

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

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

Datum : 3 november 2021
Ons kenmerk : 21.180
Onderwerp : LDV verplaatsing tuincentrum Coppelmans Veldhoven (update)

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 een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Inmiddels is de planvorming verder gevorderd en bent u bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Ter ondersteuning van dit proces wilt u het marktonderzoek dat wij in 2018 uitvoerden (conform de Ladder voor duurzame verstedelijking) updaten. Hieronder leest u onze bevindingen.

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.

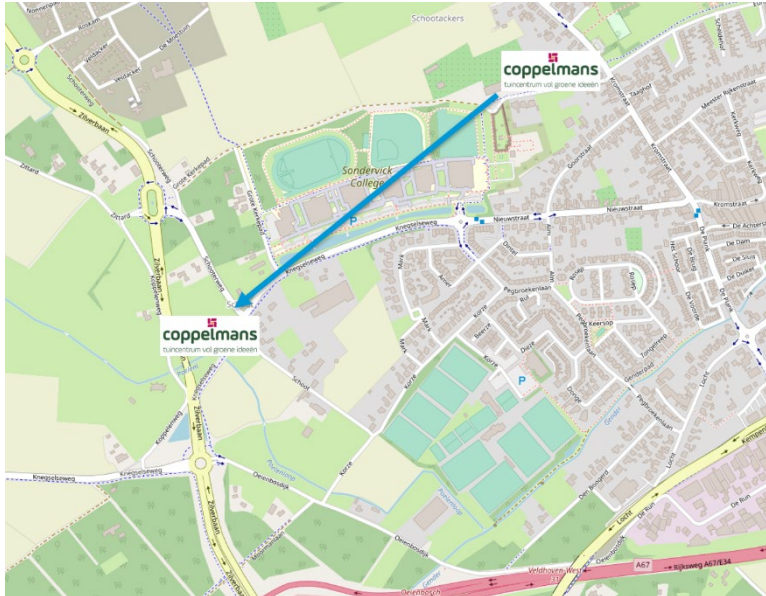
1 Beschrijving plan verplaatsing Coppelmans Veldhoven

Tuincentrum Coppelmans Veldhoven is momenteel gevestigd aan de Sondervick 19 in en heeft een omvang van circa 5.700 m² vvo. Het tuincentrum zal verplaatst worden naar een locatie op circa 1 kilometer afstand. Het gaat om een locatie op de hoek van de Schooterweg, Knegselweg en Zilverbaan (zie figuur 1). De Zilverbaan is inmiddels deels aangelegd en vormt de ontsluiting van de nieuwe wijk Zilverackers.

De nieuwe locatie heeft een beoogde omvang van circa 7.800 m² vvo¹ binnenruimte (13.000 m² bvo). **De uitbreiding van Coppelmans Veldhoven bedraagt daarmee circa 2.100 m² vvo.** Daarnaast is er extra ruimte voor onder andere opslag, een kantine, kantoor, etc.. Met de uitbreiding kan Coppelmans Veldhoven aansluiten op trends als schaalvergroting en de groeiende vraag van consumenten naar beleving en service. Na de uitbreiding kan de vestiging zich gaan profileren als type IV tuincentra (zie ook hoofdstuk 3).

¹ 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.

Figuur 1: Huidige en beoogde locatie Coppelmans Veldhoven



Bron: Stec Groep, 2021.

Op de nieuwe locatie kan het tuincentrum beter en optimaler ingedeeld worden dan op de huidige locatie. De visie van het nieuw te bouwen tuincentrum is dat het bezoek van de consument meer een 'beleving' wordt. Dit gebeurt bijvoorbeeld door middel van informatieverstrekking over water in de tuin en hoe bijen en vlinders aan te trekken zijn. Om dit te demonstreren worden proeftuinen en informatiepunten ingericht. Daarnaast komt er een workshopruimte en wordt er ondergeschikte horeca toegevoegd. Verder is er ook 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 m² wvo en groter) hebben een bovenlokaal verzorgingsgebied. Het exacte verzorgingsgebied van een tuincentrum is vooral afhankelijk van het type tuincentrum, 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 de afgelopen jaren twee koopstromenonderzoeken uitgevoerd in Veldhoven en omgeving: het koopstromenonderzoek SRE 2009 en het koopstromenonderzoek Metropool Regio Eindhoven 2017 (gebaseerd op gegevens van Rabobank uit 2014).

In het koopstromenonderzoek SRE 2009 wordt specifiek op brancheniveau gekeken naar de koopstromen. In dit koopstromenonderzoek zijn dan ook de koopstromen op het niveau van doe-het-zelf en tuin geanalyseerd. In het koopstromenonderzoek 2017 is met betrekking tot tuinentra uitsluitend onderzoek gedaan naar de sector 'In en Om het Huis'². Deze branche is dermate breed dat het een niet geheel accuraat beeld geeft van koopstromen voor specifiek tuinentra. Voor het bepalen van het verzorgingsgebied kijken we daarom primair naar het koopstromenonderzoek uit SRE 2009. Aspecten die koopstromen sindsdien hebben kunnen beïnvloeden zijn niet structureel veranderd.

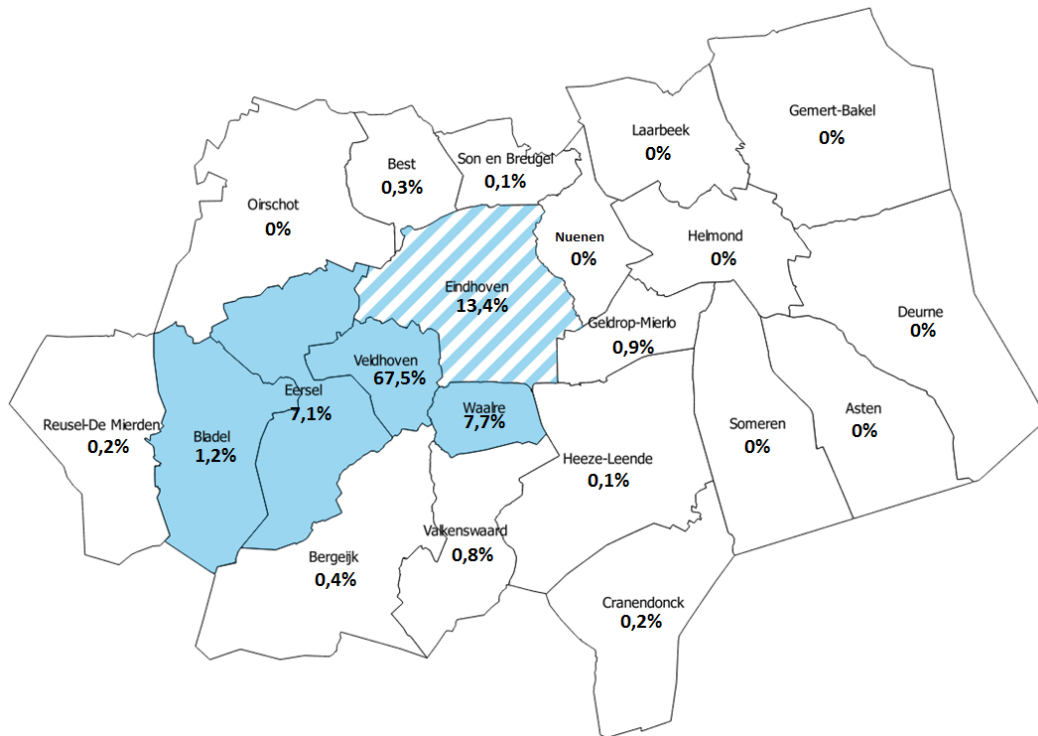
In figuur 2 hebben we bestedingen in de branche DHZ- en tuinartikelen in de gemeente Veldhoven in kaart gebracht. Zo is te zien dat 67,5% van de bestedingen in de gemeente uit Veldhoven zelf komt, en bijvoorbeeld 7,1% uit de gemeente Eersel. In onderstaand figuur is te zien dat binnen de DHZ- en tuinbranche 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 (stadsdelen Strijp en Gestel). Het noord-oostelijk deel van Eindhoven is 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 daarom de gemeenten **Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en Zuidwest-Eindhoven**³.

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 verstevigt Veldhoven haar positie daardoor binnen het primaire verzorgingsgebied. Mogelijk trekt een nieuwe vestiging van Coppelmans ook een groter aantal bezoekers van buiten het primaire verzorgingsgebied. We analyseren daarom ook de bredere marktsituatie in heel de regio Zuidoost-Brabant.

² Hieronder vallen de hoofdbranches: 'plant & dier', 'bruin & witgoed', 'auto & fiets', 'doe-het-zelf' en 'wonen'.

³ Hieronder vallen de wijken Halve Maan, Meerhoven, Oud-Strijp, Gestelse Ontginning, Oud-Gestel en Rozenknopje (voorheen Strijp en Gestel).

Figuur 2: Herkomst bestedingen DHZ- en tuinartikelen Veldhoven



Bron: KSO SRE 2009; bewerking Stec Groep, 2021.

3 Trends & ontwikkelingen tuincentra-branch

Omzet tuincentra groeit en vooruitzichten zijn positief

Detailhandel in non-food is een branche die al lange tijd onder druk staat 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 totale omzet (fysiek en online) jaar-op-jaar. In de periode 2017-2020 is de omzet in de non-food met circa 5% gestegen (Retail Insiders, 2021). Deze ontwikkeling zien we ook terug in de omzetcijfers bij tuincentra. Hier steeg de omzet tussen 2017-2020 met zo'n 12%.

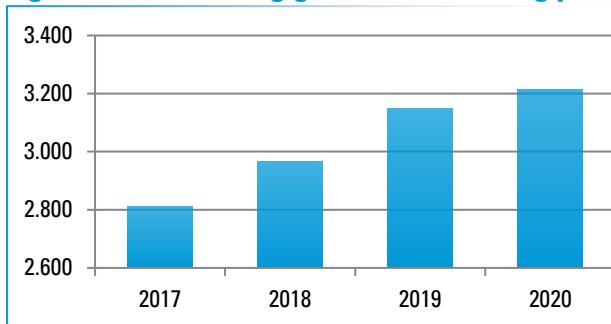
CORONACRISIS ZORGT VOOR RECORDOMZET BIJ TUINCENTRA

Het droge, zonnige voorjaarsweer en de reisbeperkingen als gevolg van de coronamaatregelen zorgden in 2020 voor een recordomzet bij tuincentra. In totaal kwam de jaaromzet van de tuinbranche vorig jaar uit op € 1,95 miljard. Dit is een stijging van ruim 19% ten opzichte van 2019. De stijging werd vooral veroorzaakt doordat mensen hun tuin als extra groene leefruimte zijn gaan inrichten. Hierdoor steeg de omzet in de productencategorieën: barbecues (+52%), tuinmeubelen (+50%), potten voor buiten (+44%) en tuinhuisjes en afscheidingen (+36%) het hardst.

Tuincentra schalen op: steeds groter en meer divers

Het aantal tuincentra in Nederland neemt al een aantal jaren af. In de periode 2017-2020 daalde het aantal tuincentra met zo'n 75 vestigingen (-13%). Tegelijkertijd nam de gemiddelde omvang van een tuincentrum steeds verder toe. In 2017 bedroeg de gemiddelde omvang van een tuincentrum nog zo'n 2.800 m² wvo. In 2020 is de gemiddelde omvang van een tuincentrum gestegen naar zo'n 3.200 m² wvo (+14%). Deze tegengestelde bewegingen duiden op schaalvergroting en concentratie. Hierdoor zijn er in de tuinbranche minder vestigingen, maar een gelijkblijvend of zelfs hoger aantal vierkante meters.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde omvang per tuincentrum 2017-2020 (in m² wvo)



Bron: Retail Insiders, 2021.

Als gevolg van verbreding van het aanbod spelen tuincentra in op de wensen van de consument. 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. Dit alles om in te spelen op de wens van de consument (ruime keuze, beleving, etc.)

Omzet breder dan alleen productgroep 'planten'

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 tabel hieronder).

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 restauratieve voorzieningen en een steeds groter en diverser assortiment. Een tuincentrum wordt door veel consumenten als een 'dagje uit' gezien en consumenten wensen verrast te worden.

Ook in de tuin is klimaat een opkomende trend

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 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 een groter deel van de omzet zal gaan innemen.

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 vier typen tuincentra onderscheiden⁴.

Type I tuincentra kunnen 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 m² wvo of meer), waarbij het tuincentrum een dagje uit is geworden.

Tabel 2: 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 wvo	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.

⁴ Structuurnota Tuincentra 2013-2018, Tuinbranche Nederland, 2013.

4 Aanbod tuincentra (en specifiek type IV) momenteel ondergemiddeld

Aanbod tuincentra primair verzorgingsgebied is 15.685 m² 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 hebben echter enkele duidelijke verschillen geconstateerd tussen de data van Locatus en de werkelijke situatie. We hebben daarom de cijfers gecorrigeerd met onze eigen inmeting (onder meer op basis van BAG-gegevens en opname ter plaatse).

Tabel 3: Aanbod tuincentra 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
Soontiëns	Eindhoven Oost	1.500	-	Secundair
Groenrijk Geldrop	Geldrop	2.500	2.000	Secundair
Bloemen en Planten Outlet	Helmond	3.500	0	Secundair
Coppelmans	Helmond	3.500	-	Secundair
Rens van Dijk	Helmond	1.500	-	Secundair
Peter van Gennepe	Helmond	550	-	Secundair
Milheeze	Milheeze	30	-	Secundair
Coppelmans	Nuenen	9.000	-	Secundair
Intratuin	Nuenen	8.500	-	Secundair
Coppelmans	Oirschot	2.900	-	Secundair
Groencentrum Kolsters	Oirschot	600	1.700	Secundair
Coppelmans	Valkenswaard	4.200	7.150*	Secundair
Bannenbergh	Valkenswaard	345	-	Secundair
Totaal primair			15.685	
Totaal primair + secundair			77.170	

Bron: Locatus, peildatum: oktober 2021; Bewerking Stec Groep, 2021. *Harde plancapaciteit.

De volgende correcties zijn doorgevoerd:

- Praxis Megastore en Tuin in Eindhoven heeft een ruimte van maximaal 3.000 m² wvo beschikbaar voor artikelen die bij een tuincentrum kunnen horen. Het tuincentrumdeel is een apart af te scheiden ruimte / kas.
- Het tuincentrum Coppelmans Veldhoven heeft een verkoopoppervlak van 5.700 m² wvo in plaats van 4.000 m² wvo, zo blijkt uit gegevens van Coppelmans zelf. Dit is inclusief opslag en verkoop van vuurwerkartikelen.

- Het nieuwe bestemmingsplan voor de uitbreiding van tuincentrum Coppelmans Valkenswaard is onlangs vastgesteld. In het bestemmingsplan is 7.150 m² wvo binnenruimte mogelijk gemaakt. Op basis hiervan kan het tuincentrum vergroot worden van 4.200 m² wvo naar 7.150 m² wvo. De uitbreiding heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het gaat dus nog om harde plancapaciteit.
- Hoewel niet door Locatus gebrancheerd als tuincentrum, nemen we het tuingedeelte van bouwmarkt Hornbach in Best ook mee. De Hornbach is in 2015 geopend en heeft 3.000 m² wvo aan tuinartikelen.
- Groenrijk Geldrop heeft een pand van 2.500 m² bvo waarvan 2.000 m² wvo. De overige meters zijn magazijn.
- Groencentrum Kolsters beschikt volgens Locatus over 600 m² wvo. Uit meting blijkt dit 1.700 m² wvo te zijn.
- In het pand van het failliete Van der Velden (4 juni 2018) zijn momenteel twee bedrijven gevestigd. Het gaat om Bloemen en Planten Outlet Helmond en webwinkel iGarden. Bloemen en Planet Outlet Helmond is tijdelijk gesloten (opent voorjaar 2022 weer). De ruimte die iGarden (een webshop voor met name tuinhuisjes en overkappingen) inneemt betreft een showroom. Omdat Bloemen en Planten Outlet Helmond momenteel gesloten is en omdat de ruimte die iGarden inneemt enkel showroom betreft, tellen we deze winkelmeters niet mee in het aanbod.
- In voormalig tuincentrum Veldhoven (De Run) zit o.a. de winkel Van Kooten (tuin en buiten leven) en Tuinmeubelshop. Beiden vallen volgens de Locatus-branchering onder 'tuinartikelen' (en dus niet tuincentra). We nemen deze winkelmeters daarom niet mee in het aanbod tuincentra.

Het totale aanbod aan tuincentra in het primaire marktgebied komt daarmee uit op zes verkooppunten die een gezamenlijke oppervlakte hebben van zo'n 15.685 m² wvo. In heel de regio Zuidoost-Brabant is dit in totaal 77.170m² wvo.

Aanbod tuincentra in primair verzorgingsgebied onder landelijk gemiddelde

In heel Nederland is circa 1,5 miljoen m² wvo tuincentrum aanwezig (Retailinsiders, 2021). Dit betekent dat er gemiddeld genomen zo'n 89 m² wvo tuincentrum beschikbaar is per 1.000 inwoners. In het primaire verzorgingsgebied bedraagt het aanbod tuincentrum zo'n 75 m² wvo per 1.000 inwoners⁵. Het aanbod in het primaire verzorgingsgebied is daarmee onder gemiddeld. In het secundaire verzorgingsgebied (hele regio Zuidoost-Brabant) ligt het aanbod net iets boven het gemiddelde voor Nederland: 91 m² wvo per 1.000 inwoners.

Schaalvergroting en beleving noodzakelijk om concurrentie aan te kunnen gaan

Op basis van de trends en ontwikkelingen zien we dat er 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 de markt verandert en dat tuincentra moeten investeren in de toekomst om de bedrijfsvoering duurzaam te versterken.

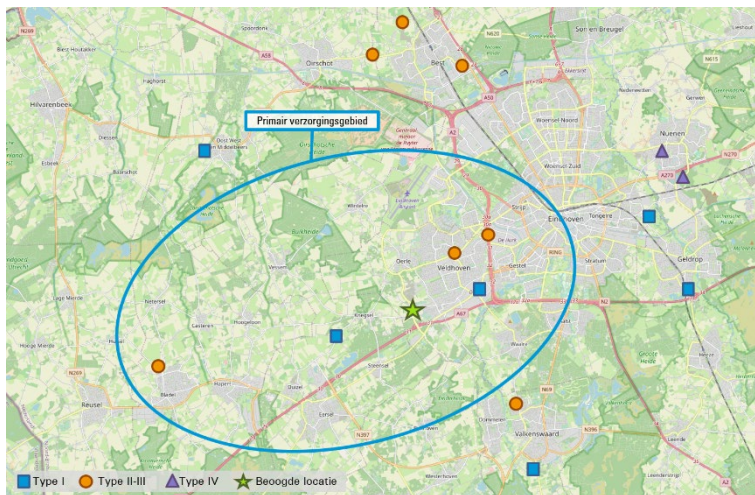
⁵ In deze cijfers is de Praxis Megastore en Tuin in Eindhoven niet meegenomen. Volgens de indeling van Locatus behoren deze vierkante meters niet tot de branche 'tuincentrum'. Ze worden daarom ook niet meegenomen in de optelling van het totaal aantal vierkante meter tuincentrum in Nederland. Hetzelfde geldt voor de Hornbach in Best.

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.

Type IV tuincentra niet aanwezig in primair verzorgingsgebied

We concluderen dat er in het primaire verzorgingsgebied 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 tuin-centrum	Plaats	WVO (in gebruik)	Type tuin-centrum
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	5.800	III

Bron: Locatus, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2021.

Aanbod in Zuidoost-Brabant veelal keinschalig en beperkt aantal type IV

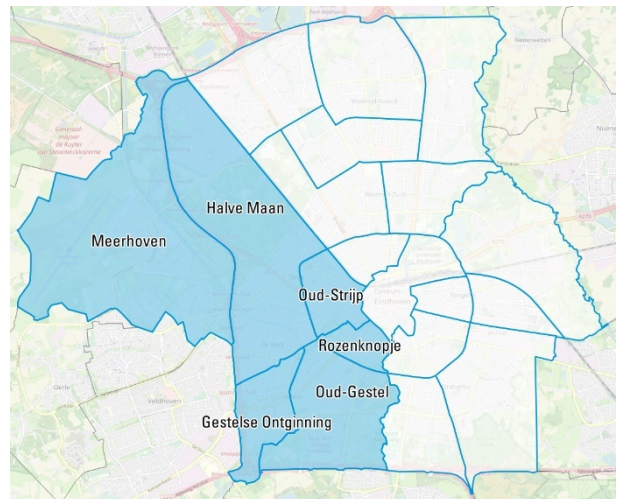
Ook in de hele regio Zuidoost-Brabant zien we dat het aanbod van type IV tuincentra ondervertegenwoordigd is. Het aanbod in de regio bestaat vooral uit kleinere type II en III tuincentra. Het aantal grote tuincentra is beperkt. Uit landelijke cijfers blijkt dat er gemiddeld één type IV tuincentrum aanwezig is op circa 150.000-175.000 inwoners. In de regio Zuidoost-Brabant zijn er momenteel drie type IV tuincentrum aanwezig (Coppelmans Nuenen, Intratuin Nuenen en De Biezen in Beek en Donk). Het inwonertal ligt in de regio op circa 785.000 inwoners. Dit betekent dat er in de regio Zuidoost-Brabant één type IV tuincentrum aanwezig is op circa 260.000 inwoners. Binnenkort breidt Coppelmans Valkenswaard zich waarschijnlijk ook uit tot een type IV tuincentrum. Ook na deze toevoeging ligt het aantal type IV tuincentra per inwoner onder het landelijk gemiddelde, namelijk: één tuincentrum per 195.000 inwoners.

5 Marktruimte voor tuincentra aanwezig in verzorgingsgebied

Hieronder benoemen we kort de uitgangspunten voor het DPO (distributieplanologisch onderzoek). We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel 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 primaire verzorgingsgebied op 168.240 inwoners (CBS, peildatum: 1 januari 2021). We kijken hier naar de gemeenten Veldhoven, Waalre, Eersel, Bladel en de stadsdelen Striip en Gestel⁶. Het inwonersaantal in het primaire verzorgingsgebied stijgt de komende jaren. We hanteren de raming van Primos (2021) en kijken tien jaar vooruit. De raming gaat uit van een stijging tot 179.820 in 2030 (+11.580). In het secundaire verzorgingsgebied Zuidoost-Brabant stijgt het inwonertal van 784.390 in 2021 naar 834.010 in 2030.



Omzet per inwoner:

Om de omzet per inwoner in tuincentra bepalen, baseren we ons op cijfers van Retailinsiders, Panteia en INretail (Omzetkengetallen 2020, juli 2021). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner in tuincentra € 73. In 2015 lag de gemiddelde besteding op € 59, en sindsdien is deze jaar-op-jaar gestegen.

Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in het primaire verzorgingsgebied met € 28.700 zo'n € 2.600 hoger dan het Nederlands gemiddelde (€ 26.100). We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van een inkomenselasticiteit van 0,7 (conform Omzetkengetallen 2020, 2021). Hierdoor komen we in het verzorgingsgebied uit op een gemiddelde omzet per inwoners van € 78.

We kiezen ervoor de omzetsijging van de afgelopen jaren niet verder door te trekken richting de toekomst. Op deze manier corrigeren we voor mogelijke (hoog)conjunctuureffecten (zoals corona) en afvloeiing via internetbestedingen. Of dit reëel is moet in de toekomst blijken.

⁶ Wijken: Halve Maan, Meerhoven, Oud-Striip, Gestelse Ontginning, Oud-Gestel en Rozenknopje.

OMZETKENGETALLEN 2020

Zowel aan de vraag- als aanbodzijde was er in 2020 als gevolg van de coronacrisis en daaruit voortvloeiende maatregelen sprake van een uitzonderlijke situatie. Winkels noteerden extreem lage of hoge winkelomzetten en de aanbodzijde werd deels in stand gehouden met steunpakketten. Ervan uitgaande dat de situatie extreem en tijdelijk van aard is, worden de cijfers van 2020 niet geschikt geacht om beleidsplannen voor de middel- tot langere termijn op te baseren. In deze Laddertoets gaan we daarom uit van de omzetkengetallen uit 2019. Dit is conform "Omzetkengetallen 2020" (Retailinsiders, Panteia en INretail, juli 2021).

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. Detailgegevens over de koopstromen van uitsluitend tuincentra zijn niet voorhanden.

Tabel 4: 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%	91%
Eersel	8,8%	57,1%	3,4%	16,8%	0,0%	86%
Eindhoven	0,0%	0,6%	73,0%	2,6%	0,1%	76%
Veldhoven	0,3%	1,6%	27,3%	66,8%	0,0%	96%
Waalre	0,0%	0,0%	35,9%	20,1%	13,5%	70%

Bron: KSO SRE 2009; Bewerking Stec Groep, 2021.

In bovenstaande tabel geven we de 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 o.b.v. 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 uit van een 'veilige' onderkant.

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.

Gemiddelde omzet per m²

De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² verkoopvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde omzet per m² wvo tuincentra ligt volgens de meest recente cijfers (Omzetkengetallen 2020, juli 2021) op gemiddeld € 559 per m² wvo. Dit is het gemiddelde over de periode 2015-2019.

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.

Tabel 5: DPO tuincentra primair verzorgingsgebied

	2021	2030
Inwoners	168.240	179.820
Bestedingen	€ 78	€ 78
Fysieke bestedingen	€ 13.122.720	€ 14.025.960
Koopkrachtbinding	75%	75%
Gebonden omzet	€ 9.842.040	€ 10.519.470
Toevloeiing	5%	5%
Totale omzet	€ 10.360.040	€ 11.073.125
Gemiddelde omzet in NL per m ² wvo	€ 559	€ 559
Haalbaar aanbod in m ² wvo	18.535	19.810
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	15.685	15.685
Marktruimte in m² wvo	2.850	4.125

Bron: CBS, 2021; Panteia, 2021; Locatus, oktober 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

- Op basis van de berekening blijkt dat er in het primaire verzorgingsgebied nu al ruimte is voor de toevoeging van circa 2.850 m² wvo aan tuincentrum. Richting 2030 groeit de marktruimte naar ruim 4.000 m² wvo. Dit betekent ook dat er ruimte bestaat voor andere plannen om tot ontwikkeling te komen.
- 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 en veilige inschatting van de marktpotentie.
- Bovendien kiezen we ervoor de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing niet te verhogen richting 2030, ondanks dat de beoogde uitbreiding de positie van Coppelmans Veldhoven in de bestaande winkelstructuur versterkt. 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 het grotere en bredere assortiment). We kiezen hiervoor onder andere voor doordat de vestiging van Coppelmans in Valkenswaard zich ook gaat ontwikkelen tot een type IV tuincentrum (met 7.150 m² wvo). Hierdoor zal een deel van de inwoners uit Waalre (onderdeel van het primaire verzorgingsgebied) zich meer gaan oriënteren op Valkenswaard. Ook zal de toevloeiing vanuit het zuidelijk deel van het secundaire verzorgingsgebied hierdoor minder groot zijn. Hetzelfde geldt voor de toevloeiing vanuit België.

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 aan type IV tuincentra (ook na uitbreiding van Coppelmans Valkenswaard).
- Op basis van de in gebruik zijnde vierkante meters is er sprake van een positieve marktruimte voor tuincentra. Deze marktruimte is er nu al, en groeit door richting 2030. Dit komt mede doordat het aantal inwoners in Veldhoven en omgeving de komende jaren sterk gaat groeien (+11.500 in 10 jaar).
- We concluderen dat er voor de uitbreiding van Coppelmans Veldhoven sprake is van een actuele regionale behoefte. Naast de berekende kwantitatieve marktbehoefte (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

Mogelijke ruimtelijke effecten tasten winkelstructuur niet aan

De uitbreiding van Coppelmans Veldhoven speelt in op trends en ontwikkelingen zoals schaalvergroting en de behoefte aan beleving. Het uitbreiden naar een type IV tuincentrum zorgt voor een optimale winkelervaring voor de consument. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht van tuincentrum Coppelmans Veldhoven vergroot. Dit zorgt ervoor dat de lokale binding (iets) toeneemt en dat er (iets) meer consumenten van verder weg aangetrokken 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 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 in dit gebied, als direct gevolg van de uitbreiding van Coppelmans, bestaand aanbod verdwijnt is klein. Deze tuincentra functioneren in de huidige situatie namelijk ook al samen met Coppelmans Veldhoven en er is sprake van een gezonde marktsituatie (economisch functioneren) voor tuincentra in het verzorgingsgebied. Tot 2030 bestaat er nog marktruimte voor de toevoeging van zo'n 4.000 m² wvo tuincentrum.

Mocht er, als gevolg van de uitbreiding van Coppelmans Veldhoven, toch een tuincentrum verdwijnen dan resulteert dit niet in een aantasting van de bestaande winkelgebieden. De tuincentra in de regio liggen namelijk vrijwel allemaal op een solitaire locatie. Dit betekent dat er geen andere detailhandel naast of bij de tuincentra gevestigd is. Het mogelijk sluiten van één van de tuincentra in de regio zorgt daarmee niet voor een aantasting van de ruimtelijke winkelstructuur. Ook blijven er, bij eventuele sluiting, nog voldoende keuzemogelijkheden voor de consument over. Bovendien zijn tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften: van duurzame ontvracting is dus geen sprake.

Geen tot beperkte omzeteffecten bij tuincentra in Veldhoven (en omgeving)

Het is niet uit te sluiten dat tuincentra in Veldhoven en omgeving enige extra concurrentie gaan ondervinden en als gevolg daarvan omzet verliezen. De kans op omzeteffecten is het grootst bij nabijgelegen tuincentra.

We willen erop wijzen dat het in stand houden van economische concurrentieverhoudingen geen onderdeel is van de afweging van goede ruimtelijke ordening. De Ladder is niet bedoeld om concurrentieverhoudingen te beïnvloeden, maar om te voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten (lees: verstoring van de winkelstructuur).

Wanneer we de beoogde uitbreiding in perspectief plaatsen merken we op dat het vooral gaat om een beperkte uitbreiding (+2.100 m² wvo) van bestaande bedrijfsactiviteiten. Bovendien verwachten we niet dat de omzet navenant stijgt. Omzeteffecten bij concurrerende aanbieders zijn daarom niet gelijk aan de toename van het oppervlak. De uitbreiding is namelijk deels ingegeven door efficiëntere bedrijfsvoering door meer ruimte voor uitstalling van producten te gebruiken. Dit betekent bijvoorbeeld dat producten minder snel aangevuld hoeven te worden. Het uitbreiden van meters is dus niet alleen een uitbreiding van het assortiment, maar ook van het volume van bestaande producten. Bovendien speelt de uitbreiding van Coppelmans Veldhoven in op de behoefte van de consument om meer loopruimte te hebben, ruimere stellingen en meer vermaak, ontspanning en beleving. Coppelmans is daarnaast al onderdeel van de winkelstructuur met inbegrip van concurrentieverhoudingen. Hierdoor zullen de omzeteffecten bij andere aanbieders beperkt zijn. Bovendien zorgt een type IV tuincentrum voor een bovenlokale aantrekkingskracht voor Veldhoven. Hiervan kunnen andere (tuin)winkels juist profiteren via combinatiebezoeken.

Effecten op winkelgebieden in verzorgingsgebied zeer beperkt

Gelet op het beoogde assortiment van tuincentrum Coppelmans Veldhoven concurreert het tuincentrum in de winkelgebieden vooral met bloemen- en dierenwinkels. Voor de mogelijke effecten kijken we daarom naar het aanbod 'overig plant/dier' in Veldhoven en omgeving. We constateren dat het aanbod 'overig plant/dier' in de winkelgebieden beperkt is. Daarnaast merken we specifiek op dat, gelet op het grote verzorgingsgebied, er ook sprake is van grote spreiding van klanten over een aantal gemeenten. De omzeteffecten verspreiden zich hierdoor ook over een groot aantal aanbieders, waardoor het omzeteffect op één enkele aanbieder beperkt is. De kans op een ruimtelijk effect (leegstand) is daarmee beperkt. Indien de beoogde uitbreiding toch leidt tot leegstand van één of meerdere van deze winkels (we verwachten dit echter niet gezien de ruime marktruimte en verwachte bestedingsgroei), dan leidt dit tot een beperkte leegstand. We verwachten dat deze eventuele leegstand geen tot zeer beperkte uitstralingseffecten heeft op andere winkels in de winkelgebieden. Planten- en dierenwinkels hebben immers geen trekkersfunctie voor de winkelgebieden (zoals supermarkten dat wel hebben). Bovendien vormen ze een zeer beperkt deel van het winkelbestand. Kortom: indien leegstandseffecten plaats vinden in kernen in het verzorgingsgebied, verwachten we dat dit geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten als gevolg heeft.

Effecten van nevenassortiment verwaarloosbaar

Ten slotte worden in tuincentra ook diverse branchevreemde producten verkocht. Ook in de bestaande vestiging van Coppelmans Veldhoven worden dergelijke producten verkocht. Gemiddeld bestaat circa 5% van het assortiment van Coppelmans 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 Coppelmans) 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 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.

Bovendien gaat het ten opzichte van de huidige situatie gaat het om toevoeging van maximaal 105 m² wvo aan nevenassortiment (o.b.v. 5% nevenassortiment). Afgezet tegen het winkel-aanbod in het verzorgingsgebied is dit zeer beperkt. Zelfs in het uiterste en hypothetische geval dat een effect van 105 m² wvo extra zich uitsluitend concentreert op het centrum van Veldhoven (circa 16.400 m² wvo) dan gaat het om 0,5% van het totale aanbod.

Horeca hoofdzakelijk gericht op eigen bezoekers, geen onaanvaardbare effecten

Er zijn geen onaanvaardbare ruimte effecten te verwachten als gevolg van de toevoeging van horeca bij tuincentrum Coppelmans Veldhoven. De horecavestiging is alleen toegankelijk als het tuincentrum open is en is bedoeld om bezoekers van het tuincentrum meer comfort en beleving te bieden. De beoogde horeca richt zich daarmee ook hoofdzakelijk op de bezoekers van het tuincentrum zelf. Daarbij constateren we dat bezoekers van Coppelmans uit een breed verzorgingsgebied komen, en eventuele omzeteffecten dan ook landen bij een groot aantal aanbieders.

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 Coppelmans Veldhoven gerealiseerd kan worden. We concluderen dat er voor Coppelmans Veldhoven geen alternatieve locaties zijn in het primair verzorgingsgebied.

Allereerst merken we op dat in het verzorgingsgebied (en daarbuiten) de leegstand ongeschikt is om de ruimtevraag van Coppelmans te bedienen. Waar er in 2018 nog sprake was van een leegkomend pand van circa 3.500m² wvo, is dit op dit moment niet meer aan de orde. 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, op een 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.