

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:

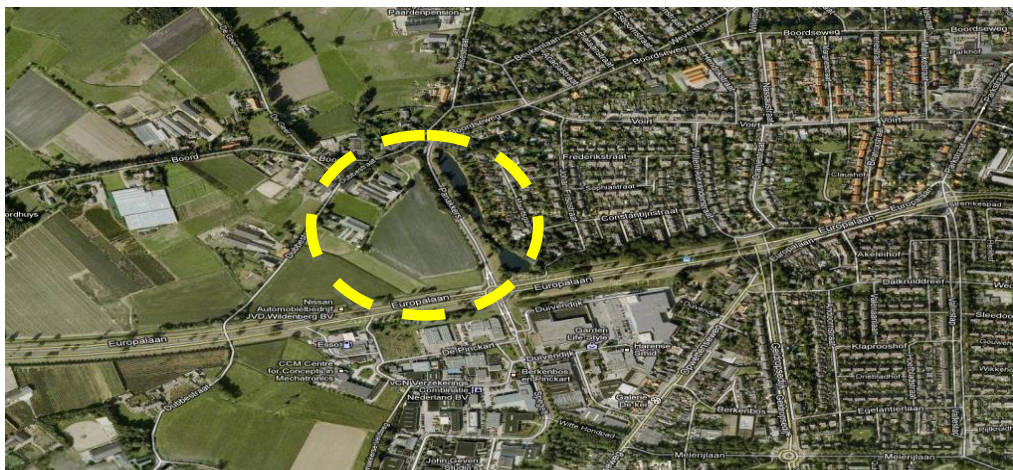
Gevraagd wordt om instemming van het portefeuillehoudersoverleg Werken Stedelijk Gebied.

Bijlage 1

DPO en Laddertoets tuincentrum Nuenen

Bijlage 2

Locatie aan de doorgaande weg Europalaan (Eindhoven – Nuenen)



Impressie



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-branche in de marktregio zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

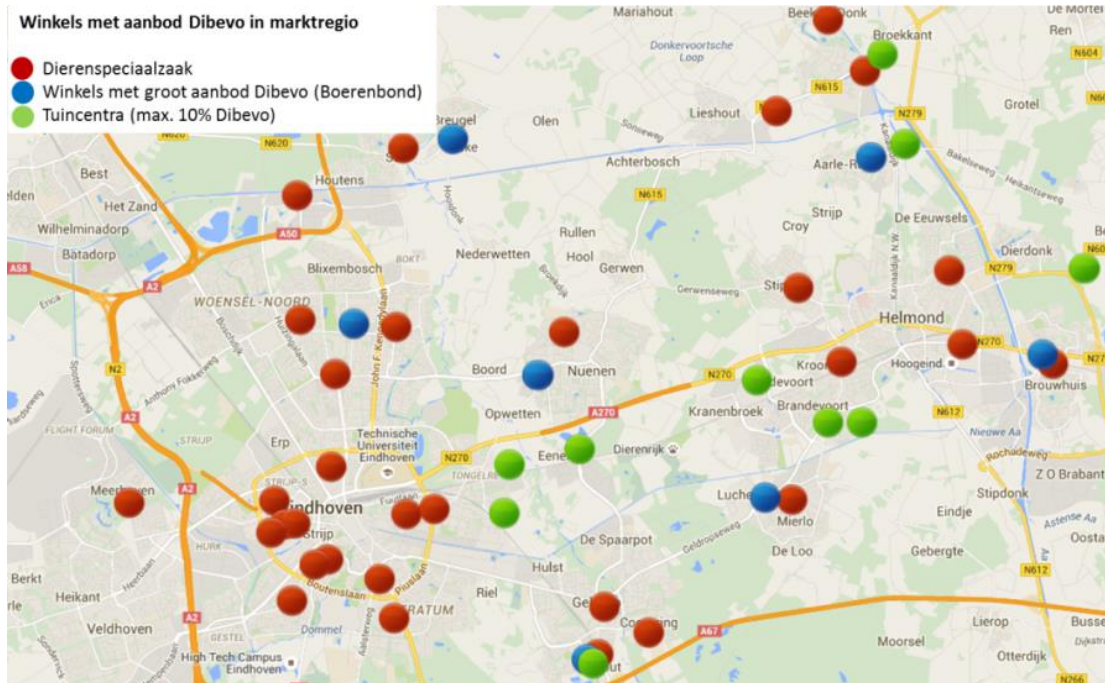
- Er is uitgegaan van een 410.000 inwoners in de marktregio nu en bijna 425.000 in 2025.

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 Coppelmans 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.

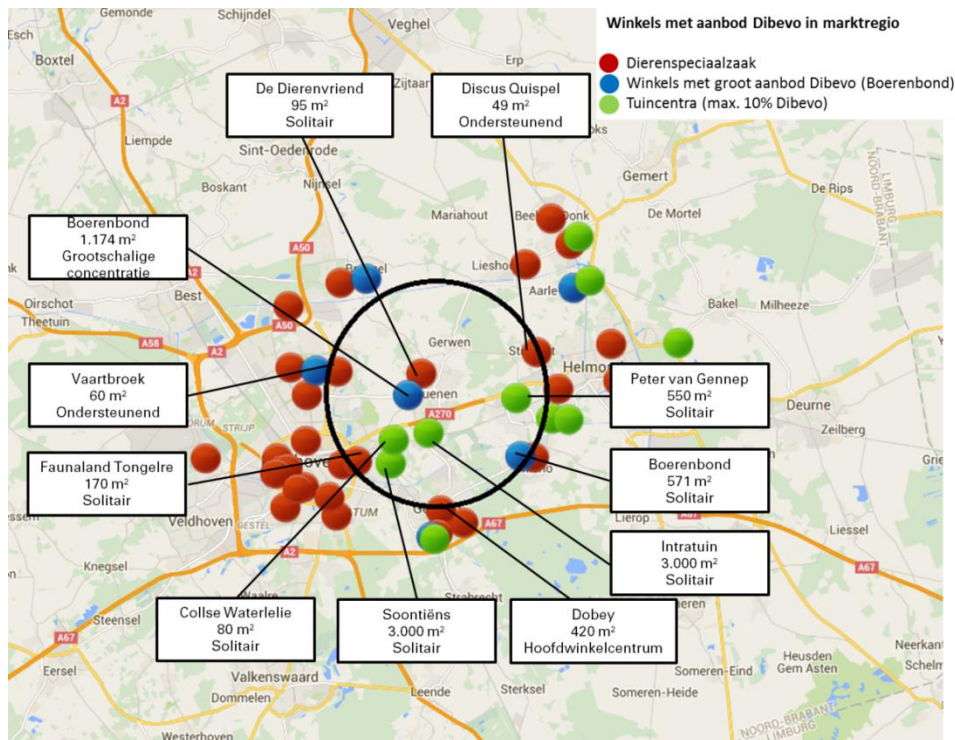
Van de extra omzet van € 0,6 miljoen is een deel afkomstig van gevestigde dierenpeciaalzaken in de marktregio; maar ook ander type aanbieders en kanalen als supermarkten en overige winkelkanalen. Ook treedt marktverruiming op: er is immers nog distributieve ruimte voor extra Dibevo winkelmeters. Het 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 Coppelmans 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 Coppelmans is op te vangen en zorgt niet voor een ongewenst ruimtelijk effect.

⁶ 590 (toevoeging Dibevo assortiment Coppelmans)* € 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. Autonom 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

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.