

Consultatie 1-Loket inzake verplaatsing/uitbreiding Tuincentrum Coppelmans Nuenen.

Casus

Tuincentrum Coppelmans is gevestigd aan de Vorsterdijk in Nuenen. In april 2008 is het “Uitbreidingsplan Nuenen-West” vastgesteld. In dat bestemmingsplan (onherroepelijk geworden op 22 september 2010) is voorzien in de realisatie van een nieuwe woonwijk en is aan de Vorsterdijk een groene zone geprojecteerd, die het beekdal van de Dommel begeleidt. De Vorsterdijk gaat deel uitmaken van een routenetwerk voor langzaam verkeer. Tuincentrum Coppelmans heeft geen plek gekregen in dit bestemmingsplan en is hiertoe onder het overgangsrecht gebracht. Hiermee gaf de gemeente te kennen, dat het tuincentrum binnen de planperiode geamoveerd zou moeten worden.

Omdat de gemeente Nuenen c.a. geen onteigeningsprocedure voorstaat is gezocht naar een alternatieve locatie voor het tuincentrum. Meerdere alternatieven voor vestiging binnen Nuenen van Tuincentrum Coppelmans zijn vervolgens de revue gepasseerd. Het college heeft hiertoe een locatiestudie naar 10 locaties laten uitvoeren, waarvan de uitkomsten op 15 december 2010 aan de gemeenteraad zijn voorgelegd. De raad heeft vervolgens het college verzocht de geschiktheid van de locatie ‘hoek Europalaan – Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)’ nader te onderzoeken voor herhuisvesting van het tuincentrum, in overleg met betrokken partijen.

Dit heeft geleid tot het bestemmingsplan ‘Kapperdoes’, zoals bij besluit van 18 december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tegen dit besluit is door enkele omwonenden beroep ingesteld. Bij uitspraak van 9 september 2015 is door de Raad van State de gemeenteraad in staat gesteld enkele geconstateerde omissies in het planproces te herstellen. De Raad van State constateerde onder meer dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet zou zijn voldaan aan artikel 4.8 derde lid van de Provinciale Verordening Ruimte, t.w. de verplichting om het plan te bespreken in het regionaal ruimtelijk overleg en de uitkomst daarvan te vermelden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het gevoerde vooroverleg

Ten aanzien van de verplaatsing van het tuincentrum heeft in september 2012 ambtelijk/ bestuurlijk overleg tussen provincie (gedeputeerde Y. de Boer) en gemeente (wethouder M. Jansen) plaatsgevonden. In vervolg op deze afstemming is - ter voorbereiding van het bestemmingsplan (artikel 1.3.1 Bro) - de beleidsnotitie van 28 mei 2013 (bijlage 16 van het bestemmingsplan) ter inzage gelegd. De provincie heeft op deze beleidsnotitie geen inspraakreactie gegeven : men zag het ontwerp-bestemmingsplan met interesse tegemoet.

De regio heeft in de discussie voor de ontwikkeling van Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven gesproken over de verplaatsing van het tuincentrum. De planning is dat deze visie door de gemeenteraden eind december 2015 worden vastgesteld. Zowel ambtelijk (najaar 2013) en bestuurlijk werd de voorgenomen verplaatsing en opwaardering van het bestaande tuincentrum ruimtelijk gezien aanvaardbaar geacht. Aldus heeft tot op heden in dit dossier de regionaal ruimtelijke afstemming plaatsgevonden door de ambtelijke werkgroepen en de daaraan verbonden bestuurlijke overleggen, waarin ook de provincie is vertegenwoordigd.

De provincie heeft vervolgens weliswaar een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend betreffende de bestemming wonen, maar hierbij geen enkele opmerking gemaakt over de verplaatsing van het tuincentrum. Op geen enkel punt maakte de provincie hierbij gewag dat regionale afspraken over de detailhandelslocatie niet zouden zijn nagekomen.

Toch meent de Raad van State dat niet voldoende zou zijn aan de verplichtingen tot regionaal overleg zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. Het is hierom dat via 1-loket dit dossier alsnog in het RRO overleg wordt ingebracht.

Het onderwerp van regionaal overleg : de verplaatsing van Tuincentrum Coppelmans

Tuincentrum Coppelmans Nuenen heeft in zijn huidige omvang een oppervlakte van 3.000 m² wvo (overdekte ruimte). Dit is voor een modern tuincentrum een te beperkte oppervlakte. Om tot een bedrijfseconomisch verantwoorde investering te kunnen komen heeft ondernemer Coppelmans aangegeven uit te moeten gaan van een omvang van 8.900 m² wvo. Hiermee is sprake van een gebruikelijke maatvoering voor een modern tuincentrum. Herinvestering in een kleiner tuincentrum is voor de ondernemer (en zijn financiering) geen haalbare optie.

In het bestemmingsplan alsmede in de als **bijlage 1** bijgevoegde aanvullende rapportage “*DPO en Laddertoets tuincentrum Nuenen*” van STEC groep is ingegaan op aspecten van distributieplanologische aard en is het voornemen getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie van STEC groep als onafhankelijk deskundige is dat de verplaatsing annex uitbreiding voldoet aan voormelde laddertoets. Hierbij is zowel gekeken naar de collega tuincentra alsook naar eventuele invloed op het kernwinkelapparaat in Nuenen (vanwege het in tuincentra gebruikelijke nevenassortiment).

Zijdens de appellanten (omwonenden, niet zijnde concurrenten) worden de gehanteerde cijfers ter discussie gesteld en de marktruimte voor het te verplaatsen tuincentrum kleiner ingeschat dan zoals door deskundige STEC becijferd. Deze discussie (die ook in de zienswijze fase is gevoerd) heeft naar de mening van de gemeenteraad echter niet tot gevolg dat afgezien zou moeten worden van de voorgenomen verplaatsing c.q. modernisering van het betreffende tuincentrum.

Dat de verplaatsing en modernisering van het tuincentrum Coppelmans tot gevolg zou kunnen hebben dat individuele bedrijven in de tuincentrumbranche een verslechterde concurrentiepositie krijgen, is op zichzelf geen relevant argument. De overheid mag zich volgens de Europese Dienstenrichtlijn immers niet in concurrentieverhoudingen mengen. De overheid mag wel aan ruimtelijke ordening doen en daarbij dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend en er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur optreedt. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een nieuw initiatief een onevenredige aantasting van de bestaande voorzieningen tot gevolg heeft, op grond waarvan de consument niet meer kan blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van de woonomgeving, is er sprake van duurzame ontwrichting. Recent heeft de Raad van State echter aangegeven dat dit alleen nog van toepassing is voor dagelijks benodigde boodschappen; bij toevoeging van aanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelen, zoals een tuincentrum, kan geen sprake zijn van duurzame ontwrichting.

Op basis van de door STEC gepresenteerde cijfers is sprake van voldoende marktruimte. Indien zou moeten worden uitgegaan van de door appellanten ingebrachte argumenten, dan zou dat betekenen dat slechts enige marktruimte ontbreekt. Of dat zo is, is onderwerp van (niet ongebruikelijke) discussie tussen de ingeschakelde deskundigen.

Mogelijk zullen aldus met de verplaatsing van Coppelmans de concurrentie-verhoudingen in deze branche enigszins veranderen, maar de consument blijft altijd de beschikking houden over een voldoende diversiteit aan tuincentrum-aanbieders.

Relevant is verder nog, dat de (noodgedwongen ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Nuenen West) verplaatsing van tuincentrum Coppelmans zich binnen Nuenen zal moeten manifesteren vanwege de afspraken, die tussen de diverse Coppelmans' tuincentra bestaan omtrent vestigingsgebied. Aldus staat het de ondernemer niet vrij om elders te komen tot een alternatieve vestiging voor zijn bedrijf. Binnen Nuenen c.a. is geen sprake van leegstaande winkelpanden die via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten, waarbij gezien het ruimtebeslag een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra ook niet mogelijk is

Adviesvraag:

Gevraagd wordt om instemming van het portefeuillehoudersoverleg Werken Stedelijk Gebied.

Advies 1-loket, 28 oktober 2015

Casus:	Verplaatsing/uitbreiding Tuincentrum Coppelmans Nuenen
Huidige locatie:	Vorsterdijk 12 in Nuenen
Beoogde locatie nieuwbouw:	Hoek Europalaan – Kapperdoesweg in Nuenen
Beoogde termijn nieuwbouw:	2016
Benodigde oppervlakte:	ca. 2,2 ha terrein (maximaal 8.900 wvo)
Strijdigheid beoogde locatie:	Benodigd bestemmingsplan is niet besproken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad Van State vraagt Nuenen alsnog een uitspraak vanuit de regio.

Advies:

- In te stemmen met de DPO en Laddertoets Tuincentrum Coppelmans (herziening oktober 2015)

- In te stemmen met de in het bestemmingplan Kapperdoes opgenomen bedrijfsbestemming t.b.v. de vestiging van Tuincentrum Coppemans Nuenen

Casus

Tuincentrum Coppelmans is gevestigd aan de Vorsterdijk in Nuenen. In april 2008 is het "Uitbreidingsplan Nuenen-West" vastgesteld. In dat bestemmingsplan (onherroepelijk geworden op 22 september 2010) is voorzien in de realisatie van een nieuwe woonwijk en is aan de Vorsterdijk een groene zone geprojecteerd, die het beekdal van de Dommel begeleidt. De Vorsterdijk gaat deel uitmaken van een routenetwerk voor langzaam verkeer. Tuincentrum Coppelmans heeft geen plek gekregen in dit bestemmingsplan en is hiertoe onder het overgangsrecht gebracht. Hiermee gaf de gemeente te kennen, dat het tuincentrum binnen de planperiode geamoveerd zou moeten worden.

Omdat de gemeente Nuenen c.a. geen onteigeningsprocedure voorstaat is gezocht naar een alternatieve locatie voor het tuincentrum. Meerdere alternatieven voor vestiging binnen Nuenen van Tuincentrum Coppelmans zijn vervolgens de revue gepasseerd. Het college heeft hiertoe een locatiestudie naar 10 locaties laten uitvoeren, waarvan de uitkomsten op 15 december 2010 aan de gemeenteraad zijn voorgelegd. De raad heeft vervolgens het college verzocht de geschiktheid van de locatie 'hoek Europalaan – Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)' nader te onderzoeken voor herhuisvesting van het tuincentrum, in overleg met betrokken partijen.

Dit heeft geleid tot het bestemmingsplan 'Kapperdoes', zoals bij besluit van 18 december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tegen dit besluit is door enkele omwonenden beroep ingesteld. Bij uitspraak van 9 september 2015 is door de Raad van State de gemeenteraad in staat gesteld enkele geconstateerde omissies in het planproces te herstellen. De Raad van State constateerde onder meer dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet zou zijn voldaan aan artikel 4.8 derde lid van de Provinciale Verordening Ruimte, t.w. de verplichting om het plan te bespreken in het regionaal ruimtelijk overleg en de uitkomst daarvan te vermelden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusies

In het licht van de uitspraak van de Raad van State is het volledig ten overvloede, maar het 1 loket constateert dat voor een dergelijk initiatief eerder regionale afstemming had moeten worden gezocht.

We realiseren ons dat de werkgroep 1 loket zich primair bezig houdt met de vestigingen van bedrijven op reguliere bedrijventerreinen en deze casus maar ten dele dit werkgebied raakt vandaar dat bij dit advies ook de collega's van de werkgroep detailhandel zijn betrokken..

Uit de ruimtelijk economische analyse blijkt dat het marktgebied van Tuincentrum Coppelmans Nuenen zich uitstrekt van de oostzijde van Eindhoven tot de westzijde van Helmond. Van de gemeenten binnen het stedelijk gebied vallen er slechts vier in dit marktgebied (Nuenen, Geldrop - Mierlo, Helmond en Eindhoven). Van deze gemeenten zijn met name Helmond en Eindhoven kritisch over het door de STEC Groep opgesteld DPO en Laddertoets (actualisatie juni 2015). Het ontbreken van vestigingsinitiatieven in andere gemeenten en inzicht in het kwantitatieve aanbod zijn besproken. De overige gemeenten zien geen structurele ontwrichting van de markt door de uitbreiding van Coppelmans Nuenen.

Na nader overleg tussen de heren Marco Karssemakers en Ronald van den Heuvel, als vertegenwoordigers van de werkgroep detailhandel Stedelijk gebied, en de gemeente Nuenen is het rapport van de STEC groep aangepast (herziening oktober 2015). De werkgroep 1 loket gaat unaniem akkoord met de onderbouwing zoals in dit rapport verwoord.

Beide bovengenoemde heren geven aan dat de verplaatsing en uitbreiding van d Tuincentrum Coppelmans niet strijdig is met de in september van dit jaar door de verschillende gemeenteraden vastgestelde detailhandelsnota's (i.c. Regionale en Stedelijk Gebied).

Vanwege de specifieke vraag en de vergevorderde onderhandelingen tussen Coppelmans en de gemeente Nuenen heeft het 1 loket niet gekeken naar alternatieve locatie. Bij de beoordeling van dit initiatief hebben we ons beperkt tot de gevolgen voor de marktregio, de gevolgen voor de bestaande winkelstructuur in Nuenen zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Overigens zijn beide punten in het rapport met onderbouwing beschreven.