

Gemeente Nuenen
Mevrouw Schoof
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK Nuenen

Datum : 21 oktober 2015
Onze referentie : 15.168
Onderwerp : Aanvullend memo ruimtelijke effecten nevenassortiment tuincentrum
Coppelmans

Geachte mevrouw Schoof,

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. Tuincentrum Coppelmans heeft geen plek gekregen in dit bestemmingsplan en is hiertoe onder het overgangsrecht gebracht.

De raad heeft 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.

Tuincentrum Coppelmans Nuenen heeft in zijn huidige omvang een oppervlakte van 3.000 m² wvo. Dit is een voor een modern tuincentrum een te beperkte oppervlakte. In het plan Kapperdoes is sprake van een omvang van 8.900 m²wvo. Dit betekent dat het aantal winkelmeters in het tuincentrum met 5.900 m² wvo toeneemt. Hiermee is sprake van een gebruikelijke maatvoering voor een modern tuincentrum.

Om te bepalen of er sprake is van een duurzame ontwikkeling is een analyse gemaakt en bijgevoegd bij het bestemmingsplan ("DPO en Laddertoets tuincentrum Nuenen" Stec Groep 2015). Door enkele partijen is beroep ingesteld en geconstateerd dat het bestemmingsplan ruimte geeft voor een nevenassortiment ("overige detailhandel"). Het effect op het centrum van Nuenen is daarbij onvoldoende onderzocht, zo stellen zij. Ook door de Raad van State is bij uitspraak van 9 september 2015 aangegeven dat het effect van de ontwikkeling van het tuincentrum op het hoofdwinkelgebied van Nuenen onvoldoende helder is. Naar aanleiding van de (tussen)uitspraak is het nevenassortiment terug gebracht van 10% naar 5% van de totale omvang winkelvloer in het plan.

Deze memo gaat in op het effect van de ontwikkeling van het tuincentrum op het hoofdwinkelgebied van Nuenen.

Ontwikkeling Tuincentrum Coppelmans (bestemmingsplan Kapperdoes)

Zoals eerder aangegeven heeft het Tuincentrum Coppelmans Nuenen in zijn huidige omvang een oppervlakte van 3.000 m² wvo. In het plan Kapperdoes is sprake van een omvang van 8.900 m² wvo. Dit betekent dat het aantal winkelmeters in het tuincentrum met 5.900 m² wvo toeneemt. In de bestemmingsplanregels wordt de mogelijkheid geboden om 5% overige detailhandel in het assortiment te voeren. Dit betekent dat in potentie 445 m² wvo (5%*8.900) aan ander assortiment verkocht kan worden in het tuincentrum. Aangezien er sprake is van een verplaatsing zullen niet al deze meters 'nieuw' zijn. Immers, in het bestaande tuincentrum aan de Vorstendijk is ook sprake van circa 10% overige detailhandel in het assortiment.¹ Feitelijk betreft de toename van nevenassortiment dus geen 445 m² wvo, maar 145 m² wvo (namelijk 450 minus 10%*3.000). Voor het bepalen en inschatten van de ruimtelijke effecten voor het hoofdwinkelgebied als gevolg van de ontwikkeling van het tuincentrum is als uitgangspunt 145 m² 'overige detailhandel' gebruikt.

Detailhandel in Nuenen (centrum)

Winkelstructuur centrum Nuenen

De kern Nuenen (inclusief centrum) beschikt over in totaal 121 winkels, zo blijkt uit de meest recente gegevens van Locatus (peildatum oktober 2014). Dit zijn bij elkaar zo'n 45.514 m² winkelvloeroppervlak (wvo exclusief leegstand).

¹ De bestaande locatie ligt in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West'. Echter in dit plan is de locatie van Coppelmans wegbestemd. In het daaraan voorafgaande bestemmingsplan was de bestemming landschappelijk met agrarische waarden. In de voorschriften zijn geen percentages benoemd en wordt ook niet gesproken over een tuincentrum of kwekerij. Dit betekent dat er ook geen percentage gebruikt is voor overige detailhandel. Op basis van algemene kengetallen over de branche tuincentra kunnen we concluderen dat circa 10% van de verkochte producten/omzet valt onder 'overige detailhandel' (niet zijnde kerstartikelen, horeca of dierbenodigdheden). Vanuit deze opvatting is gesteld dat er op dit moment circa 300 m² wvo in gebruik is als ruimte voor overige detailhandel. Omdat de omvang van het tuincentrum groeit en gekeken is naar de reële te verwachten omvang van de producten die onder 'overige detailhandel' vallen is het percentage verlaagd naar 5% (i.p.v. 10%).

Tabel 1: Winkelaanbod kern Nuenen

Winkelaanbod kern Nuenen		
	Aantal	m² wvo
Dagelijks	27	8.455
Levensmiddelen	21	7.583
Persoonlijke verzorging	6	872
Mode & luxe	35	6.695
Warenhuis	1	515
Kleding en mode	20	2.593
Schoenen en lederwaren	2	1.622
Juwelier en optiek	6	449
Huishoudelijk en cadeau	4	1.291
Antiek en kunst	2	225
Vrije tijd	9	2.833
Sport en spel	3	1.950
Hobby	3	268
Media	3	615
In/om huis	46	27.106
Plant & dier	9	9.432
Bruin & witgoed	3	1.220
Auto & fiets	8	1.328
Doe-het-zelf	6	3.922
Wonen	20	11.204
Detailhandel overig	4	425
Niet-dagelijks	94	37.059
Totaal	121	45.514

Bron: Locatus (peildatum oktober 2014). Bewerking Stec Groep.

Centrum Nuenen is de belangrijkste winkelconcentratie in de kern Nuenen (en de gemeente). Het winkelaanbod in het centrum van Nuenen bedraagt zo'n 12.467 m² wvo (exclusief leegstand) en is verspreid over 64 verkooppunten (tabel 2). Het meeste aanbod bestaat uit winkels in de branche levensmiddelen (met name supermarkten) en in de branche mode & luxe (met name kledingwinkels). In centra van vergelijkbare plaatsen is het winkelaanbod gemiddeld groter dan in Nuenen-centrum, zowel in aantal winkels als in wvo (m²). Vooral het niet-dagelijks aanbod is in Nuenen-centrum relatief klein van omvang. Het dagelijks aanbod is juist relatief groot ten opzichte van centra in vergelijkbare plaatsen. Het centrum is lokaal van aard en de boodschappenfunctie overheerst. Mede door de historische kwaliteiten heeft het centrum ook aanvullende functies, waaronder horeca en diensten.

Tabel 2: Winkelaanbod centrum Nuenen

Winkelaanbod centrum Nuenen				
	Nuenen (centrum)		Vergelijkbare plaatsen (15.000 tot 20.000 inwoners)	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Dagelijks	17	5.786	22	4.839
Levensmiddelen	13	5.201	17	3.997
Persoonlijke verzorging	4	585	5	842
Mode & luxe	28	4.013	36	6.664
Warenhuis	1	515	1	729
Kleding en mode	16	2.388	21	3.381
Schoenen en lederwaren	1	185	4	988
Juwelier en optiek	6	449	5	377
Huishoudelijk en cadeau	3	351	4	1.122
Antiek en kunst	1	125	1	67
Vrije tijd	6	980	8	1.125
Sport en spel	1	250	3	569
Hobby	3	268	2	160
Media	2	462	3	396
In/om huis	11	1.598	15	2.917
Plant & dier	3	233	4	570
Bruin & witgoed	2	425	4	525
Auto & fiets	1	370	2	362
Doe-het-zelf	1	130	1	266
Wonen	4	440	4	1.194
Detailhandel overig	2	90	3	432
Niet-dagelijks	47	6.681	63	11.137
Totaal	64	12.467	85	15.977

Bron: Locatus (peildatum oktober 2014). Bewerking Stec Groep.

In tabel 3 is de ontwikkeling van winkels in Nuenen-centrum per branche weergegeven. Ten opzichte van 2009 (Koopstromenonderzoek SRE, 2009) is het aantal m² wvo van winkels meer toegenomen dan het aantal panden (schaalvergroting), met name binnen de branches mode & luxe, vrije tijd en overige detailhandel. Daarnaast is het aantal panden in de branches dagelijks en overige detailhandel toegenomen, en in de branches mode en luxe, vrije tijd en in/om huis juist afgenomen.

Tabel 3: Ontwikkeling winkels 2009-2015

	Pand	m² wvo
Dagelijks aanbod	+	-
Mode en luxe aanbod	-	+
Vrije tijd aanbod	-	+
In en om huis aanbod	-	+/-
Overig detailhandelsaanbod	+	+
Winkelaanbod totaal	+/-	+/-

Bron: Detailhandelsvisie Stedelijk gebied Eindhoven (2015). Bewerking Stec Groep.

Het centrum van Nuenen profiteert van de historische uitstraling en aantrekkelijke verblijfsruimte (zo is de conclusie in de recent vastgestelde visie detailhandel van het Stedelijk

Gebied Eindhoven²). De omvang van het aanbod blijft licht achter bij de referentie, met name in de modische branches. De leegstand ligt beneden het gemiddelde. Aan de vraagzijde stabiliseert het aantal inwoners zich en neemt het aandeel van de jongere bevolkingsgroepen af. Deze aspecten maken het centrum van Nuenen licht kwetsbaar. Grootschalige uitbreiding of toevoegen van winkelmeters is in een centrum als Nuenen onverantwoord. De nieuwe visie op detailhandel ziet als perspectief voor dergelijke locaties dat het accent komt te liggen op detailhandel gericht op de dagelijkse boodschappen en frequent niet-dagelijkse artikelen. In de grotere centra aangevuld met aanbod gericht op efficiënt recreatief winkelen en ondersteunende horeca. Zo bezien heeft Nuenen centrum een goed toekomstperspectief zodra het zich weet te vernieuwen en compact blijft.

Leegstand in centrum Nuenen

In het centrum van Nuenen staan in totaal 11 panden leeg (tabel 4). We gebruiken voor deze analyse Funda in Business (en een extra analyse van leegstaande panden bij lokale makelaars) als bron. Immers de leegstand kan van dag tot dag verschillen. Onze beoordeling is dat het gebruiken van cijfers uit oktober 2014 (laatste peildatum Loactus) een vertekend beeld geeft van de daadwerkelijke leegstand. Bovendien meet Locatus alleen panden die daadwerkelijk leeg staan en niet panden die op dit moment te huur/te koop worden aangeboden, maar wel nog gebruikt worden.

De leegstand is – zo blijkt uit de cijfers - redelijk verspreid over het centrum³. Er is geen concentratie van leegstand in één straat of deel van het centrum.

Figuur 1: Overzicht leegstaande panden in Nuenen centrum



² Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven, BRO, 2015

³ Funda in Business (2015)

Nuenen centrum kent een leegstandspercentage van 15%⁴. Echter, deze leegstand wordt gedomineerd door een gereed gekomen project (Berg 7-21) waarvoor invulling gezocht wordt. Indien we deze leegstand buiten beschouwing laten (immers courant vastgoed en juist een meerwaarde voor het centrum, bovendien wordt de leegstand mede veroorzaakt door een geschil tussen eigenaar/huurder en een koper), bedraagt de leegstand in het centrum van Nuenen circa 900 m² (6%). Vergeleken met referentiecentra is dat relatief laag (11%).

Tabel 4: Leegstand centrum Nuenen

Locatie	m ² wvo	Type
Vincent van Goghstraat 14	75	Aanvang/frictie
Vincent van Goghstraat 38	50	Langdurig
Vincent van Goghstraat 46	150	Aanvang/frictie
Parkstraat 2	100	Aanvang/frictie
Boordseweg 2	56	Langdurig
Berg 23	110	Langdurig
Parkhof 3	85	Aanvang/frictie
Parkhof 22	162	Onbekend
Parkhof 24	80	Aanvang/frictie
Berg 7-9	1.180	Langdurig*
Berg 21	220	Langdurig
Totaal	2.268	-

Bron: Funda in Business (2015), Gemeente Nuenen (2015). Bewerking Stec Groep.

Ten opzichte van 2009 is de leegstand in het centrum van Nuenen gestabiliseerd (als we locatie Berg 7-9 buiten beschouwing laten). Destijds stond er 793 m² leeg. Het aantal leegstaande panden is de afgelopen 6 jaar ook gelijk gebleven⁵.

Conclusie

Nuenen-centrum beschikt over een divers aanbod aan winkels, met een relatief groot dagelijks aanbod (supermarkten). Het winkelaanbod in centra van vergelijkbare plaatsen is gemiddeld groter dan in Nuenen-centrum. Daarnaast is de ontwikkeling van het aanbod redelijk stabiel. In enkele branches heeft groei plaatsgevonden waar andere branches licht zijn gekrompen. De leegstand in Nuenen-centrum is ruim onder het gemiddelde en is ten opzichte van 2009 stabiel gebleven.

Effecten voor centrum Nuenen voor nevenassortiment Tuincentrum Coppelmans

Op basis van het bestemmingsplan kan een tuincentrum naast het reguliere aanbod ook overige detailhandel aanbieden met een maximum van 5% van de totale omvang. Zoals genoemd betekent dit voor Tuincentrum Coppelmans een toename van 145 m² wvo aan detailhandel. Aangezien het niet-dagelijks aanbod in Nuenen-centrum 6.681 m² wvo bedraagt, gaat het dus om een toevoeging van slechts 2,5% ten opzichte van het al aanwezige aanbod. Dat is een zeer beperkt aandeel. Ten opzichte van het totale aanbod (12.500 m² wvo) betekent een toevoeging van 145 m² wvo een toename van 1,2%. Dit gaat er overigens van uit dat sprake is van het voeren van slechts één branche in de totale oppervlakte van het tuincentrum. Theoretisch is dit mogelijk, echter in de praktijk zal dit nooit het geval zijn.

⁴ Op basis van winkelvloeroppervlak (wvo) Locatus, 2014

⁵ Detailhandelsvisie Stedelijk gebied Eindhoven (2015).

Theoretisch betekent de toevoeging van 145 m² wvo aan 'overige detailhandel' dat er sprake is van een omzetclaim (op de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel) van circa 0,5 mln. euro.⁶ Het aanbod dagelijks en niet-dagelijks in centrum Nuenen (12.500 m²) heeft een totale omzetclaim van circa 37,5 mln. euro. In de hele kern Nuenen is de omzetclaim van dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel (45.000 m² wvo) 136,5 mln. euro.

Ook als we alleen kijken naar niet-dagelijkse detailhandel is sprake van een beperkte toevoeging. Theoretisch betekent de toevoeging van 145 m² wvo aan 'overige detailhandel' dat er sprake is van een omzetclaim (op niet-dagelijkse detailhandel) van circa 0,3 mln. euro.⁷ Het niet-dagelijkse aanbod in centrum Nuenen (6.680 m²) heeft een omzetclaim van circa 13,4 mln. euro. In de hele kern Nuenen is de omzetclaim van de niet-dagelijkse detailhandel (37.000 m² wvo) 74 mln. euro.

Samengevat in een tabel:

	Aanbod (in m² wvo) in Nuenen centrum	Omzetclaim centrum Nuenen (in €)	Toevoeging als gevolg van verplaatsing en uitbreiding Tuincentrum Coppelmans in m² wvo	Extra omzetclaim 'overige detailhandel' Coppelmans (in €)
Niet –dagelijkse detailhandel	6.681	13,3 mln.	145 (2,5% ten opzichte van bestaand aanbod)	0,3 mln.
Dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel	12.500	37,5 mln.	145 (1,2% ten opzichte van bestaand aanbod)	0,5 mln.

Stel dat de helft⁸ van de omzetclaim uit het nevenassortiment ten koste gaat van de winkels in het centrum van Nuenen, dan betekent dit dat sprake is van een claim van 0,15-0,25 mln. euro (afhankelijk van of gekeken wordt naar alleen niet-dagelijks of de totale detailhandelsomzet). Op de totale omzetclaim die winkels in het centrum van Nuenen hebben (13-37 mln. euro), betekent dit een claim van 0,5 tot 1,1% van de totale omzet in centrum Nuenen. Dit effect moet binnen de bestaande markt op te lossen zijn en niet leiden tot extra leegstand. Hiervoor voeren we een aantal argumenten aan:

⁶ 145 * omzetclaim per m² detailhandel (=3.000 euro per m²)

⁷ 145 * omzetclaim per m² niet-dagelijkse detailhandel (=2.000 euro per m²)

⁸ Dit betekent dus dat de helft van de omzet die bij Tuincentrum Coppelmans in de overige detailhandel gerealiseerd wordt (0,15 tot 0,25 mln. euro op jaarbasis), wordt gedaan door mensen die anders deze uitgaven zouden doen in het centrum van Nuenen. Dit terwijl een groot deel van de klanten van Coppelmans van buiten de gemeente Nuenen komt. Dit staat nog los van het feit welk assortiment gevoerd gaat worden en dat dit nooit zo sterk vergelijkbaar zal zijn met het aanbod in het centrum van Nuenen (boeken, kleding, schoenen, juwelier, cosmetica, etc.). In het tuincentrum is het gangbaar dat in de meters 'overige detailhandel' producten als een zwembad, streekproducten, cadeauartikelen, etc. verkocht worden.

1. *Functioneren centrum Nuenen niet slecht: hoge koopkrachtbinding dagelijks (en voor type centrum ook voor niet-dagelijks)*

Nuenen heeft als relatief klein/middelgroot centrum een gunstige positie. Juist centra met een relatief groot niet-dagelijks aanbod, zijn kwetsbaar. Dit heeft vooral te maken met de sterke opmars van e-commerce⁹. Het winkelaanbod in Nuenen-centrum is echter klein ten opzichte van centra van vergelijkbare plaatsen. Met name het niet-dagelijks aanbod is in andere plaatsen veel groter (bijna 2x zo groot). In dit opzicht is er dus geen sprake van een overaanbod.

Nuenen heeft bovendien een hoge koopkrachtbinding: maar liefst 88% van de dagelijkse bestedingen en 41% van de niet-dagelijkse bestedingen komen uit Nuenen zelf. Dit onderschrijft de lokale (boodschappen)functie die Nuenen heeft. Veel mensen uit Nuenen zullen hun aankopen in het centrum van Nuenen blijven doen. Naar verwachting zal het nieuwe tuincentrum wel meer bezoekers uit Eindhoven en omgeving aantrekken. Echter, de beoogde ontwikkeling ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Nuenen, dus combinatiebezoek met het centrum is goed denkbaar. Naar verwachting zal Nuenen-centrum daarvan het meest profiteren.

2. *Leegstand niet bovengemiddeld in het centrum van Nuenen*

Het effectieve leegstandspercentage bedraagt 6% zowel bij het aantal winkels als het aantal m² wvo. Ten opzichte van referentiecentra in de omgeving (11%), maar ook ten opzichte van het Nederlands gemiddelde (7,3%), is de leegstand onder gemiddeld¹⁰.

3. *Groot deel van de klanten van Tuincentrum Coppelmans komt niet uit Nuenen*

Het centrum van Nuenen kent een sterke binding van mensen uit Nuenen. Het grootste deel van de omzet wordt gehaald uit mensen uit Nuenen die in centrum Nuenen winkelen. Uit het koopstromenonderzoek blijkt namelijk dat slechts 12% van de bestedingen in centrum Nuenen van buiten de gemeente komt. Juist dit gegeven maakt het centrum van Nuenen kernverzorgend (=Nuenen). Het tuincentrum Coppelmans zal echter veel meer bestedingen van buiten de kern aantrekken. De inschatting is dat circa 60 tot 70% van de omzet niet uit Nuenen zelf komt, maar uit omliggende gemeenten (in de marktregio, dus Eindhoven, Helmond, Geldrop, etc.). Bovendien verwachten we nog een (beperkte) instroom van buiten de marktregio. Dit betekent dat de artikelen die gekocht worden in het 'nevenassortiment' van Tuincentrum Coppelmans niet ten koste gaan van het centrum van Nuenen, maar dat de omzetclaim van 0,3 tot 0,5 mln. euro juist verdeeld wordt over de hele marktregio. Deze omzetclaim zal absoluut niet leiden tot verschuivingen of ruimtelijke effecten (zoals leegstand).

Conclusie

Kortom, Nuenen-centrum heeft een gunstige positie en lijkt vanwege de relatief lage leegstand ook weerbaar genoeg voor de toekomst. Een toevoeging van 145 m² aan nevenactiviteiten als onderdeel van Tuincentrum Coppelmans zal naar verwachting dan ook geen of geringe effecten hebben op het centrum en zeker geen ruimtelijk onaanvaardbare effecten teweeg brengen.

⁹ Bro, Effecten nevenassortiment tuincentra (2015)

¹⁰ Bro, Detailhandelsvisie Stedelijk gebied Eindhoven (2015)