

van Santvoort Advies
Mevrouw van de Pas
Per e-mail

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

Datum : 27 juli 2021
Ons kenmerk : 21.188
Onderwerp : Distributieplanologisch onderzoek tuincentrum Coppelmans Oisterwijk

Geachte mevrouw van de Pas, beste Jirka,

Tuincentrum Coppelmans wil de vestiging aan de Heukelomseweg 26 in Heukelom uitbreiden. Om dit mogelijk te maken bent u bezig met het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Ook is het initiatief inmiddels besproken in het regionale afstemmings-overleg.

U vraagt om een nadere kwantitatieve onderbouwing waaruit blijkt dat er voldoende markt-ruimte bestaat voor voorliggend plan. Dit wilt u via een distributieplanologisch onderzoek laten uitvoeren waarbij de marktsituatie in het verzorgingsgebied wordt beschouwd. In voorliggend rapport leest u onze bevindingen.

1 Aanleiding

Tuincentra ontwikkelen zich steeds vaker tot locaties waar klanten langer kunnen verblijven. Ook de locatie Coppelmans Heukelom wil graag inspelen op deze ontwikkeling. Zo kan het tuincentrum in de toekomst blijven concurreren met tuincentra in de omgeving. Tuincentrum Coppelmans wil daarom het huidige aanbod uitbreiden en meer inspelen op de beleving van klanten. Om dit te bereiken worden de winkel (+2.400 m² wvo) en het magazijn (+350 m² bvo) vergroot. Daarnaast wordt in het nieuwe deel een ondergeschikte horecagelegenheid met terras toegevoegd.



2 Verzorgingsgebied: Oisterwijk, Tilburg, Goirle en Hilvarenbeek

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de beschikbare marktruimte is het allereerst van belang de reikwijdte van het initiatief in kaart te brengen. Binnen dit gebied toetsen we het aanbod aan de bestaande en toekomstige marktruimte. Grootschalige tuincentra (vanaf zo'n 6.000 m² wvo) hebben namelijk een bovenlokaal verzorgingsgebied. Het exacte verzorgingsgebied van een tuincentrum is daarbij vooral afhankelijk van het type tuincentrum, de bereikbaarheid en de bestaande winkelstructuur (spreiding van tuincentra) in de omgeving.

KOOPSTROMENONDERZOEKEN BREED GEHANTEERD ALS ONDERBOUWING VOOR VERZORGINGSGEBIED

Koopstromenonderzoek brengt het koopgedrag van consumenten in kaart: wie koopt wat, waar en waarom? Koopstromenonderzoeken geven inzicht in hoe winkelgebieden en gemeenten zich tot elkaar verhouden, en geeft weer wat de aantrekkingskracht van een winkelgebied is. Koopstromenonderzoek is tot op heden de meest betrouwbare methode om het koopgedrag van consumenten vast te stellen. Ze worden dan ook algemeen erkend en geaccepteerd, en breed gebruikt voor analyses met betrekking tot de winkelmarkt.

Er zijn in de afgelopen 15 jaar twee koopstromenonderzoeken uitgevoerd in Midden-Brabant: het koopstromenonderzoek Midden-Brabant 2007 en het koopstromenonderzoek Midden-Brabant 2018. In het koopstromenonderzoek uit 2018 is uitsluitend onderzoek gedaan naar de sectoren 'dagelijks' en 'niet-dagelijks'. Deze indeling is dermate breed dat het geen accuraat beeld geeft van koopstromen specifiek voor tuincentra. In het koopstromenonderzoek uit 2007 wordt op meer specifiek brancheniveau gekeken, namelijk tot op het niveau van doe-het-zelf en tuin. Voor het bepalen van het verzorgingsgebied kijken we daarom primair naar het koopstromenonderzoek Midden-Brabant 2007. Aspecten die de koopstromen sinds 2007 hebben kunnen beïnvloeden, zoals de stedelijkheid van het gebied, de bereikbaarheid van de locatie en natuurlijke barrières zijn sindsdien niet structureel veranderd. Naast het koopstromenonderzoek Midden-Brabant 2007 gebruiken we voor het bepalen van het verzorgingsgebied ook omzetherkomstcijfers van tuincentrum Coppelmans zelf en onze bureauexpertise.

Op basis van het koopstromenonderzoek hebben we de herkomst van bestedingen in de branche doe-het-zelf en tuin in gemeente Oisterwijk in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat 90,4% van de bestedingen in de gemeente uit Oisterwijk zelf komt. Daarnaast komt een relatief groot deel van de bestedingen uit de gemeente Tilburg (7,4%). De doe-het-zelf en tuinbranche in Oisterwijk is dus met name gericht op inwoners uit Oisterwijk en Tilburg.

Tabel 1: Aandeel in omzet tuincentrum Coppelmans Oisterwijk per gemeente

Gemeente	Aandeel
Oisterwijk	44%
Tilburg	39%
Goirle	9%
Hilvarenbeek	3%
Overige gemeenten	3%
Totaal	100%

Bron: Omzetherkomstcijfers tuincentrum Coppelmans, periode januari-juni 2021.

Analysen we daarnaast ook de omzetherkomstcijfers van tuincentrum Coppelmans dan zien we dat 97% van de omzet gegenereerd wordt door inwoners uit de gemeenten: Oisterwijk, Tilburg, Goirle en Hilvarenbeek (zie tabel 1). Wanneer we beide onderzoeken combineren komen we tot het verzorgingsgebied, bestaande uit de gemeenten: **Oisterwijk, Tilburg, Goirle en Hilvarenbeek**.

Figuur 1: Verzorgingsgebied tuincentrum Coppelmans Oisterwijk



Bron: KSO Midden-Brabant 2007, omzetherkomstcijfers tuincentrum Coppelmans Oisterwijk.

2.1 Trends en ontwikkelingen in de tuincentra-branch

Omzet tuincentra groeit en vooruitzichten zijn positief

Detailhandel in non-food is een branche die al lange tijd onder druk staat 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 totale omzet (fysiek en online) jaar-op-jaar. In de periode 2017-2020 is de omzet in de non-food met circa 5% gestegen (Retail Insiders, 2021). Deze ontwikkeling zien we ook terug in de omzetcijfers bij tuincentra. Hier steeg de omzet tussen 2017-2020 met zo'n 12%.

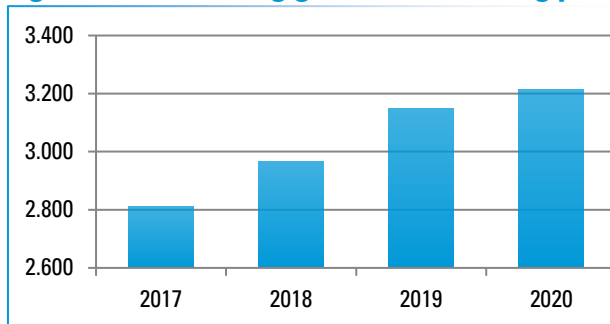
CORONACRISIS ZORGT VOOR RECORDOMZET BIJ TUINCENTRA

Het droge, zonnige voorjaarsweer en de reisbeperkingen als gevolg van de coronamaatregelen zorgden in 2020 voor een recordomzet bij tuincentra. In totaal kwam de jaaromzet van de tuinbranche vorig jaar uit op € 1,95 miljard. Dit is een stijging van ruim 19% ten opzichte van 2019. De stijging werd vooral veroorzaakt doordat mensen hun tuin als extra groene leefruimte zijn gaan inrichten. Hierdoor steeg de omzet in de productencategorieën: barbecues (+52%), tuinmeubelen (+50%), potten voor buiten (+44%) en tuinhuisjes en afscheidingen (+36%) het hardst.

Tuincentra schalen op: steeds groter en meer divers

Het aantal tuincentra in Nederland neemt al een aantal jaren af. In de periode 2017-2020 daalde het aantal tuincentra met zo'n 75 vestigingen (-13%). Tegelijkertijd nam de gemiddelde omvang van een tuincentrum steeds verder toe. In 2017 bedroeg de gemiddelde omvang van een tuincentrum nog zo'n 2.800 m² wvo. In 2020 is de gemiddelde omvang van een tuincentrum gestegen naar zo'n 3.200 m² wvo (+14%). Deze tegengestelde bewegingen duiden op schaalvergroting en concentratie. Hierdoor zijn er in de tuinbranche minder vestigingen, maar een gelijkblijvend of zelfs hoger aantal vierkante meters.

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde omvang per tuincentrum 2017-2020 (in m² wvo)



Bron: Retail Insiders, 2021.

Als gevolg van verbreding van het aanbod spelen tuincentra in op de wensen van de consument. 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. Dit alles om in te spelen op de wens van de consument (ruime keuze, beleving, etc.).

Omzet breder dan alleen productgroep 'planten'

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 2).

Tabel 2: 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.

Ook in de tuin is klimaat een opkomende trend

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 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 innemen.

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 consumenten wensen 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 vier typen tuincentra onderscheiden¹. 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 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 3: 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.

2.2 Aanbod tuincentra in verzorgingsgebied is momenteel 25.330 m² vwo

Aanbod in verzorgingsgebied onder landelijk gemiddelde

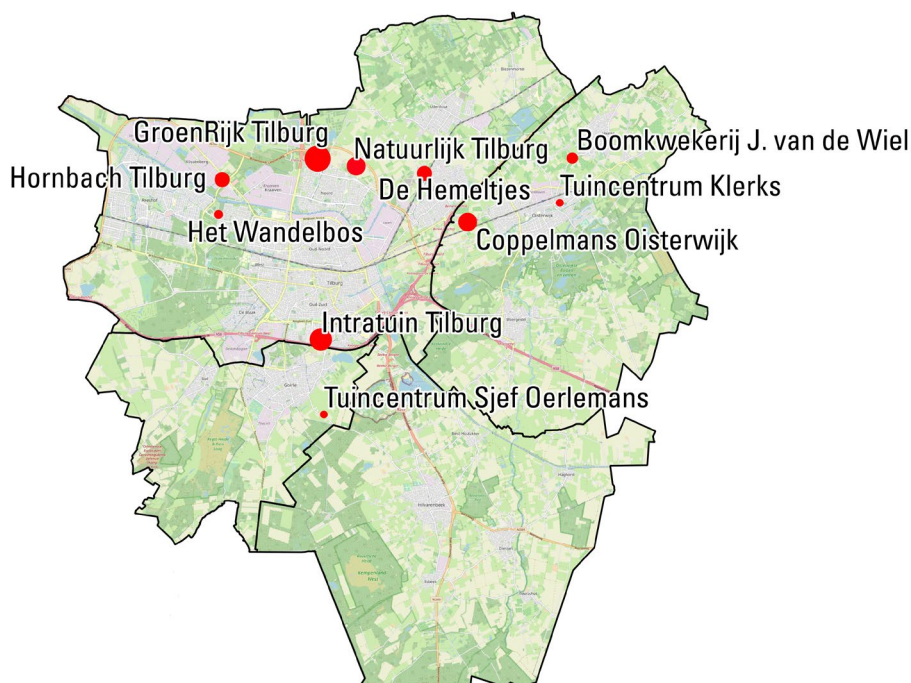
Voor de inventarisatie van het aanbod baseren we ons op gegevens van Locatus. Voor enkele tuincentra constateren we echter duidelijke verschillen tussen de data van Locatus en de

¹ Structuurnota Tuincentra 2013-2018, Tuinbranche Nederland, 2013.

werkelijke situatie. We hebben de cijfers daarom gecorrigeerd (op basis van BAG-gegevens en eigen waarnemingen). Zie figuur 3 en tabel 4 voor een overzicht van het tuincentrumaanbod in het verzorgingsgebied.

Het totale aanbod aan tuincentra in het verzorgingsgebied komt uit op 10 verkooppunten die een gezamenlijk verkoopoppervlak hebben van 25.330 m² wvo. Hiermee is het aanbod tuincentra in het verzorgingsgebied beperkter dan gemiddeld. Landelijk beschikken consumenten over circa 90 m² wvo per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit 87 m² wvo per 1.000 inwoners.

Figuur 3: Overzicht aanbod tuincentra verzorgingsgebied



Bron: Locatus, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2021.

Tabel 4: Overzicht aanbod tuincentra verzorgingsgebied

Naam tuincentrum	Gemeente	WVO Locatus	WVO correctie Stec Groep
Tuincentrum Sjef Oerlemans	Goirle	300 m ²	-
Tuincentrum Klerks	Oisterwijk	300 m ²	-
Boomkwekerij J. van de Wiel	Oisterwijk	1.200 m ²	-
Coppelmans Oisterwijk	Oisterwijk	3.700 m ²	-
Het Wandelbos	Tilburg	430 m ²	-
Groenrijk Tilburg	Tilburg	2.300 m ²	6.000 m ²
De Hemeltjes	Tilburg	2.400 m ²	-
Hornbach Tilburg	Tilburg		2.500 m ²
Natuurlijk Tilburg	Tilburg	3.500 m ²	-
Intratuin Tilburg	Tilburg	3.000 m ²	5.000 m ²
Totaal			25.330 m²

Bron: Locatus, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2021.

2.3 Voldoende marktruimte aanwezig voor tuincentra in verzorgingsgebied

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. Om de marktruimte te bepalen is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig (we kijken tien jaar vooruit) economisch functioneren van de markt. We hanteren in het DPO de meest recente cijfers. We gaan telkens uit van een 'veilige' onderkant van de bestedingen en bindingspercentages. Hieronder beschrijven we kort de uitgangspunten voor het DPO (distributieplanologisch onderzoek):

Bevolkingsomvang

Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied (gemeenten Oisterwijk, Tilburg, Goirle en Hilvarenbeek) op 288.170 inwoners (CBS, peildatum: 1 januari 2021 en gemeente Tilburg). Het inwonersaantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende jaren. We hanteren de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant (2020) en kijken tien jaar vooruit. De raming gaat uit van een stijging tot 306.260 inwoners in 2030.

Omzet per inwoner

Om de omzet per inwoner in tuincentra bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (Omzetkengetallen 2020, juli 2021). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner in tuincentra € 73. In 2015 lag de gemiddelde besteding op € 59, en sindsdien is deze jaar-op-jaar gestegen.

Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied met € 27.000 zo'n € 900 hoger dan het Nederlands gemiddelde (€ 26.100). We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van een inkomenselasticiteit van 0,7 (conform Panteia, 2021). Hierdoor komen we in het verzorgingsgebied uit op een gemiddelde omzet per inwoners van € 76.

We kiezen ervoor de omzetstijging van de afgelopen jaren niet verder door te trekken richting de toekomst. Op deze manier corrigeren we voor mogelijke (hoog)conjunctuureffecten (zoals corona) en afvloeiing via internetbestedingen. Of dit reëel is moet in de toekomst blijken.

Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd worden. Wij baseren ons met betrekking tot de koopkrachtbinding op het koopstromenonderzoek Midden-Brabant 2007. Detailgegevens over de koopstromen van uitsluitend tuincentra zijn niet voor handen.

In tabel 5 geven we de kooporiëntatie voor de branche DHZ- en tuinartikelen weer binnen het verzorgingsgebied. Voor elk van de gemeente geldt dat voor DHZ- en tuinartikelen de kooporiëntatie op het verzorgingsgebied tussen de 96% en 100% ligt.

Op basis van recente cijfers uit vergelijkbare onderzoeken, diverse koopstromenonderzoeken in Nederland en bureau-expertise gaan we specifiek voor tuincentra in het verzorgingsgebied

uit van een koopkrachtbinding van 90%. Doordat het gehanteerde koopstromenonderzoek uit 2007 dateert gaan we hiermee uit van een 'veilige' onderkant.

Tabel 5: Kooporiëntatie DHZ- en tuinartikelen verzorgingsgebied (verticaal: van gemeente, horizontaal: naar gemeente)

	Tilburg	Oisterwijk	Goirle	Hilvarenbeek	Totaal
Tilburg	94,6%	1,3%	0,4%	0%	96,3%
Oisterwijk	7,4%	90,4%	0%	0%	97,8%
Goirle	21,7%	0%	76,6%	0,4%	98,7%
Hilvarenbeek	10,9%	0,9%	0,1%	86,2%	98,1%

Bron: Koopstromenonderzoek Midden-Brabant, 2007.

Koopkrachttoevloeiing

Dit betreft de omzet die door inwoners van buiten het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Wij baseren ons hierbij eveneens op het koopstromenonderzoek Midden-Brabant 2007, recente cijfers uit vergelijkbare onderzoeken, diverse koopstromenonderzoeken in Nederland en bureau-expertise. We gaan voor het verzorgingsgebied uit van 5% aan toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied. In de regio, zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied, is het aanbod aan type IV tuincentra namelijk relatief beperkt.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² verkoopvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde omzet per m² wvo tuincentra ligt volgens de meest recente cijfers (Omzetkengetallen 2020, juli 2021) op circa € 559 per m² wvo.

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

Tabel 6: DPO tuincentra verzorgingsgebied

	2021	2030
Inwoners	288.170	306.260
Bestedingen	€ 76	€ 76
Fysieke bestedingen	21.900.920	23.275.760
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden omzet	€ 19.710.830	€ 20.948.185
Toevloeiing	5%	5%
Totale omzet	€ 20.748.240	€ 22.050.720
Gemiddelde omzet in NL per m ²	€ 559	€ 559
Haalbaar aanbod in m ² wvo	36.855	39.165
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	25.330	25.330
Marktruimte in m ² wvo	11.785	14.115

Bron: CBS, 2021; Panteia, 2021; Locatus, juli 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

Marktdynamiek hoog: voldoende marktruimte voor uitbreiding Coppelmans Oisterwijk

- De markt voor tuincentra is sterk in beweging. Inzet op een breed assortiment, service, gemak en vermaak dwingen tuincentra op te schalen. De toekomst van tuincentra ligt daarom vooral bij type IV tuincentra of bij kleinere specialistische zaken. De uitbreiding van Coppelmans Oisterwijk (naar type IV tuincentrum) speelt in op deze trend.

stec groep

- In het verzorgingsgebied is het aanbod aan tuincentra bovendien beperkter dan gemiddeld. Landelijk beschikken consumenten over circa 90 m² wvo tuincentrum per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit slechts 87 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Op basis van distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er marktruimte bestaat voor de toevoeging van extra tuincentrum meters. Tot 2030 lijkt er marktruimte te zijn voor de toevoeging van maximaal 14.115 m² wvo tuincentrum in het verzorgingsgebied. De uitbreiding van Coppelmanns Oisterwijk voorziet in deze behoefte.