Snoeijen	Heeze	815	-	Secundair
Bloemen en Planten Outlet	Helmond	3.500	0 (leegstand)	Secundair
Coppelmans	Helmond	3.500	***	Secundair
Rens van Dijk	Helmond	1.500	-	Secundair
Milheeze	Milheeze	30	-	Secundair
Coppelmans	Nuenen	9.000	-	Secundair
Inratuin	Nuenen	8.500	-	Secundair
Coppelmans	Oirschot	2.900		Secundair
CJ Brekelmans	Sint-Oedenrode	300	-	Secundair
Coppelmans	Valkenswaard	2.400	***	Secundair
Bannenbergh	Valkenswaard	345	-	Secundair
<b>Totaal Primair</b>			<b>15.685</b>	
<b>Totaal Secundair</b>			<b>71.865</b>	

Bron: Locatus, peildatum: mei 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

De volgende correcties zijn doorgevoerd:

- De (verwarmde)kas van Soontiëns is bijna 3.000m<sup>2</sup> waarvan 2.000m<sup>2</sup> WVO toegankelijk voor klanten.
- Praxis heeft een ruimte van maximaal 3.000m<sup>2</sup> WVO beschikbaar voor artikelen die bij een tuincentrum kunnen horen. Het tuincentrumdeel is een apart af te scheiden ruimte / kas.
- Tuincentrum van Coppelmans in Veldhoven heeft een verkoopoppervlak van 5.700 m<sup>2</sup> in plaats van 4.000 m<sup>2</sup> wvo, zo blijkt uit gegevens van Coppelmans. Dit is inclusief opslag en verkoop van vuurwerkartikelen.

- Hoewel niet door Locatus gebrancheerd als tuincentrum, nemen we het tuingedeelte van van bouwmarkt Hornbach mee (geopend in 2015 en ruim 3.000 m<sup>2</sup> wvo tuincentrum).
- Groenrijk Geldrop heeft een pand van 2.500m<sup>2</sup> waarvan 2.000m<sup>2</sup> WVO. De overige meters zijn magazijn.
- Bloemen en Planten Outlet te Helmond zit in het pand van het failliete Van der Velden (datum: 4 juni 2018). Echter sluit de outlet op 30 juni 2018 waardoor, zover bekend, een deel van het pand weer leeg komt te staan. Deze winkelmeters tellen we daarom niet mee bij het aantal winkelmeters in het aanbod. Daarnaast is het pand in gebruik als showroom voor een webwinkel met name tuinhuisjes (igarden.nl).
- In voormalig tuincentrum Veldhoven (De Run) zit de winkel Take-it (Huis, tuin en dier) gevestigd. Deze valt onder Locatus-branchering 'tuinartikelen' (en dus niet tuincentra) en we nemen het daarom niet mee in het aanbod tuincentra.

Het totale aanbod aan tuincentra in het primaire marktgebied komt daarmee uit op 6 verkooppunten die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 15.685 m<sup>2</sup> wvo. In Zuidoost Brabant is dit in totaal 71.865m<sup>2</sup> wvo. Bovendien is er één verkooppunt (buiten het primair verzorgingsgebied) dat deels leeg komt te staan en de bestemming tuincentrum heeft. Dit is het huidige pand van Bloemen en Planten Outlet Helmond van 3.500 m<sup>2</sup> wvo.

#### Aanbod tuincentra in primair en secundair verzorgingsgebied onder landelijk gemiddelde

Landelijk zijn circa 1,606 miljoen vierkante meters winkelruimte aan tuincentra<sup>7</sup>. Dit betekent dat per 1.000 inwoners circa 94 m<sup>2</sup> wvo beschikbaar is. In het primaire verzorgingsgebied blijkt dat dit circa 78 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners bedraagt. We nemen daarbij Praxis Megastore en tuin niet mee in het aanbod, aangezien deze in landelijke cijfers niet in de branchering 'tuincentra' worden opgenomen (en daarom niet in de aanbodcijfers verwerkt zijn). Het aanbod tuincentra ten opzichte van het aantal inwoners is kortom ondergemiddeld in het primair verzorgingsgebied ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Ook in het secundaire verzorgingsgebied (regio Zuidoost-Brabant) is het aanbod ondergemiddeld: 86 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners.

#### Type IV tuincentra niet aanwezig in primair verzorgingsgebied

Op basis van de trends en ontwikkelingen zagen we dat sprake is van schaalvergroting binnen de branche van tuincentra. Dit zien we terug in de ontwikkeling van het aantal tuincentra (dalend) en oppervlakte van een gemiddeld tuincentrum (stijgend). Deze ontwikkeling maakt dat tuincentra met een gemiddelde of te kleine omvang in de concurrentiestrijd met grote tuincentra zich in toenemende mate specialiseren om te kunnen overleven. Dit betekent dat omzetten bij middelgrote tuincentra onder druk staan. Dit laat zien dat autonoom de markt verandert en dat tuincentra moeten investeren in de toekomst om de bedrijfsvoering duurzaam te versterken.

Tuincentrum Coppelmans speelt in op deze (kwalitatieve) trend in de tuincentrumbranche. Steeds meer tuincentra zijn genoodzaakt om in te spelen op beleving en attractiviteit om de consument te behouden en aan te trekken. Voor de toetsing van het initiatief van Tuincentrum Coppelmans is het daarom noodzakelijk om een kwalitatieve toetsing van het aanbod toe te voegen aan de afweging of sprake is van een actuele regionale behoefte.

---

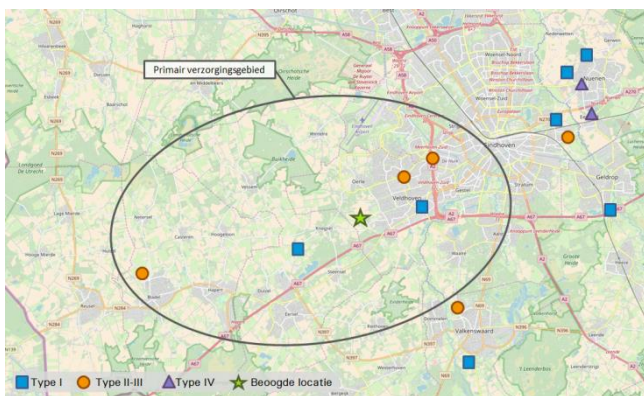
<sup>7</sup> Op basis van Detailhandel.info (Locatus, 2016).



# stec groep

We zien in het primair verzorgingsgebied dat er momenteel nog geen type IV tuincentrum aanwezig is (zie figuur 4). Wel zijn er type III tuincentra aanwezig, zoals GroenRijk, Praxis Megastore en Tuin en het huidige Coppelmans. Met de uitbreiding van Coppelmans Veldhoven is kortom sprake van een kwalitatieve versterking van de winkelstructuur van tuincentra in Veldhoven en omgeving.

**Figuur 4: Tuincentra in primair verzorgingsgebied naar type**



Naam tuincentrum	Plaats	wvo (in gebruik)	Type tuincentrum
Praxis Megastore en Tuin	Eindhoven	3.000	II-III
Groenen	Bladel	1.900	II
Neutkens	Knegsel	850	I
Coppelmans Kapelstraat	Veldhoven	435	I
GroenRijk De Heikant	Veldhoven	3.800	III
Coppelmans Sondervick	Veldhoven	5.700	III

## Aanbod in Zuidoost-Brabant gemiddeld veelal kleinschalig, en beperkt aantal type IV

Ook in de complete regio Zuidoost-Brabant zien we dat het aanbod van Type IV tuincentra ondervertegenwoordigd is ten opzichte van andere regio's. Het blijkt dat landelijk circa 1 type IV tuincentrum aanwezig is op circa 150.000-175.000 inwoners. In vergelijkingsregio's ligt dit aantal vaak nog lager<sup>8</sup>. In Zuidoost-Brabant zijn er 3 type IV tuincentra op circa 765.000 inwoners (Coppelmans Nuenen, Intratuin Nuenen en De Biezen Beek & Donk). Ook in de gemiddelde omvang per vestiging zien we dit terug. Dit betekent dus dat er sprake is van een aanbod aan tuincentra in het verzorgingsgebied en in de schil daaromheen waarbij wel veel aanbieders zijn, maar slechts een beperkt aantal grotere tuincentra.

## 5 Marktruimte voor tuincentra aanwezig in verzorgingsgebied

Hieronder kort de uitgangspunten voor het DPO (distributieplanologisch onderzoek). We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied cq. marktregio. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit deze regio afkomstig zal zijn. Er gaan telkens uit van een 'veilige' onderkant van de bestedingen en bindingspercentages.

### Bevolkingsomvang:

Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het primaire verzorgingsgebied op 161.700 inwoners (CBS, peildatum: 1 januari 2018). We kijken hier naar de gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel en Bladel (zie hoofdstuk 2). Ook betrekken we Zuidwest-Eindhoven. Meer specifiek zijn dit de deelcentra Strijp



<sup>8</sup> Regio Arnhem-Nijmegen (ca. 725.000 inwoners) zijn 6 type IV tuincentra (4x Intratuin, Overvecht en TuinWereld); In Twente (ca. 625.000 inwoners) zijn 5 type IV tuincentra (2x Intratuin en 3x zelfstandig); In regio Stedendriehoek (ca. 400.000 inwoners) zijn 4 type IV tuincentra (3x Intratuin en GroenRijk).

en Gestel (zie voorgaand figuur). Het inwonersaantal in het primaire verzorgingsgebied stijgt de komende jaren. We hanteren de raming van Primos (2017) en kijken tien jaar vooruit. De raming gaat uit van een stijging tot 166.400 in 2027. In het secundaire verzorgingsgebied Zuidoost-Brabant stijgt het inwonertal van 766.800 in 2018 naar 790.100 in 2027.

#### Omzet per inwoner:

Om de omzet per inwoners in de verschillende detailhandel segmenten te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia en CBS (2016). Volgens de meest recente cijfers (2016) is de omzet per inwoner in tuincentra €73. In 2013 lag de gemiddelde besteding op €64, en sindsdien is jaar-op-jaar de gemiddelde besteding gestegen.

Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied mag een correctie op de bestedingcijfers worden toegepast. Dit is echter niet het geval. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2015) ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen zowel in Nederland als in Zuidoost-Noord-Brabant op €30.400 per persoon. We voeren daarom geen inkomenscorrectie uit op de omzet per inwoner.

We hanteren kortom **een gemiddelde omzet per inwoner van €73**. We kiezen ervoor deze stijging niet verder door te trekken richting de toekomst om mogelijke (hoog)conjunctuureffecten en afvloeiing via internetbestedingen te filteren. Of dit reëel is moet in de toekomst blijken. In het verleden lagen de bestedingen hoger (circa 80 euro per inwoner). Een aantal jaren geleden waren de bestedingen per inwoner juist lager. De berekening betreft dus een momentopname.

#### 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 SRE 2009 (zie hoofdstuk 2). Detailgegevens over de koopstromen van uitsluitend tuincentra zijn niet voorhanden.

In tabel 2 geven we kooporiëntatie voor de branche DHZ- en tuinartikelen weer binnen het primaire verzorgingsgebied. De kooporiëntatie op het primair verzorgingsgebied varieert van 70% voor inwoners uit Waalre tot 96% voor inwoners uit Veldhoven. Voor de gemeenten gezamenlijk geldt dat de kooporiëntatie voor DHZ- en tuinartikelen in het primair verzorgingsgebied op 80% ligt (gerelateerd aan inwonerscijfers van de verschillende gemeenten obv CBS).

Op basis van recente cijfers uit vergelijkbare onderzoeken, diverse koopstromenonderzoeken in Nederland en bureau-expertise gaan we specifiek voor tuincentra in het primair verzorgingsgebied van een **koopkrachtbinding van 75%**. Gezien het feit dat het gehanteerde koopstromenonderzoek dateert uit 2009 gaan we van een 'veilige' onderkant. Overigens verwachten we dat mensen aan de rand van de regio zeer lokaal georiënteerd zijn en ook tuinartikelen kopen bij bijvoorbeeld de Boerenbond of de kwekerij in de buurt (niet geregistreerd als tuincentrum).

**Tabel 3: Kooporiëntatie DHZ- en tuinartikelen gemeenten in primair verzorgingsgebied (verticaal: van gemeente, horizontaal: naar gemeente)**

	Bladel	Eersel	Eindhoven	Veldhoven	Waalre	Primaire regio
Bladel	75,7%	10,9%	1,7%	2,7%	0,2%	<b>91%</b>
Eersel	8,8%	57,1%	3,4%	16,8%	0,0%	<b>86%</b>
Eindhoven	0,0%	0,6%	73,0%	2,6%	0,1%	<b>76%</b>
Veldhoven	0,3%	1,6%	27,3%	66,8%	0,0%	<b>96%</b>
Waalre	0,0%	0,0%	35,9%	20,1%	13,5%	<b>70%</b>

Bron: KSO SRE 2009; Bewerking Stec Groep, 2018.

### Koopkrachttoevloeiing

Wij baseren ons hierbij eveneens op het koopstromenonderzoek SRE 2009, recente cijfers uit vergelijkbare onderzoeken, diverse koopstromenonderzoeken in Nederland en bureau-expertise. We gaan voor het primaire verzorgingsgebied uit van **5% aan toevloeiing** van buiten het primaire verzorgingsgebied voor de categorie tuincentra. In de regio, zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied, is het aanbod aan type IV tuincentra beperkt. Naar de toekomst verwachten we dat de koopkrachttoevloeiing licht zal stijgen. Enerzijds door meer bezoeken vanuit de regio Zuidoost-Brabant, en anderzijds vanwege de mogelijkheid dat er meer Belgen gaan winkelen.

### Gemiddelde omzet per m<sup>2</sup>

Voor de omzet per m<sup>2</sup> baseren we ons op de meest recente cijfers van het Panteia (2016). De omzetkengetallen schommelen de laatste jaren in waarde. We kiezen daarom om het gemiddelde te nemen over de laatste drie jaar. Deze bedraagt voor tuincentra sector **€686 per m<sup>2</sup> wvo**.

### Marktruimteberekening

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

**Tabel 4: DPO tuincentra primair verzorgingsgebied**

	2018	2027
Inwoners	161.700	166.400
Bestedingen (in €)	73	73
Fysieke bestedingen (in €)	11.805.000	12.147.000
Koopkrachtbinding	75%	75%
Gebonden omzet (in €)	8.854.000	9.110.000
Toevloeiing	5%	10%
Totale omzet (in €)	9.320.000	10.123.000
Gemiddelde omzet in NL per m <sup>2</sup> (in €)	686	686
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	13.586	14.756
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m <sup>2</sup> wvo	15.685	15.685
<b>Marktruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>-2.099</b>	<b>-929</b>

Bron: CBS, 2018; Panteia, 2017; Locatus, mei 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

- Op basis van de berekening blijkt dat er een beperkte negatieve marktruimte voor vierkante meters tuincentrum in 2027 van circa 930 m<sup>2</sup> wvo in het primaire verzorgingsgebied.
- We merken hierbij nadrukkelijk op dat bij de berekening van de marktruimte is uitgegaan van relatief lage koopkrachtbinding en bestedingen per inwoner. Bovendien nemen we Praxis Megastore en Tuin (Eindhoven) mee in het gevestigde aanbod, terwijl deze volgens de Locatus-indeling niet behoort tot tuincentra (en daarmee ook niet wordt meegenomen in bestedingscijfers). Feitelijk betreft de marktruimte die we ramen een conservatieve cq. veilige inschatting van de marktpotentie.
- Bovendien kiezen we ervoor de koopkrachtbinding niet te verhogen voor 2027, ondanks de versterking de positie van Veldhoven in de tuincentra winkelstructuur door de uitbreiding van Coppelmans. Immers een Type IV tuincentrum ontbreekt in het huidige primaire verzorgingsgebied; en een type IV tuincentrum is reden voor consumenten om 'dichtbij' meer te kopen (vanwege assortiment). We kiezen hiervoor afgaande op plannen voor een uitbreiding van Coppelmans in het noordelijk deel van gemeente Valkenswaard tot een tuincentra van circa 6.700 m<sup>2</sup> wvo. Gezien de ligging vlakbij Waalre verwachten we dat inwoners van Waalre (onderdeel van het primair verzorgingsgebied) daarmee zich meer gaan oriënteren op Valkenswaard.

## CONCLUSIES MARKTRUIMTE COPPELMANS VELDHOVEN

- De markt voor tuincentra is sterk in beweging. Inzet op een breed assortiment, service, gemak en vermaak dwingen tuincentra om op te schalen. Een groot deel (25%) van de tuincentra is grootschalig. De toekomst van tuincentra ligt bij de Type IV tuincentra of bij kleinere specialistische tuinzaken.
- We constateren dat zowel in het primair verzorgingsgebied als in de regio Zuidoost-Brabant sprake is van een ondergemiddeld aanbod voor tuincentra. Met name type IV tuincentra zijn sterk ondervertegenwoordigd.
- Op basis van de in gebruik zijnde vierkante meters is er sprake van een beperkte negatieve marktruimte voor tuincentra in 2027. Al met al is sprake van een redelijk gezonde marktsituatie (economisch functioneren) voor tuincentra in het primair verzorgingsgebied.
- We concluderen dat er voor de uitbreiding van Coppelmans Veldhoven sprake is van een actuele regionale behoefte. Hoewel kwantitatieve marktruimte beperkt negatief is (conform een veilige inschatting), zien we een duidelijke kwalitatieve behoefte in de markt voor tuincentra om op te schalen naar Type IV. Coppelmans Veldhoven speelt hier op in.

## 6 Effectanalyse

### Ruimtelijke effecten tasten winkelstructuur niet aan

De uitbreiding van Coppelmans speelt in op trends en ontwikkelingen zoals schaalvergroting en beleving, en biedt daarmee een optimale winkelervaring voor de consument. De uitbreiding van Coppelmans zorgt voor een toenemende aantrekkingskracht wat er toe leidt dat de lokale binding iets toeneemt en meer mensen van verder weg getrokken worden. Gelet op de omvang van een tuincentrum zoals dat van Coppelmans verwachten we een groot verzorgingsgebied. Door de aard en uniciteit van een Type IV tuincentrum komen relatief veel klanten uit verder weg gelegen gebieden. De effecten zullen zich daardoor ook over een groot

gebied en dus veel aanbieders spreiden. De kans dat er daar direct als gevolg van de uitbreiding bestaand aanbod verdwijnt, is klein. Bovendien functioneren deze tuincentra in de huidige situatie ook al samen met Coppelmanns in Veldhoven, en is er sprake van een gezonde marktsituatie (economisch functioneren) voor tuincentra in het verzorgingsgebied

Hoewel de kans klein is dat er als gevolg van de uitbreiding van Coppelmanns zaken verdwijnen, zal het eventueel verdwijnen niet resulteren in een aantasting van de voorzieningsstructuur: er blijven altijd nog veel keuzemogelijkheden voor de consument over. Bovendien zijn tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften en is duurzame ontvricting 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.

### Effecten voor tuincentra in Veldhoven

Voor de winkelstructuur van tuincentra in de gemeente Veldhoven verwachten we geen substantiële wijzigingen. Het is niet uit te sluiten dat tuincentra in Veldhoven enige extra concurrentie gaan ondervinden en als gevolg daarvan omzet verliezen. We verwachten met name een omzeteffect voor Groenrijk Heikant, gezien de nabijheid van het tuincentrum. Tegelijkertijd merken we op dat het een andere formule betreft, welke geldt als één van de grotere in de tuincentra branche<sup>9</sup>. Daarmee heeft Groenrijk een kenmerkend eigen profiel en een eigen doelgroep. Een deel van de Veldhovense bevolking (en daarbuiten) zal naar Groenrijk gaan, een ander deel naar Coppelmanns of andere tuincentra.

Als we het geheel in perspectief plaatsen valt te concluderen dat de uitbreiding van Coppelmanns Veldhoven slechts beperkt is (+ 2.100 m<sup>2</sup> wvo), en het met name een uitbreiding betreft van bestaande bedrijfsactiviteiten. Coppelmanns is al onderdeel van de winkelstructuur met inbegrip van concurrentieverhoudingen. Met name voor Coppelmanns zal door de uitbreiding gaan gelden dat het verzorgingsgebied vergroot wordt. Bovendien is er straks een Type IV tuincentrum gevestigd in Veldhoven en zal de bovenlokale aantrekkingskracht vergroot worden. Hierdoor kunnen andere (tuin)winkels profiteren via combinatiebezoek.

Kortom, het is niet te verwachten dat een tuincentrum als gevolg van de uitbreiding van Coppelmanns zal verdwijnen op basis van bovenstaande argumenten.

### Effecten door nevenassortiment verwaarloosbaar

Tot slot gaan we in op mogelijke effecten door het nevenassortiment van Coppelmanns Veldhoven. In tuincentra worden diverse branchevreemde producten verkocht. Ook in de bestaande vestiging van Coppelmanns in Veldhoven worden dergelijke producten verkocht. Gemiddeld bestaat circa 5% van het assortiment van Coppelmanns uit nevenassortiment. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan cadeauartikelen (wenskaarten, fotolijsten, geurkaarsen), snoepgoed, hobbyartikelen, kleding/schoeisel voor in de tuin, etc. Vaak betreft het een enkele stelling of rek waar de producten verkocht worden. Een tuincentrum (en ook Coppelmanns) voert geen volledig aanbod aan nevenassortiment, maar juist een heel specialistisch aanbod dat bovendien gericht is op impulsaankopen of enigszins past bij het gevoerde hoofdassortiment. Dit betekent dat consumenten niet speciaal naar het tuincentrum gaan om zeep, een wenskaart of snoep te kopen. Dit zijn eerder extra bestedingen als gevolg van een

---

<sup>9</sup> In de top 3 formules van tuincentra in aantal vestigingen staan: 1. Intratuin, 2. Groenrijk en 3. Overvecht en Ranzijn.

bezoek aan het tuincentrum (impulsaankopen). Dergelijke bestedingen gaan niet ten koste van de bestedingen van consumenten in winkels in centra of daarbuiten in het marktgebied.

Ten opzichte van de huidige situatie gaat het om toevoeging van maximaal 105 m<sup>2</sup> wvo aan nevenassortiment (obv 5% nevenassortiment). Afgezet tegen het winkelaanbod in het verzorgingsgebied is dit zeer beperkt. Zelfs in het uiterste en hypothetische geval dat een effect van 105 m<sup>2</sup> wvo zich uitsluitend concentreert op het centrum van Veldhoven (circa 16.400 m<sup>2</sup> wvo) dan gaat het om 0,5% van het totale aanbod. We merken in dit kader 9,9% van de winkels in de gemeente Veldhoven leegstaat.<sup>10</sup> Dit is aanzienlijk lager dan in de MRE (11,6%) en in lijn met het gemiddelde niveau van sterk stedelijke gemeenten in Nederland (9,7%).

### Geen alternatieve locaties voor borging initiatief in primair verzorgingsgebied

Tot slot staan we stil bij alternatieve locaties binnen stedelijk gebied in het verzorgingsgebied waar de ontwikkeling van Coppelmanns Veldhoven gerealiseerd kan worden.

Allereerst merken we op dat in het verzorgingsgebied (en daarbuiten) de leegstand ongeschikt om de ruimtevraag van Coppelmanns te bedienen. In totaal komt één pand van 3.500 m<sup>2</sup> wvo leeg te staan eind juni in Helmond (buiten het primair verzorgingsgebied) waar binnen planologische kaders een tuincentrum mogelijk is. Gelet op de omvang is dit pand ongeschikt voor de oppervlakte die nodig is voor realisatie van een Type IV tuincentrum. Bovendien is de locatie ongeschikt kijkend naar de verzorgingsfunctie van Coppelmanns Veldhoven. Hierbij speelt de historische context van het bedrijf Coppelmanns Veldhoven een belangrijke rol, zowel vanuit het bedrijf, maar zeker ook vanuit de consument.

Verder zien we in het primair verzorgingsgebied geen locaties waar momenteel een tuincentrum planologisch (via het bestemmingsplan) mogelijk is van een omvang als beoogd voor het initiatief, anders dan plekken waar nu al een winkel gevestigd is. Hierbij nemen we ook in ogenschouw dat het voor een tuincentrum – qua omvang en daarbij behorende kostenstructuur – onaantrekkelijk is om gevestigd te zijn in een winkelcentrum, woonboulevard of anderszins. Zo zagen we dat in Zuidoost-Brabant geen van de tuincentra gevestigd is in een winkelconcentratiegebied. Dit is ook de reden waarom in het detailhandelsbeleid van de Metropoolregio Eindhoven tuincentra een bijzondere positie hebben gekregen bij ruimtelijke vraagstukken.

We concluderen dat er voor Coppelmanns Veldhoven geen alternatieve locaties zijn in het primair verzorgingsgebied.

---

<sup>10</sup> Locatus, medio 2017 (gegevens uit Koopstromenonderzoek MRE 2017)