

Gemeente Nuenen
Mevrouw Schoof
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK Nuenen

Datum : 17 december 2015
Onze referentie : 15.168
Onderwerp : Aanvullend memo ruimtelijke effecten assortiment Dibevo tuincentrum
Coppelmans

Geachte mevrouw Schoof,

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 uitbreidingsplan 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. 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). Deze memo gaat in op het (ruimtelijke) effect van de ontwikkeling van het tuincentrum en het assortiment Dibevo¹ dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Ontwikkeling Tuincentrum Coppelmans (bestemmingsplan Kapperdoes)

Zoals 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 10% Dibevo in het assortiment te voeren. Dit betekent dat in potentie 890 m² wvo (10%*8.900) aan Dibevo 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% Dibevo in het assortiment.² Feitelijk betreft de toename van nevenassortiment dus geen 890 m² wvo, maar 590 m² wvo (namelijk 890 minus 10%*3.000). Voor het bepalen en inschatten van de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling van het tuincentrum is als uitgangspunt 590 m² 'Dibevo' gebruikt.

¹ Dibevo is een afkorting voor dierbenodigdheden en -voeding.

² 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 Dibevo. Op basis van algemene kengetallen over de branche tuincentra kunnen we concluderen dat circa 10% van de verkochte producten/omzet valt onder 'Dibevo'. Vanuit deze opvatting is gesteld dat er op dit moment circa 300 m² wvo in gebruik is als ruimte voor Dibevo.

Economische functioneren Dibevo in marktregio

Brancheschets Dibevo

Dierenspeciaalzaken (incl. Boerenbond en Welkoop) en tuincentra (mits met een afdeling 'dier') zijn de belangrijkste afzetkanalen voor dierenvoeding en dierbenodigdheden. Ze hebben een marktaandeel van circa 70% (www.detailhandel.info). Dit marktaandeel loopt op. Overige verkoopkanalen zijn supermarkten, dierenasiels, fokkers en dierenartsen. Het aantal dierenspeciaalzaken in Nederland bedraagt ongeveer 1.400 (Locatus, 2014). Net als in de meeste andere branches neemt het aantal winkels licht af, maar de oppervlakte per verkooppunt fors toe (trend naar schaalvergroting). Was dit in 2013 gemiddeld nog 185 m² wvo, in 2015 is dit gestegen tot 200 m² wvo. Grofweg een derde van deel van het aantal dierenspeciaalzaken is gevestigd in hoofdwinkelcentra, een derde in wijk- en buurtwinkelcentra en een derde op perifere detailhandelslocaties. Tuincentra zijn vrijwel altijd in perifere locaties gelegen. Een groot deel van het aantal winkels (40%) is aangesloten bij een formule zoals Jumper, Discus, Pet's Place, Dobey en Faunaland. In opkomst is de strategie tot ontwikkeling van zogeheten 'shop in shop' formules. Hierbij zien we dat een – voorheen solitaire – dierenspeciaalzaak-formule een winkel heeft in een tuincentrum. Ook is het aantal tuincentra gegroeid met een volwaardig Dibevo assortiment. Ook voorheen 'losse' formules worden in elkaar geschoven als gevolg van reorganisaties bij moederbedrijven (bijvoorbeeld Boerenbond en Pet's Place³)

Winkels in Dibevo in marktregio

Van oudsher bestond de Dibevo-markt uit veel kleine speciaalzaken, gevestigd in winkelcentra. De voorbije jaren heeft schaalvergroting ertoe geleid dat winkels in Dibevo steeds groter zijn geworden en steeds vaker terug te vinden zijn op solitaire plekken, PDV-concentraties of in tuincentra. Van alle Dibevo winkels is 35% solitair gevestigd (of in een tuincentrum), vinden we marginaal winkels op PDV-concentraties (<5%) en zijn de overige winkels gevestigd in hoofd- of ondersteunende winkelgebieden. De winkels op solitaire plekken, PDV concentraties en in tuincentra zijn ruim groter (tot 4x zo groot, oplopend tot ruim 1.000 m² wvo) als de in hoofd- of ondersteunende winkelgebieden (omvang van circa 100-250 m² wvo).

Kleine winkels in hoofd- of ondersteunende winkelgebieden zijn vaak lokaal georiënteerd (mits geen specialistische zaak), terwijl grotere winkels een bovenlokale verzorgingsfunctie hebben. Bekend is bijvoorbeeld dat dierenspeciaalzaken van circa 1.000 m² wvo een verzorgingsgebied bedienen van circa 40.000 – 50.000 inwoners. We stellen de marktregio voor Dibevo daarom gelijk aan Nuenen en omliggende gemeenten (Eindhoven, Son en Breugel, Laarbeek, Helmond en Geldrop-Mierlo).

Distributieve ruimte Dibevo in marktregio

Een DPO-berekening voor een dierenspeciaalzaak is geen standaard DPO-berekening, omdat er enkele branche- en definitieverschillen tussen omzet en bestedingen bestaan. Bij de inschatting van het economisch functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Dibevo-branchen in de marktregio zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

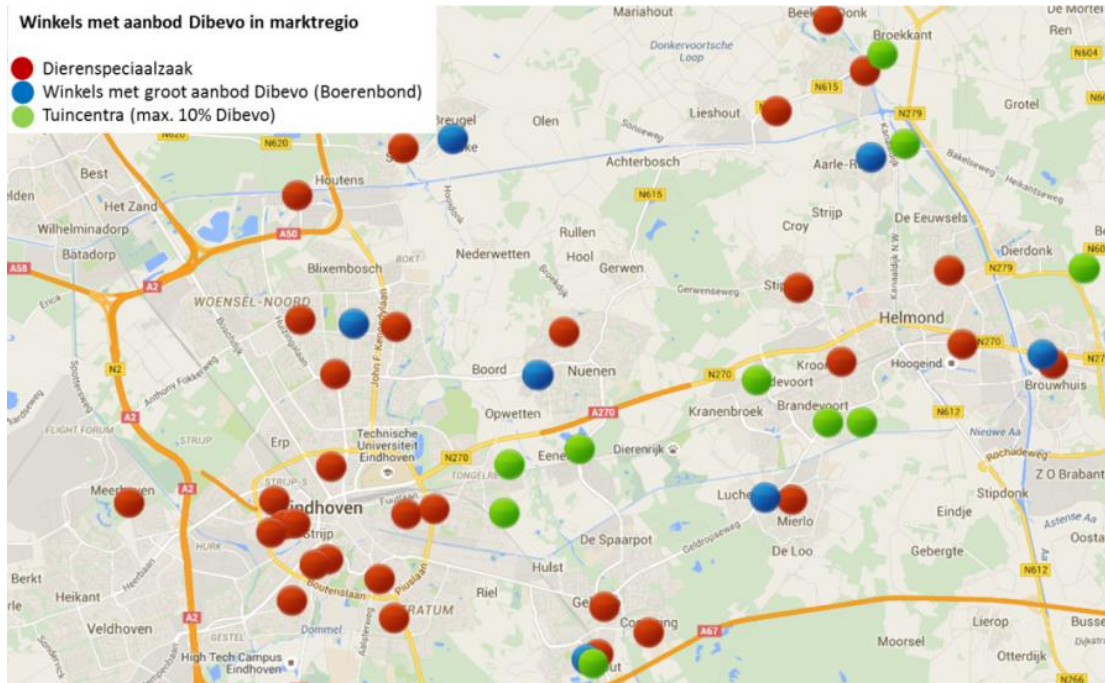
- Er is uitgegaan van een 410.000 inwoners in de marktregio nu en bijna 425.000 in 2025.

³ <http://dsz-actueel.nl/nieuws/boerenbond-retail-wordt-pets-place-xl-van-binnenuit/>

- De besteding aan Dibevo bedraagt € 70 per hoofd van de bevolking per jaar (exclusief BTW, op basis van www.detailhandel.info). Hiervan wordt 70% besteed in dierenspeciaalzaken (incl. overige detailhandel zoals een Welkoop en Boerenbond) en tuincentra. Overige bestedingen worden gedaan in supermarkten en via andere kanalen (bv. groothandel, internet, etc.). We passen geen inkomenscorrectie toe.
- Een koopkrachtbinding van 90% en koopkrachttoevloeiing van 5% voor Dibevo achten we reëel. Voor 2025 zijn deze getallen ongewijzigd.
- Voor de gemiddelde vloerproductiviteit moeten we een inschatting maken. Gegevens over benodigde omzet per m² wvo zijn alleen beschikbaar voor dierspeciaalzaken (€ 1.350 per m² wvo exclusief BTW) en voor tuincentra/artikelen (€ 670 per m² wvo exclusief BTW). Omdat we hier kijken naar beide afzetkanalen (en dus een gewogen gemiddelde toepassen). We hanteren een benodigde omzet per m² wvo van € 950 per m² wvo. De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel per jaar per m² wvo omzet (www.detailhandel.info).
- Het huidige Dibevo-aanbod in de marktregio bedraagt 7.278 m² wvo (op basis van de Locatus 2015). Bovendien vallen winkels in tuinartikelen (deels) onder bedrijven die Dibevo-artikelen verkopen. We denken hierbij bijvoorbeeld aan de Boerenbond. Omdat de groep bedrijven in deze groep groter is dan bedrijven met een Dibevo aanbod (bijvoorbeeld tuinmachines, bestratingen, etc.) nemen we alleen winkels mee met een substantieel aanbod Dibevo. We zien dat dit met name de (voormalige) Boerenbond-winkels zijn die aan deze criteria voldoen. Het gaat om 9.167 m² wvo (op basis van de Locatus 2015).⁴ Daarnaast verkopen, zoals gezegd veel tuincentra een assortiment Dibevo. Helemaal sluitend is het aanbod niet. In de meeste bestemmingsplannen is een beperking opgenomen ten aanzien van de verkoop in m² wvo ten opzichte van het totaal aan m² wvo. Het gaat in de meeste gevallen om maximaal 10% van de m² wvo in tuincentra in de marktregio. Vanuit dit beeld gaat het om maximaal 3.800 m² wvo (10% van in totaal 38.000 m² wvo tuincentra) in de marktregio met het label Dibevo. Let op: het betreft een inschatting van het maximale aantal vierkante meters. Het kan evengoed in de praktijk lager zijn. Kengetallen/data hierover is niet bekend.
- Het totale aanbod Dibevo in de marktregio bedraagt derhalve maximaal 20.245 m² wvo. In het kaartbeeld hierna is het aanbod in de marktregio ruimtelijk weergegeven. In de bijlage is een tabel opgenomen met alle aanbieders. Hierin is ook aangegeven tot welk type aanbod de winkel behoort en de winkelgebiedstypering (onderdeel van winkelgebied of niet) van deze winkels.

⁴ De formule Boerenbond verkoopt overigens niet alleen Dibevo assortiment. Er worden ook gereedschappen, tuinartikelen en (werk)kleding verkocht.

stec groep



Tabel: DPO Dibevo marktregio Nuenen (horizon 2025)⁵

	2015	2025
Inwoners	409.880	423.963
Bestedingen	€50	€50
Fysieke bestedingen	€20,5 mln	€21,2 mln
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden omzet	€18,5 mln.	€19 mln.
Toevloeiing	5%	5%
Totale omzet	€19.5 mln	€20 mln
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€950	€950
Haalbaar aanbod in m ² wvo	20.500	21.150
Gevestigd aanbod in marktregio m ² wvo	20.245	20.245
Marktruimte in m ² wvo	255	905

Bron: PBL/CBS, 2014; Provincie Brabant; Panteia, 2014; Locatus, januari 2015; Bewerking Stec Groep, 2015

De berekening resulteert in een indicatieve uitbreidingsruimte van 250 m² wvo in de huidige situatie. In 2025 is dit als gevolg van toename van de bevolking opgelopen tot circa 900 m² wvo. Het assortiment Dibevo (en de uitbreiding hiervan als gevolg van de maximale planologische mogelijkheden van circa 600 m² wvo) is daarom te motiveren.

⁵ Ook als we de marktregio gelijk stellen aan de marktregio voor tuincentra (dus excl. Laarbeek) blijkt dat er een distributieve uitbreidingsruimte is van 250-950 m² wvo.

Effectanalyse toevoeging Dibevo assortiment

We concluderen dat er marktruimte is voor aanvullende meters Dibevo. We kijken naar de effecten die toevoeging heeft. De omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Extra winkelmeters Dibevo levert grofweg een omzetplus op van € 0,6 miljoen⁶ op jaarbasis op. Behalve een omzetplus kan er ook sprake zijn van een omzetverschuiving, lokaal en in de buurgemeenten. De mate van verschuiving hangt in hoge mate af van de overlap in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling, doelgroep en afstand. Het Dibevo assortiment in tuincentrum Coppelmanns zal indicatief een extra omzet (moeten) realiseren van ruim € 0,6 miljoen. Naar schatting is 50% afkomstig vanuit Nuenen; in omzet € 0,3 miljoen. De andere 50% komt van buiten de gemeente (bewerking van de koopstromen voor in en om huis voor Nuenen; meest recente koopstromenonderzoek SGE 2009). Dit is additionele omzet die niet ten koste gaat van gevestigde aanbieders in Nuenen.

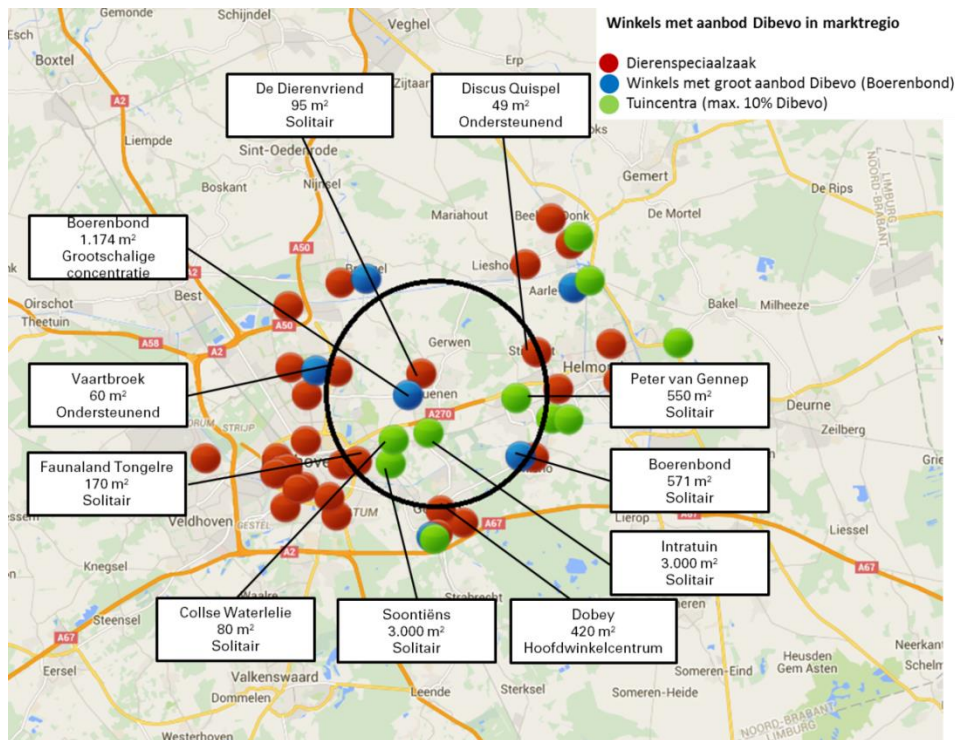
Van de extra omzet van € 0,6 miljoen is een deel afkomstig van gevestigde dierenpeciaalzaken in de marktregio; maar ook ander type aanbieders en kanalen als supermarkten en overige winkelkanalen. Ook treedt marktverruiming op: er is immers nog distributieve ruimte voor extra Dibevo winkelmeters. Het valt niet uit te sluiten dat een enkele aanbieder het niet (meer) kan bolwerken. Dit is in de regel de slecht functionerende winkel die vroeg of laat zou verdwijnen. Extra aanbod kan een dergelijke autonome ontwikkeling versnellen.

Meest kwetsbaar zijn die winkels die dichtbij liggen. Hier kan een omzeteffect op Dibevo artikelen tot circa 20% optreden, zo taxeren wij⁷. We kijken naar die Dibevo-aanbieders in winkelconcentratiegebieden die in een straal van 5 kilometer van Tuincentrum Coppelmanns gelegen zijn en taxeren de ruimtelijke effecten van de extra omzetclaim. Zoals uit de figuur en tabel hierna blijkt is het ruimtelijk effect van extra winkelmeters (en de omzetclaim die deze meters hebben) gering en zeker aanvaardbaar. Er ontstaat geen grootschalige leegstand in de marktregio of een verstoring van de winkelstructuur. De plekken waar een aanbieder van Dibevo gelegen is in een winkelcentrum betreft het een geringe omvang en courante, toekomstbestendige winkelgebieden. Enige extra leegstand die mogelijk ontstaat als gevolg van de ontwikkeling bij Coppelmanns is op te vangen en zorgt niet voor een ongewenst ruimtelijk effect.

⁶ 590 (toevoeging Dibevo assortiment Coppelmanns)* € 950 per m² wvo = € 560.000

⁷ Gebaseerd op de bestaande aanbieders (mix van dierenpeciaalzaken, tuincentra en boerenbond), het gevoerde assortiment (breder dan alleen Dibevo) en bestaande omzet.

stec groep



Naam winkel	Kern	Omvang m² wvo	Winkelgebied	Omvang winkelgebied in m² wvo	Leegstand in m² wvo in winkelgebied	Kans op ruimtelijk effect (=onaanvaardbare leegstand)
Vaartbroek	Eindhoven	60	Vaartbroek	Circa 2.500	Circa 250 m²	Nee, afstand te groot voor aantoonbaar effect
Discus Quispel	Stiphout	49	Dorpsstraat Stiphout	Circa 4.000	Circa 400 m²	Zeer klein, lokaal verzorgingsgebied van dierenwinkel. Autonoom perspectief winkels Dorpsstraat goed
Dobey	Geldrop	420	Centrum Geldrop	Circa 17.000	Circa 1.600 m²	Nee, afstand te groot voor aantoonbaar effect
Boerenbond / Pets Place	Nuenen	1.174	Duivendijk	Circa 16.000	0 m²	Zeer klein, winkelgebied van voldoende omvang om enige leegstand aan te kunnen. Perspectief van winkelgebied is redelijk ⁸

Daarnaast zijn er in een straal van 5 kilometer rondom Coppelmans een aantal solitair gelegen aanbieders. In Nuenen gaat het om De Dierenvriend (95 m² wvo) en Intratuin (Dibevo van maximaal 10% van 9.500 m² = 950 m² wvo).⁹ We achten het ruimtelijke effect als gevolg van eventuele leegstand in deze vestigingen acceptabel (immers solitair gelegen en geen effect op omliggende winkels). De Intratuin kan overigens ook een kleiner assortiment Dibevo hebben en kan voor haar normomzet ook andere producten verkopen (tuinplanten, bloemen, gereedschap, tuinmeubilair, etc.).

⁸ Trekker (Goossens), geen leegstand op dit moment, verzorgde uitstraling en voldoende parkeergelegenheid. Conclusie uit Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied (BRO, december 2014)

⁹ Buiten Nuenen gaat het om aanbod Dibevo in tuincentra en kleinere zelfstandige zaken.

We keken ook naar een eventueel omzeteffect op andere aanbieders van Dibevo. Supermarkten hebben het grootste aandeel (met circa 20% van de totale bestedingen). Aangezien het aandeel van Dibevo op de totale inkomsten van supermarkten circa 0,3-0,5%¹⁰ op jaarbasis betekent, verwachten we dat toevoeging van Dibevo assortiment in de marktregio niet kan leiden tot enig economisch (en als gevolg hiervan ruimtelijk) effect.

Conclusie

Een toevoeging van 590 m² wvo aan Dibevo als onderdeel van Tuincentrum Coppelmans zal naar verwachting geen of geringe ruimtelijke effecten hebben op de winkelstructuur in de marktregio en zeker geen ruimtelijk ongewenste effecten teweeg brengen. Immers, er is marktruimte voor toevoeging van winkelmeters en mochten er toch effecten optreden dan zijn deze (ruimtelijke en economische) effecten van extra winkelmeters Dibevo zeer gering, zo is gebleken uit bovenstaande analyse.

¹⁰ Circa 100 miljoen aan bestedingen in Dibevo verloopt jaarlijks via supermarkt als kanaal. Ten opzichte van de totale omzet van supermarkten (bijna 35 miljard) gaat het om 0,3% van de totale omzet.

Overzicht aanbieders met Dibevo-assortiment in marktregio

Naam winkel	Kern	Branche (locatus-codering)	Winkelgebiedstypering	Omvang m² wvo
Pets Dream	Geldrop	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	87
Pierre Beelen	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	155
Corona	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	300
Vaartbroek	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	60
Harrie Hendriks	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	85
Heevis Dierenspecialzaak	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	380
Animal World	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	65
Discus Quispel	Helmond	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	49
Bennie	Mierlo	37.130.147-Dibevo	Centraal	42
Hendriks	Beek En Donk	37.130.147-Dibevo	Centraal	66
Laarhoven	Son En Breugel	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	90
Koi Ichi Ban	Beek En Donk	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	500
Jumper	Helmond	37.130.147-Dibevo	Grootschalige concentratie	650
Frans van Daal	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	210
Jansen	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	127
Op den Buys	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	85
Birdshop Eindhoven	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	134
Doerak	Helmond	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	89
Pets Place XL	Helmond	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	352
Faunaland Tongelre	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	170
Huisdier Voordeelshop	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	470
Jumper	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	780
Dobey	Geldrop	37.130.147-Dibevo	Centraal	420
Discus Dierenboulevard XL	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	366
Het Dierenwarenhuis	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	310
De Dierenvriend	Nuenen	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	95
Dier en Zoo	Helmond	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	145
Pets Place	Eindhoven	37.130.147-Dibevo	Ondersteunend	171
Pets Dream	Geldrop	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	100
De Petgigant	Lieshout	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	500
Vijvercentrum Ekkersrijt	Son En Breugel	37.130.147-Dibevo	Verspreide bewinkeling	225
Boerenbond	Eindhoven	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Verspreide bewinkeling	2.410
Boerenbond	Mierlo	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Verspreide bewinkeling	571
Boerenbond	Geldrop	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Verspreide bewinkeling	1.674
Boerenbond	Helmond	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Verspreide bewinkeling	2.000
Boerenbond	Aarle-Rixtel	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Centraal	508
Soontiëns	Eindhoven	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	3.000
Collse Waterlelie	Eindhoven	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	80
Boerenbond / Pets Place	Nuenen	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Grootschalige concentratie	1.174
Boerenbond	Son En Breugel	37.130.555-Tuinartikelen (niet volledig Dibevo)	Verspreide bewinkeling	830
Groenrijk Geldrop	Geldrop	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	2.500
Rens van Dijk	Helmond	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	1.500
Peter v Gennep	Helmond	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	550
van der Velden	Helmond	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	5.500
Coppelmans	Helmond	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	3.500
De Biezen	Beek En Donk	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	2.500
D'n Heikant	Aarle-Rixtel	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	2.350
Coppelmans	Nuenen	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	3.000
Intratuin	Nuenen	37.130.558-Tuincentrum (max 10% Dibevo)	Verspreide bewinkeling	9.500

