

Tuincentrum Coppelmans
De heer F. Coppelmans
Bestseweg 53
5688 NP Oirschot

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

Datum : 23 december 2019
Ons kenmerk : 18.414
Onderwerp : Laddertoets uitbreiding tuincentrum Coppelmans Oirschot

Geachte heer Coppelmans, beste Frans,

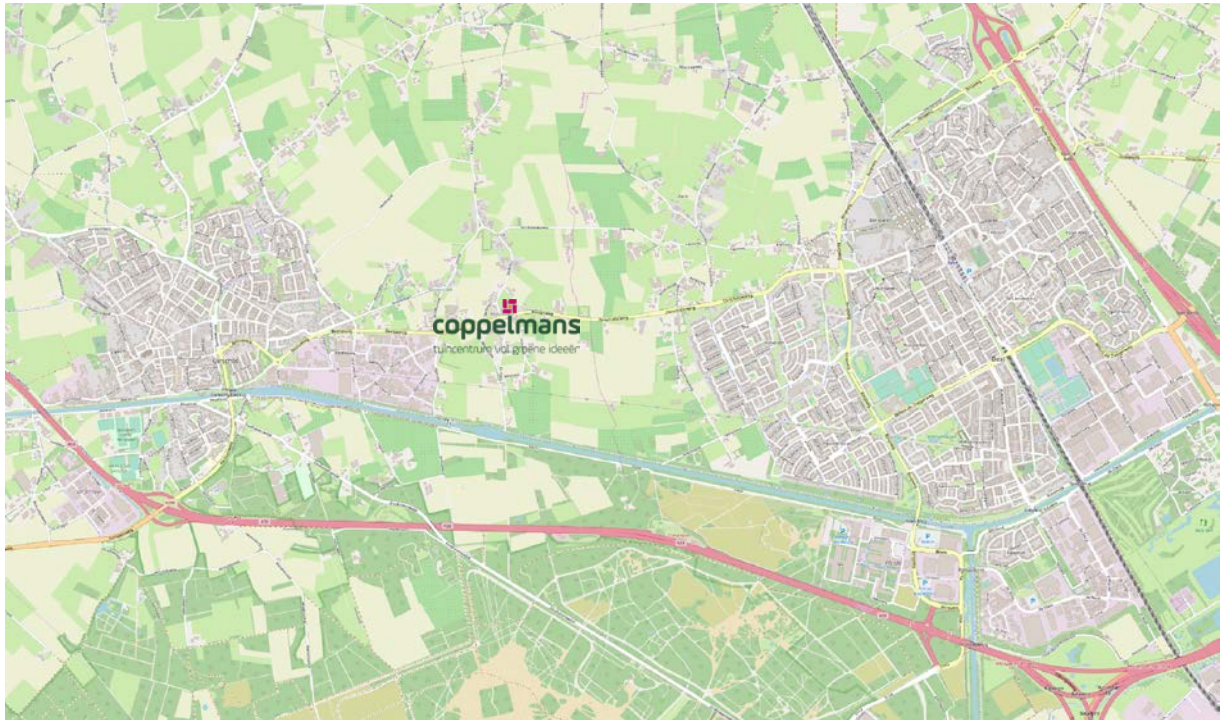
U bent voornemens de bedrijfsbebouwing van uw tuincentrum aan de Bestseweg 53 in Oirschot met circa 3.000 m² wvo uit te breiden. Door de bouw van de kas wordt een deel van het assortiment, dat nu in de buitenlucht wordt aangeboden, overdekt. Daarnaast is door de overdekking van bestaande meters verruiming en verdieping van het assortiment (o.a. dierenartikelen) mogelijk, net als het beperkt uitbreiden van de ondergeschikte horeca. Het tuincentrum wil zo comfortabeler worden voor haar consumenten en daarmee de winkelbeleving vergroten.

Het huidige bestemmingsplan staat deze overdekking van winkelmeters niet toe. Om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de verdieping en verbreding van het assortiment mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het plan getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U leest onze bevindingen hieronder.

1 Beschrijving plan uitbreiding Coppelmans Oirschot

Tuincentrum Coppelmans Oirschot is gevestigd aan de Bestseweg 53 (tussen Oirschot en Best) en heeft een omvang van circa 2.900 m² wvo. Volgens het vigerende bestemmingsplan kan op de huidige plek uitgebreid worden naar 3.620 m² wvo. U heeft echter plannen om de locatie uit te breiden met zo'n 3.000 m² wvo aan overdekte meters. In totaal wordt het tuincentrum in de nieuwe situatie zo'n 6.000 m² wvo groot. De uitbreiding betreft niet alleen de overkapping van een deel bestaande meters, maar ook de uitbreiding van het bestaande assortiment. Het gaat hier dus om een versterking en modernisering van het gebruikelijke tuincentrum-aanbod (o.a. door de toevoeging van horeca). Met de uitbreiding kan Coppelmans aansluiten op trends als schaalvergroting en de vraag van de consument naar beleving en service. De vestiging kan zich gaan profileren als type III-IV tuincentra (zie ook hoofdstuk 3).

Figuur 1: Locatie Coppelmans Oirschot



Bron: Stec Groep, 2019.

2 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) economische regio Oirschot

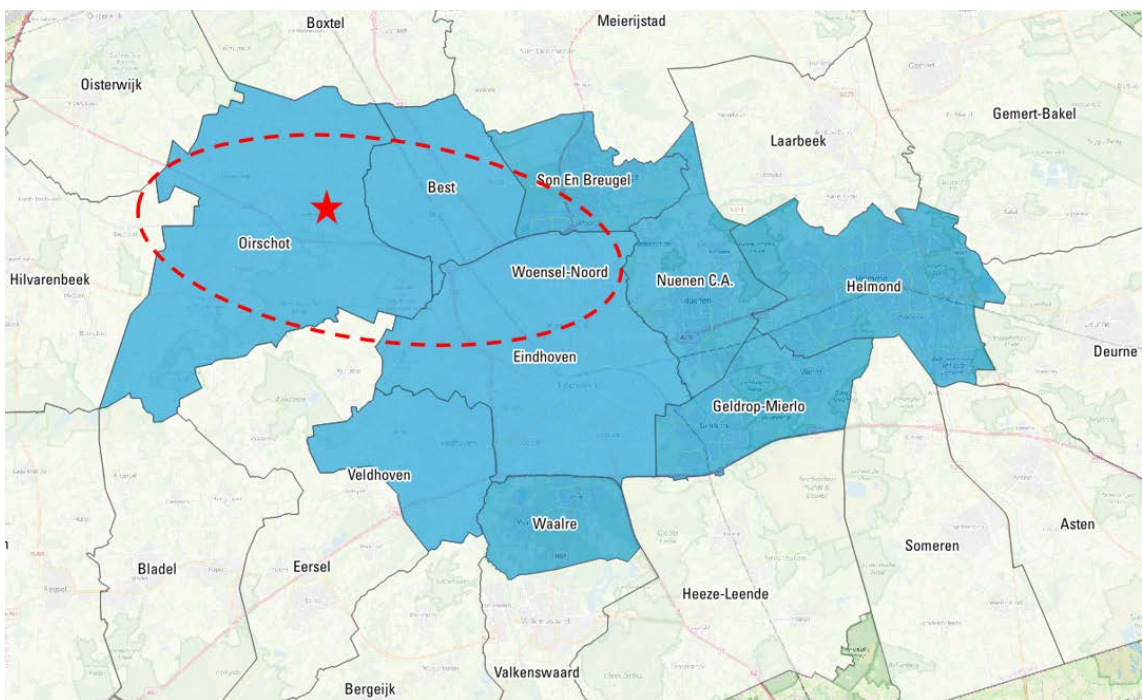
Om een goed beeld te kunnen schetsen van de actuele regionale behoefte is het van belang allereerst de reikwijdte van het initiatief in kaart te brengen. Binnen dit gebied toetsen we het aanbod. Grootchalige tuincentra (van circa 6.000 m² wvo en groter) hebben een bovenlokaal verzorgingsgebied. Het exacte verzorgingsgebied is vooral afhankelijk van het type tuincentrum, de bereikbaarheid/infrastructuur, en de bestaande winkelstructuur (spreiding van tuincentra) in de omgeving.

Met de uitbreiding van het aantal vierkante meters zal het tuincentrum Coppelmans Oirschot zich ontwikkelen tot een type III-IV tuincentrum (zie ook verderop). De reikwijdte van een dergelijk tuincentrum is groter dan in de huidige staat. Naar verwachting verstevigt Coppelmans Oirschot haar positie daardoor binnen het primaire verzorgingsgebied. Op basis van de spreiding van tuincentra in de directe omgeving en klantherkomstgegevens van Coppelmans Oirschot zelf, verwachten we dat het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de gemeenten: **Oirschot, Best en de wijk Woensel-Noord in Eindhoven**. We nemen de gemeente Eersel niet mee in het primaire verzorgingsgebied omdat consumenten uit Eersel meer gericht zijn op de (grote) tuincentra in de gemeente Bladel en Veldhoven. Mogelijk trekt de vernieuwde vestiging van Coppelmans ook een groter aantal bezoekers van buiten het primaire verzorgingsgebied. Om een goede afweging te maken berekenen we de actuele regionale behoefte daarom binnen de bredere marktsituatie in het **Stedelijk Gebied Eindhoven**. We kiezen voor deze afbakening omdat gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven economisch sterk met elkaar verbonden zijn. Daarnaast is dit ook het gebied

waarbinnen op regionaal niveau (Regionaal Ruimtelijk Overleg) afspraken gemaakt worden over detailhandelsontwikkelingen.

We verwachten echter dat het gebied waarbinnen het toevoegen van winkelmeters een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad kleiner en meer lokaal is dan het hele Stedelijk Gebied Eindhoven. We stellen het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn daarom op de gemeenten: **Oirschot, Best en de wijk Woensel-Noord**. Mochten effecten zich op de bestaande tuincentrumbranche of binnen de branche plant en dier voordoen, dan zullen deze zich naar verwachting voornamelijk in dit gebied voordoen. Gezien het bestaande aanbod aan tuincentra en de spreiding daarvan, verwachten we dat de andere gemeente in het stedelijk gebied van Eindhoven vooral georiënteerd zijn op tuincentra ten zuiden en oosten van Eindhoven.

Figuur 2: Primair en secundair verzorgingsgebied Coppelmans Oirschot



Bron: Stec Groep, 2019.

3 Trends en ontwikkelingen in de tuincentrumbranche

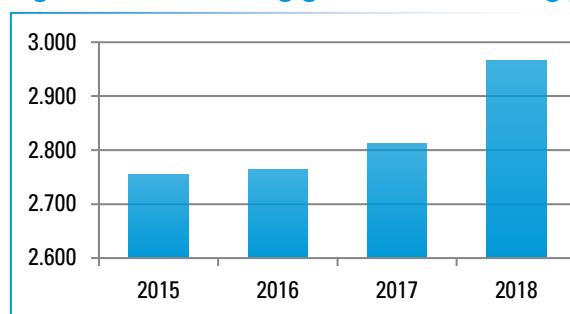
Omzet tuincentra groeit, en vooruitzichten zijn positief

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 2013-2018 met circa 9% gestegen (bron: CBS). Deze ontwikkeling zien we ook terug in de omzetcijfers bij fysieke tuincentra; de omzet steeg tussen 2014 en 2017 met 29,7% naar ruim € 1,44 miljard. In 2018 bedroeg de omzet in de tuinbranche € 1,53 miljard. Een stijging van 6,5% ten opzichte van 2017. 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 meer divers

Het aantal tuincentra in Nederland neemt al een aantal jaren af (-9% in de afgelopen 4 jaar) en de verwachting is dat dit de komende jaren nog doorzet (bron: Retail Insiders). Tegelijkertijd neemt de gemiddelde omvang van tuincentra steeds verder toe. In 2005 bedroeg de gemiddelde omvang van een tuincentrum nog 2.755 m² wvo, terwijl de gemiddelde winkelomvang in 2018 op 2.966 m² wvo lag (zie figuur 3). 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.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde omvang per tuincentrum 2015-2018 (in m² wvo)



Bron: Retail Insiders, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2019.

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.¹

¹ Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018)

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 vierkante meter 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 tabel 1).

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.

Verkoop 'groen' stijgt onder andere door aandacht klimaat

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 een groter deel van de omzet zal gaan innemen².

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 wenst verrast te worden.

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 onderscheiden³. 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

² 'Ook in de tuin is klimaat een trend, tegels eruit, planten erin'. Artikel NOS, 1 april 2019.

³ Structuurnota Tuincentra 2013-2018, Tuinbranche Nederland, 2013.

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 vwo 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 vwo	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 Aanbod tuincentra (en specifiek IV) momenteel ondergemiddeld

Aanbod tuincentra in primair verzorgingsgebied is 12.600 m² vwo

Voor de inventarisatie van het aanbod in het primaire en secundaire verzorgingsgebied maken we gebruik van gegevens van Locatus. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het aanbod tuincentra (uitgesplitst naar primair en secundair verzorgingsgebied).

Tabel 3: Aanbod tuincentra in primair en secundair verzorgingsgebied

Naam tuincentrum	Gemeente	WVO Locatus	Correctie Stec	Verzorgingsgebied
Coppelmans	Oirschot	2.900 m ²		Primair
Hoveniersbedrijf Kolsters	Oirschot	600 m ²	1.700 m ²	Primair
Kwekerij de Mortelen	Best	5.000 m ²		Primair
Hornbach	Best		3.000 m ²	Primair
Praxis Megastore en Tuin	Eindhoven		3.000 m ²	Secundair
Collse Waterlelie	Eindhoven	80 m ²	300 m ²	Secundair
Soontiëns	Eindhoven	3.000 m ²	2.000 m ²	Secundair
Groenrijk Geldrop	Geldrop-Mierlo	2.500 m ²	2.000 m ²	Secundair
Coppelmans	Helmond	3.500 m ²		Secundair
Rens van Dijk	Helmond	1.500 m ²		Secundair
Peter v. Gennep	Helmond	550 m ²		Secundair
Coppelmans	Nuenen ca.	3.000 m ²	9.000 m ²	Secundair
Intratuin	Nuenen ca.	3.000 m ²	9.500 m ²	Secundair
Coppelmans Sondervick	Veldhoven	4.000 m ²	5.800 m ²	Secundair
Groenrijk De Heikant	Veldhoven	3.800 m ²		Secundair
Coppelmans Kapelstraat	Veldhoven	435 m ²		Secundair
Totaal primair			12.600 m²	
Totaal primair/secundair			53.985 m²	

Bron: Locatus, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2019.

We hebben duidelijke verschillen geconstateerd tussen de data van Locatus en de werkelijke situatie. Vaak betekent dit dat het aantal winkelmeters tuincentrum (overdekt en niet beïnvloedbaar door weersomstandigheden) hoger ligt. We hebben daarom de cijfers gecorrigeerd door inmeting (onder meer op basis van BAG-gegevens en opname ter plaatse). De volgende correcties zijn doorgevoerd:

- Hoewel niet door Locatus gebrancheerd als tuincentrum nemen we het tuingedeelte van de Hornbach in Best en de Praxis Megastore en Tuin in Eindhoven mee (beide circa 3.000 m² wvo).
- Hoveniersbedrijf Kolsters beschikt volgens Locatus over 600 m² wvo. Uit meting blijkt dit 1.700 m² wvo te zijn.
- Tuincentrum Collse Waterlelie blijkt over een groter winkelvloeroppervlak te beschikken, namelijk zo'n 300 m² wvo in plaats van 80 m² wvo.
- De (verwarmde)kas van Soontiëns is bijna 3.000 m² groot. Daarvan is 2.000 m² wvo toegankelijk voor klanten.
- Groenrijk Geldrop heeft een pand van 2.500 m² waarvan 2.000 m² wvo. De overige meters zijn magazijn.
- Tuincentra Coppelmans en Intratuin in Nuenen zijn respectievelijk 9.000 m² wvo en 9.500 m² wvo groot, in plaats van 3.000 m² wvo.
- Het Tuincentrum van Coppelmans in Veldhoven is 5.800 m² wvo groot in plaats van 4.000 m² wvo.

Het totaal aanbod aan tuincentra in het primaire verzorgingsgebied komt daarmee uit op vier verkooppunten die een gezamenlijk oppervlakte hebben van 12.600 m² wvo. In het secundaire gebied komt het totale winkelvloeroppervlak uit op 53.985 m².

Figuur 4: Overzicht tuincentra in verzorgingsgebied naar type



Bron: Locatus, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2019.

Op basis van bovenstaande figuur concluderen we dat er momenteel geen type IV tuincentrum in directe omgeving van Oirschot gevestigd is. Grote tuincentra buiten het secundair verzorgingsgebied, zoals tuincentrum Boxtel, Intratuin Tilburg of Intratuin Veghel hebben allen een eigen verzorgingsbereik. We zien daarnaast dat de type IV tuincentra die in het secundaire verzorgingsgebied gevestigd zijn, uitsluitend ten oosten van Eindhoven zijn gelegen. De opschaling van Coppelmans Oirschot naar type IV tuincentrum door het overdekken van bestaande winkelmeters voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte.

Tabel 4: Kenmerken tuincentra in primair verzorgingsgebied

Tuincentrum		Kenmerken		Opmerkingen
Coppelmans		Ligging	Solitair	• Compleet tuincentrum met breed aantal productgroepen in o.a. planten, bloemen, tuingereedschap, potten en interieur/sfeer. • Horecagelegenheid aanwezig
		Omvang	2.900 m ² wvo	
		Inschatting omzet	2 – 2,5 miljoen	
		Type tuincentrum	Type III	
Kwekerij de Mortelen		Ligging	Solitair	• Richt zich hoofdzakelijk op de tuin (ontwerpen/aanleg/onderhoud). • Assortiment bestaat daardoor voor groot deel uit: perkplanten, bomen, tuinplanten, gras etc. • Verkopen geen dier, bloemen, potten en interieur/sfeer.
		Omvang	5.000 m ² wvo	
		Inschatting omzet	2 – 2,5 miljoen	
		Type tuincentrum	Type I	
Hoveniers- bedrijf Kolsters		Ligging	Solitair	• Hoofdzakelijk een hoveniersbedrijf (tuinontwerp, -aanleg en onderhoud). • Daarnaast een groencentrum met assortiment buitenplanten, bomen, bloemen en zaden. • Beperkt verkoop van bijhorende potten/bloembakken. Verkopen geen dier en interieur/sfeer.
		Omvang	1.700 m ² wvo	
		Inschatting omzet	1 – 1,5 miljoen	
		Type tuincentrum	Type I	
Hornbach		Ligging	Bedrijventerrein	• Functioneert als onderdeel van bouwmarkt Hornbach. • Assortiment bestaat uit, dier, decoratie, potten, planten, gereedschap, schuttingen en tuinhout. • Trekkraft vanuit groter gebied: gelegen nabij afrit A2.
		Omvang	3.000 m ² wvo	
		Inschatting omzet (tuindeel)	1,5 – 2,0 miljoen	
		Type tuincentrum	Type II	

Naast het bestaande aanbod beschikt het verzorgingsgebied over twee locaties met harde plancapaciteit. Het gaat om de locatie van voormalig Kovoplant in Oirschot en om onbenutte plancapaciteit op de locatie van tuincentrum Coppelmans in Helmond (zie tabel 5).

Tabel 5: Overzicht onbenutte harde plancapaciteit in verzorgingsgebied

Naam plan	Adres	Gemeente	Aantal m ² wvo
Voormalig Kovoplant	Peperstraat 5a	Oirschot	4.545 m ²
Coppelmans	Akkerweg 70	Helmond	2.200 m ²
Totaal			6.745 m²

Bovenstaande locaties zijn momenteel niet (meer) in gebruik als tuincentrum. De locaties zijn daarom niet opgenomen in het overzicht met bestaand aanbod. Omdat het op deze locaties planologisch (nog) wel mogelijk is een tuincentrum te realiseren/uit te breiden, dient rekening gehouden te worden met deze meters. Er zijn echter geen concrete initiatieven bekend voor tuincentra op de betreffende locaties. In totaal komt de onbenutte harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied uit op 6.745 m² wvo.

Naast de onbenutte harde plancapaciteit zijn in twee voormalige tuincentra momenteel outlets gevestigd. Dit betreft de Bloemen en Planten Outlet in Helmond (Weg van Bakel 4, 5.500 m²) en Huis en Tuin Outlet (De Run Veldhoven, 4.670 m²). Voor beide locaties geldt dat deze momenteel ingevuld zijn en daarom niet (op korte termijn) ingevuld kunnen worden met een tuincentrum. We nemen beide locaties daarom niet mee in de harde plancapaciteit.

Aanbod tuincentra in primair verzorgingsgebied onder gemiddeld

Landelijk is er per 1.000 inwoners circa 90 m² wvo tuincentrum beschikbaar. In het primaire verzorgingsgebied blijkt dat dit, exclusief Hornbach, circa 70 m² wvo per 1.000 inwoners bedraagt. Wanneer we de tuinafdeling van Hornbach ook meenemen in het aanbod, komt het aanbod uit op zo'n 97 m² wvo per 1.000 inwoners. Echter, Hornbach wordt in de landelijke cijfers niet in de branchering 'tuincentra' opgenomen (en deze meters zijn niet in de landelijke aanbodcijfers verwerkt). De cijfers zijn daarom niet vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Concluderend kunnen dus stellen dat het aanbod tuincentra ten opzichte van het aantal inwoners onder gemiddeld tot gemiddeld is in het primaire verzorgingsgebied. In het Stedelijk Gebied Eindhoven ligt het aanbod met zo'n 90 m² wvo per 1.000 inwoners op landelijk niveau (excl. Praxis Megastore en Tuin).

Initiatief Coppelmans Oirschot speelt in op landelijke trends en dynamiek

Op basis van de trends en ontwikkelingen zagen 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 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 genooddaakt 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.

5 Marktruimte

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen daarbij de marktruimte in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Om een goede afweging te kunnen maken berekenen we de marktruimte dus op een hoger schaalniveau. Bovendien is dit ook de regio waarbinnen afspraken over detailhandelsontwikkelingen gemaakt dienen te worden. We gaan telkens uit van een 'veilige' onderkant van de bestedingen en bindingspercentages:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het Stedelijk Gebied Eindhoven op 513.880 inwoners (CBS, peildatum: 1 januari 2019). Het inwonersaantal in het gebied stijgt de komende jaren. We hanteren de raming van Primos (2019) en kijken tien jaar vooruit. De raming gaat uit van een stijging tot 539.435 inwoners in 2028.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in verschillende detailhandel segmenten te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia. Volgens de meest recente cijfers ('Omzetkengetallen 2018') is de omzet per inwoner in tuincentra € 79. 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 wordt een correctie op de bestedingscijfers toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2016) is het gemiddeld besteedbaar inkomen in het Stedelijk Gebied Eindhoven met gemiddeld € 26.700 hoger dan dat van Nederland (€ 24.700). We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van een inkomenselasticiteit van 0,7 voor de niet-dagelijkse sector (Panteia, 2019). We hanteren daarom een gemiddelde besteding per inwoner van € 83 voor de tuincentra.
- **Koopkrachtbinding:** De koopkrachtbinding betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd worden. Detailgegevens over de koopstromen van uitsluitend tuincentra zijn niet voorhanden. Wel is er in 2017 voor de Metropool Regio Eindhoven koopstromenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding voor de groep 'In en om het huis' in de gemeente Oirschot 42% bedraagt. Voor de gemeenten Best en Eindhoven bedraagt de koopkrachtbinding bijvoorbeeld respectievelijk 51% en 70% voor de groep 'In en om het huis'. Deze cijfers gaan echter over individuele gemeenten. In het geval van een type III-IV tuincentrum is het verzorgingsgebied groter. Hierdoor stijgt de koopkrachtbinding logischerwijs. Wanneer een verzorgingsgebied groter is, wordt de kans dat consumenten binnen dit gebied hun aankopen doen ook groter. Hierdoor stijgt de koopkrachtbinding. Specifiek voor tuincentra in het Stedelijk Gebied Eindhoven gaan we (ook op basis van recente cijfers uit vergelijkbare onderzoeken, diverse koopstromenonderzoeken in Nederland en bureau-expertise) daarom uit van een koopkrachtbinding van 75%.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Opnieuw baseren we ons voor de koopkrachttoevloeiing – omzet die wordt gegenereerd door mensen die niet woonachtig zijn in het verzorgingsgebied – op de meest recente koopstroomonderzoek van de Metropool Regio Eindhoven. Op basis van het koopstromenonderzoek concluderen we dat de toevloeiing in de branche 'In en om het huis' in de gemeenten Oirschot, Best en Eindhoven schommelt tussen de 30% en 60%. Dit laat zien dat er veel wisselwerking is tussen gemeenten in het verzorgingsgebied. We gaan voor het secundaire verzorgingsgebied uit van 10% aan toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied. We gaan daarmee uit van een 'veilige' onderkant.
- **Gemiddelde omzet per vierkante meter:** Voor de omzet per vierkante meter baseren we ons op de meest recente cijfers van het Panteia ('Omzetkengetallen 2018'). Conform Panteia hanteren we het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. Volgens de meest recente cijfers is de gemiddeld omzet per vierkante meter in de tuincentrumbranche € 665 per m² wvo.

Tabel 6: DPO tuincentrum Stedelijk Gebied Eindhoven

	2019	2028
Inwoners	513.880	539.435
Bestedingen	€ 83	€ 83
Fysieke bestedingen	€ 42.651.960	€ 44.773.020
Koopkrachtbinding	75%	75%
Gebonden omzet	€ 31.988.970	€ 37.310.850
Toevloeiing	10%	10%
Totale omzet	€ 35.543.300	€ 37.310.850
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 665	€ 665
Haalbaar aanbod in m ² wvo	53.450	56.105
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	53.985	53.985
Marktruimte in m ² wvo	Geen	2.120

Bron: CBS, 2019; Panteia, 2019 – omzetkengetallen 2018; Locatus, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019.

Evenwichtige marktsituatie voor tuincentra in Stedelijk Gebied Eindhoven

Op basis van de berekening kunnen we stellen dat er momenteel sprake is van een gezond functioneren van de tuincentrumbranche in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Afgaande op het huidige aanwezige tuincentrum-aanbod ontstaat er richting 2028 circa 2.120 m² wvo aan marktruimte. Het stijgen van het aantal inwoners draagt hieraan bij. Door het beoogde overdekken van buitenmeters tuincentrum stijgt het winkelvloeroppervlak van Coppelmans Oirschot van 2.900 m² wvo naar 6.000 m² wvo van Coppelmans Oirschot. Dit past grotendeels binnen de marktruimte (wanneer we de nog beschikbare harde plancapaciteit van zo'n 750 m² op de locatie meenemen). Kwalitatief constateren we tegelijkertijd dat met het initiatief van Coppelmans naar een type III-IV tuincentrum wordt ingespeeld op trends in de tuincentrumbranche (schaalvergroting en beleving). Bovendien is er momenteel nog geen type IV tuincentrum in de nabije omgeving aanwezig. In het secundaire gebied zijn wel twee type IV tuincentra gevestigd, maar deze liggen allemaal ten oosten van Eindhoven (Coppelmans en Intratuin in Nuenen).

Naast het bestaande aanbod is er planologisch-juridisch sprake van harde plancapaciteit voor tuincentra (zie hoofdstuk 4). Wanneer we deze harde plancapaciteit in het stedelijk gebied van Eindhoven in beschouwing nemen (6.745 m² wvo) is sprake van een kwantitatief (indicatief) overaanbod aan tuincentra in Stedelijk Gebied Eindhoven van circa 4.600 m² wvo.

6 Effectenanalyse

We toetsen mogelijke ruimtelijke effecten aan het primaire verzorgingsgebied. Mochten effecten zich voordoen op de bestaande tuincentrumbranche, dan zullen deze zich naar verwachting voornamelijk bij nabijgelegen tuincentra voordoen. We gaan in deze effectenanalyse niet alleen in op de (mogelijke) effecten voor de tuincentrumbranche, maar ook op de effecten voor de branche plant en dier (dierenspeciaalzaken) in de centrumgebieden.

6.1 Omzetteffecten

Omzetteffect van € 2 miljoen verwacht in Stedelijk Gebied Eindhoven door uitbreiding

In totaal wordt er in de feitelijke nieuwe situatie circa 3.000 m² wvo aan de markt toegevoegd. Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit van tuincentra van circa € 665 per vierkante meter (bron: Omzetkengetallen 2018), gaan we uit van een huidige totale omzet voor de

tuincentra in het verzorgingsgebied van circa € 35 miljoen⁴. We verwachten dat door marktontwikkelingen er in potentie in 2028 een totale omzet van € 35 tot 40 miljoen door de tuincentra kan worden behaald⁵. Dit betekent (theoretisch en in de situatie dat bestedingen van mensen niet toenemen) dat er in 2028 in potentie nog zo'n € 5 miljoen extra kan worden omgezet door de tuincentra in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De toevoeging in de markt door uitbreiding van de Coppelmans Oirschot (circa 3.000 m² wvo), leidt naar verwachting tot een omzeteffect van maximaal circa € 2 miljoen⁶. Dit effect lijkt binnen de huidige en toekomstige marktstructuur op te vangen te zijn. Bij reguliere ontwikkeling van de marktruimte (+3.800 m² wvo) is er een omzetruimte van € 5 miljoen; het verwachte omzeteffect van € 2 miljoen past hier binnen en heeft daarmee naar verwachting geen ontwrichtend effect op de bestaande winkelstructuur van tuincentra in het primair (en secundaire) gebied.

6.2 Ruimtelijke effecten

Ruimtelijke effecten tasten bestaande winkelstructuur tuincentra niet aan

Gelet op de toekomstige omvang van Coppelmans verwachten we dat het verzorgingsgebied groter wordt. De effecten zullen zich daardoor ook over een groot gebied en dus meer aanbieders spreiden. De kans dat er als direct gevolg van de uitbreiding aanbod in het primaire verzorgingsgebied verdwijnt is klein. Bovendien functioneren deze tuincentra in de huidige situatie ook al samen met Coppelmans Oirschot en betreft de uitbreiding vooral het overdekken van bestaande meters. Mocht er als gevolg van de ontwikkeling toch leegstand ontstaan dan constateren we dat de tuincentra in het primaire verzorgingsgebied niet in winkelgebieden liggen⁷. Er zijn daardoor geen andere winkels afhankelijk van het functioneren van de tuincentra. Bij eventuele leegstand heeft dit dus ook geen negatieve/ontwrichtende gevolgen voor de winkelstructuur/omliggende winkels. Onaanvaardbare leegstand is kortom niet aan de orde.

Aanbod Coppelmans wijkt kwalitatief af van overig aanbod in primair verzorgingsgebied

De drie andere groen- en tuincentra in het primaire verzorgingsgebied (Kwekerij de Mortelen, Hoveniersbedrijf Kusters en Hornbach) hebben een ander karakter en een ander verdienmodel dan Coppelmans. De tuinafdeling van Hornbach fungeert als aanvulling op de bouwmarkt. Wanneer de tuinafdeling minder omzet draait kan Hornbach dit opvangen met andere artikelgroepen. Kwekerij de Mortelen heeft een ander karakter en biedt een ander concept aan dan Coppelmans. Het bedrijf richt zich vooral op het ontwerpen, aanleggen en onderhouden van tuinen. Daarbij verkopen ze perkplanten, tuinplanten en bomen. Er zijn bijvoorbeeld geen snijbloemen, potten of andere decoratieve items te koop bij Kwekerij de Mortelen. Hoveniersbedrijf Kusters richt zich hoofdzakelijk op tuinaanleg, -ontwerp en – onderhoud. Daarnaast worden hoofdzakelijk buitenplanten, bomen en bloemen verkocht. Er is geen sprake van een compleet tuincentrum-assortiment als bij Coppelmans Oirschot. Tot slot geldt dat zowel Kwekerij de Mortelen als Hoveniersbedrijf Kusters in bereikbaarheid (lokale landweg) aanzienlijk verschillen ten opzichte van Coppelmans Oirschot (aan doorgaande weg

⁴ Berekening: 53.985 m² wvo (gevestigd aanbod) * € 665 (vloerproductiviteit)

⁵ Berekening: 56.105 m² wvo (haalbaar aanbod in 2028) * € 665 (vloerproductiviteit)

⁶ Berekening: 3.000 m² wvo (uitbreidingsplannen) * € 665 (vloerproductiviteit)

⁷ Met uitzondering van Hornbach. Deze is omringd door andere (grootschalige) detailhandelsvestigingen. De tuinafdeling bij Hornbach vormt echter slechts een klein deel van het totale assortiment.

tussen Oirschot en Best met goede zichtbaarheid). Het aanbod en de propositie van zowel Hornbach, Kwekerij de Mortelen als Hoveniersbedrijf Kusters wijkt kortom kwalitatief af van het aanbod van Coppelmans.

Bestaande aanbod functioneert in huidige situatie ook al samen met Coppelmans

Ondanks dat het aanbod kwalitatief verschilt is het niet uit te sluiten dat de tuincentra extra concurrentie gaan ondervinden van de uitbreiding en als gevolg daarvan omzet verliezen. We merken daarbij echter op dat het met name een uitbreiding betreft van bestaande bedrijfsactiviteiten. Een deel van het assortiment, dat nu in de buitenlucht wordt aangeboden, wordt overdekt. In werkelijkheid worden er daarom maar beperkt meters toegevoegd. De effecten op de bestaande voorraad zullen daardoor beperkt zijn. Coppelmans is bovendien al onderdeel van de winkelstructuur met inbegrip van concurrentieverhoudingen.

Aantasting van voorzieningenstructuur niet aan de orde

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

6.3 Effecten op centra en dierenspeciaalzaken

In de uitbreidingsplannen van Coppelmans worden (beperkt) extra meters dierbenodigdheden toegevoegd. Omdat diverse aanbieders van dierbenodigdheden in de centra van Best en Oirschot gevestigd zijn, gaan we dieper in op de effecten op deze winkels en de centra. We verwachten niet dat de beperkte toevoeging van dierbenodigdheden in het tuincentrum van Coppelmans Oirschot onaanvaardbare leegstand als gevolg heeft. Hieronder lichten we dit kort toe.

Dierspeciaalzaken op bedrijventerreinen

In het primaire verzorgingsgebied zijn vijf dierenspeciaalzaken gevestigd. Twee daarvan, namelijk de winkels Eurokooi (Best) en Van Nunen (Oirschot) zijn niet in een winkelgebied, maar op een bedrijventerrein gevestigd. De winkels zijn nagenoeg solitair gelegen (geen onderdeel van een winkelconcentratie) en hebben geen trekkersfunctie voor omliggende detailhandel. Bij eventuele leegstand als gevolg van omzetsderving zullen er daardoor geen onaanvaardbare leegstandseffecten optreden bij omliggende winkels. Bij leegstand kunnen de panden ook verhuurd/verkocht worden als reguliere bedrijfsruimte.

Bovendien wijkt het bestaande aanbod dierenspeciaalzaken kwalitatief af van het aanbod van Coppelmans. Zo is Eurokooi gespecialiseerd in de verkoop en het op maat maken van volières voor vogels. Dit is een andere productgroep dan aangeboden bij Coppelmans Oirschot en vormt daarmee geen concurrentie. De overkapping van detailhandelsruimtes bij Coppelmans Oirschot heeft daarom geen effect op Eurokooi. Dierenspeciaalzaak Van Nunen is van dermate grote omvang (3.000 m²) en gespecialiseerd in dieren, dierenverblijven en dierbenodigdheden dat zij in staat zijn een veel dieper en breder assortiment aan te bieden dan Coppelmans Oirschot. We verwachten dat dierenspeciaalzaak Van Nunen een voldoende specialistisch aanbod voert, in combinatie met specialistische service en advies, dat zij in staat zijn een eventueel omzetteffect als gevolg van de overkapping van detailhandelsruimtes bij Coppelmans

Oirschot op te kunnen vangen. Bovendien zal de productgroep dierbenodigdheden bij Coppelmans Oirschot slechts een klein oppervlak hebben in het totaal.

Dierspecialzaken in centra

Naast dierspecialzaken op bedrijventerreinen zijn er drie gevestigd in centra, dit betreffen Berry de Bruin (Best), Smits (Best) en De Vlaamse Reus (Oirschot). Voor de vestigingen van Berry de Bruin en Smits geldt dat beide winkels een uitgebreid en specialistisch aanbod voeren. Bijvoorbeeld: waar deze winkels beschikken over een breed en divers aanbod van 15-20 verschillende hondenmanden in verschillende kleuren en stoffen; gaat dit bij Coppelmans slechts om enkele exemplaren. Bij Coppelmans Oirschot dienen de dierbenodigdheden met name voor bijverkoop, onderschikt aan de verkoop van (buiten)planten en tuin. Daarmee beschikken beide winkels over onderscheidend vermogen. Specifiek voor Berry de Bruin geldt dat zij gevestigd is in een aanloopstraat van winkelcentrum Wilhelminastraat. Met name formules als Lidl, Albert Heijn en Action vormen de trekkers van dit winkelgebied. Eventuele (onwaarschijnlijke) leegstand van de dierenwinkel heeft naar verwachting een nihil effect op het functioneren van het winkelcentrum. Voor Smits geldt dat de winkel gevestigd is in de aanloopstraat naar het centrum van Best. Ook hier geldt dat bij eventuele leegstand van de winkel dit een verwaarloosbaar effect heeft op het functioneren van het centrum.

Tot slot is dierenspecialzaak de Vlaamse Reus gevestigd aan de rand van het winkelgebied in het centrum van Oirschot. De winkel heeft een beperkte omvang en een minder uitgebreid en gespecialiseerd aanbod. Eventuele omzetverliezen kunnen voor dit bedrijf grotere gevolgen hebben. Wanneer het pand van de Vlaamse Reus leeg komt te staan levert dit echter geen onaanvaardbare effecten op. Door de kleine omvang heeft de winkel een beperkte trekkersfunctie voor omliggende detailhandel. Bovendien ligt de winkel nauwelijks in het zicht van andere winkels en is het gevestigd aan de rand van het winkelgebied. Hierdoor verwachten we geen extra ruimtelijke effecten of leegstand in het centrum.

Tot slot: Coppelmans speelt in op kwalitatieve trend van schaalvergroting

Er is sprake van schaalvergroting binnen de branche voor tuincentra. Dit zorgt ervoor 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. Tuincentra moeten daarom investeren in de toekomst om de bedrijfsvoering duurzaam te versterken, Coppelmans Oirschot is daar geen uitzondering op.

De uitbreiding van Coppelmans betreft bovendien vooral het overkappen van bestaande meters. In de uitbreidingsplannen wil Coppelmans de afdeling dier beperkt uitbreiden, maar vooral de winkelbeleving vergroten (ruimere opstelling van rekken en in gangen). Huidige aanbieders van dierbenodigdheden functioneren ook nu al naast Coppelmans. Wezenlijk verandert de bedrijfseconomische positie niet of nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. Omzetteffecten op bestaande aanbieders gevestigd in het centrum van Oirschot en Best zijn hierdoor minimaal. Van aantasting van de bestaande winkelstructuur zal daarom geen sprake zijn.