

## **Gemeente Veldhoven; verzoek verplaatsen tuincentrum Coppelmans**

Geacht College,

De Regionale Advies Commissie Detailhandel (RACD) heeft 28 juni 2018 een adviesverzoek ontvangen van uw gemeente, inzake de verplaatsing van tuincentrum Coppelmans.

### **Beschrijving casus**

Tuincentrum Coppelmans, gevestigd aan de Sondervick 19 te Veldhoven, heeft de gemeente Veldhoven gevraagd medewerking te verlenen aan de verplaatsing en uitbreiding van het tuincentrum naar de Schooterweg (ongenummerd) eveneens te Veldhoven. Op de nieuwe locatie moet het tuincentrum een oppervlak van 7.800 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) krijgen, tegen 5.700 m<sup>2</sup> wvo op de huidige locatie. De netto uitbreiding is 2.100 m<sup>2</sup> wvo.

Aanleiding is dat de huidige vestiging, volgens Coppelmans, niet meer voldoet. De vestiging is verouderd en al meermalen verbouwd. Coppelmans wil een kwaliteitsimpuls realiseren en daarmee inspelen op de veranderende markt en consument. Hiervoor is schaalvergroting nodig, wat op de huidige locatie niet mogelijk of te kostbaar is. Daarnaast is de huidige locatie niet optimaal bereikbaar. Zowel bezoekers als leveranciers moeten door de kern rijden om het tuincentrum te bereiken. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in de omgeving. Coppelmans onderzoekt al enige jaren alternatieven. Uit de studies komt de beoogde locatie als beste naar voren.

### **Gemeentelijke overweging**

De gemeente Veldhoven wil in principe medewerking verlenen aan het verzoek. En het tuincentrum ruimte geven zich in Veldhoven te ontwikkelen en te kunnen (blijven) inspelen op veranderingen in de markt. Het Tuincentrum is op de huidige locatie niet ideaal gelegen en zorgt voor veel overlast. Door de ligging aan de ontsluitingsweg Zilverbaan is de nieuwe locatie gunstiger. Verplaatsing biedt mogelijkheden voor een kwalitatieve (landschappelijk) verbetering van de huidige locatie en van de leefomgeving. Door herontwikkeling kan de 'groene vinger' tussen de wijken Zonderwijk en Veldhoven-dorp worden doorgetrokken.

De gemeentelijke detailhandelsvisie<sup>1</sup> biedt mogelijkheden voor ontwikkeling van tuincentra. Tuincentra worden in de visie gerekend tot verspreid aanbod. Grootschalige uitbreiding mag niet plaatsvinden, maar verplaatsing is wel denkbaar.

### **Onderzoek Stec**

Er is een marktanalyse uitgevoerd door Stec groep BV<sup>2</sup>, in opdracht van Coppelmans. Stec concludeert dat er actuele regionale behoefte is voor de uitbreiding van Coppelmans. Ondanks dat

---

<sup>1</sup> Detailhandelsvisie gemeente Veldhoven, 'meebewegen binnen kaders'. Vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2015

<sup>2</sup> Markverkenning verplaatsing tuincentrum Coppelmans Veldhoven. Stec groep BV, 13 juni 2018.

de kwantitatieve marktruimte beperkt negatief is, zien ze een duidelijke kwalitatieve behoefte in de markt voor tuincentra om op te schalen. Coppelmans speelt hier op in.

Het onderzoek geeft voldoende inzicht in de vraag- en aanbodsituatie. De RACD zich kan vinden in de conclusies en het onderzoek geeft voldoende onderbouwing geeft voor het initiatief. Wel constateert de commissie dat de marktruimteberekening gebaseerd is op 'gekozen' uitgangspunten over koopstromen, terwijl dit een resultante moet zijn. Verder worden effecten, bijvoorbeeld over assortiment, zover gedifferentieerd dat deze klein lijken. De RACD pleit daarom voor blijvende aandacht ten aanzien van kwantitatieve uitbreidingen en de effecten op de detailhandelsstructuur.

### **Overweging van de RACD**

De Detailhandelsvisie Stedelijk gebied Eindhoven is gericht op het behouden en versterken van de detailhandelsstructuur in de regio. De aangewezen winkelgebieden hebben daarin een prominente plaats. Het uitgangspunt is dat detailhandel zoveel mogelijk in deze winkelgebieden wordt geconcentreerd. Tuincentra vormen een uitzondering en worden qua verschijningsvorm en ruimtegebruik als een bijzondere vorm van detailhandel gezien. Vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden is niet op voorhand uitgesloten. Vooral locaties in de randzones van de bebouwde kom zijn mogelijke vestigingslocaties. Concrete initiatieven worden op basis van de locatievoorwaarden en effecten op de detailhandelsstructuur beoordeeld.

Het initiatief van Coppelmans ziet de RACD als een dergelijk initiatief en sluit aan op de detailhandelsvisie. Coppelmans is een tuincentrum dat als uitzondering kan worden beschouwd. In de bestaande situatie is er al sprake van een tuincentrum in de randzone van de bebouwde kom. De verplaatsing over korte afstand (ongeveer 500 meter) is naar mening van de commissie te verwaarlozen. Bovendien ligt ook deze locatie in de randzone van de bebouwde kom, zodat ruimtelijk gezien het initiatief geen effect heeft op de detailhandelsstructuur.

De commissie vindt het positief dat de achterblijvende locatie wordt herontwikkeld en onderdeel gaat uitmaken van de 'groene vinger'. Voor de detailhandelsstructuur geeft dit duidelijkheid over de nieuwe bestemming van de achterblijvende locatie. Door de herbestemming is detailhandel niet meer mogelijk en worden potentiële winkelmeters onttrokken aan de detailhandelsstructuur. De verplaatsing van de winkelmeters is zodoende een kwalitatieve verbetering van de structuur. De nieuwe locatie is beter bereikbaar, geeft minder overlast aan de directe omgeving en leidt tot een moderne aantrekkelijke detailhandelsvestiging. Dit alles ten gunste van de consument.

De RACD ziet duidelijk de kwalitatieve meerwaarde van dit initiatief. Dit neemt niet weg dat het winkeloppervlak per saldo in kwantitatieve zin wordt uitgebreid, terwijl in de regio al sprake is van een overaanbod. Hiervan moeten we met z'n allen bewust zijn. Gegeven dit feit moet de gemeente zich realiseren dat deze uitbreiding van de koopmogelijkheden zonder meer leidt tot koopmindering elders. De omvang is weliswaar niet dusdanig groot dat dit effect heeft op winkelgebieden als geheel en dit zal zeker niet leiden tot het omvallen van winkelgebieden. Een optelsom van meerdere van dit soort initiatieven kan hier echter wel voor zorgen. Zoals eerder gesteld pleit de commissie daarom voor blijvende aandacht voor de ontwikkelingen in de detailhandelsstructuur.

De RACD pleit er daarom voor dat het initiatief van Coppelmans en de nieuwe locatie in het bestemmingsplan duidelijk als tuincentrum wordt bestemd en als uitzondering wordt beschouwd, zoals in de detailhandelsvisie staat beschreven. Er mag geen ruimte zijn voor andere

detailhandelsontwikkelingen en voorkomen moet worden dat de locatie wordt doorontwikkeld tot een regulier winkelgebied.

Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie buiten het stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat ook de Verordening ruimte van toepassing is. In de verdere procedure moet hier rekening mee worden gehouden.

#### **Advies RACD**

Op basis van voorgaande overweging komt de RACD tot een positief advies inzake de verplaatsing en uitbreiding van tuincentrum Coppelmans in Veldhoven. Wat betreft de RACD kan de gemeente Veldhoven medewerking verlenen aan dit initiatief met in acht neming van de overweging van de RACD.

RACD advies opgemaakt d.d. 2 oktober 2018