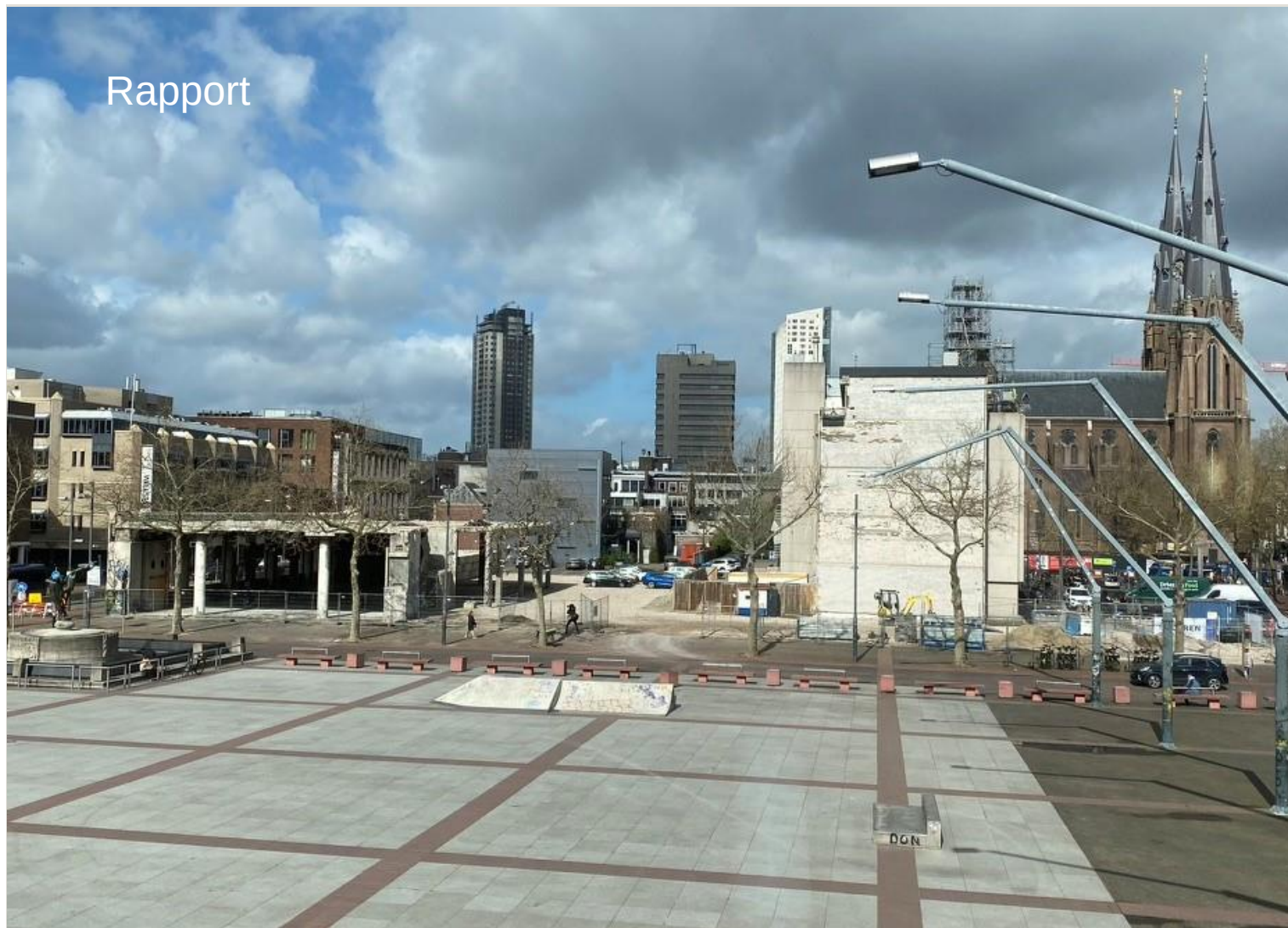


Rapport



Eindhoven City Wall ladderonderbouwing commerciële functies

Actualisatie

19 juni 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Eindhoven City Wall ladderonderbouwing commerciële functies
51016677
City Wall b.v.
19 juni 2023
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] [@sweco.nl](mailto:[Redacted]@sweco.nl)
+31 6 57643122

Definitief concept

Inhoudsopgave

Inleiding	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>5</i>
Opbouw van dit rapport	5
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>5</i>
1 Contextanalyse Stadhuisplein	7
1.1 <i>Locatie- en projectbeschrijving</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Vraag en aanbod</i>	<i>12</i>
1.3 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>15</i>
1.4 <i>Relevante beleidskaders</i>	<i>17</i>
1.5 <i>Quickscan functiemogelijkheden City Wall</i>	<i>20</i>
2 Analyse behoefte	22
2.1 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dagelijkse voorzieningen</i>	<i>22</i>
2.2 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dienstverlening</i>	<i>23</i>
2.3 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte leisure</i>	<i>24</i>
2.4 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte horeca</i>	<i>25</i>
2.5 <i>Behoeft Stadskamer</i>	<i>28</i>
2.6 <i>Conclusie behoefte commerciële functies</i>	<i>31</i>
2.7 <i>Inspiratie commerciële voorzieningen</i>	<i>32</i>
3 Ruimtelijke economische effecten	33
3.1 <i>Economische ruimtelijke impuls</i>	<i>33</i>
3.2 <i>Effecten op bestaande structuur</i>	<i>33</i>
3.3 <i>Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat</i>	<i>34</i>
3.4 <i>Toets aan beleid</i>	<i>34</i>

Inleiding

Aanleiding

De noordzijde van het Stadhuisplein in Eindhoven wordt deels door City Wall b.v. herontwikkeld. De locatie ligt in een dynamische omgeving in het centrum van Eindhoven nabij het kernwinkelgebied, de Markt, het Catherinaplein en het uitgaansgebied Stratumseind. Een van de speerpunten van het project City Wall is het creëren van een bruisende ontmoetingsplek met een mix van functies zoals woningen, kantoren, onderwijs en overige commerciële functies.



Figuur 1 Van links naar rechts: de oude situatie, huidige ontwikkelingen en toekomstige ontwerp voor de locatie

Bron. City Wall b.v.

Ook de gemeente Eindhoven zet in haar integrale gebiedskader Stadhuisplein (2021) in op een gemixt en attractief programma in de plinten en op gebouwniveau. Het huidige Stadhuisplein wordt vooral gebruikt als evenementenlocatie. De verblijfskwaliteit van het verharde plein is echter zeer matig op het moment dat er geen evenementen plaatsvinden. Momenteel staan er veel gebouwen leeg waardoor het plein sowieso weinig levendig is.

De ontwikkelaar City Wall B.V. wil voor het toekomstig gebruik van de gebouwen aan de noordzijde van het Stadhuisplein inzetten op een breed scala aan functies die elkaar aanvullen en versterken. De projectnaam van deze herontwikkeling is City Wall en de plannen worden in dit rapport verder toegelicht. Voor de herontwikkeling is een bestemmingswijziging nodig. Om deze bestemmingswijziging mogelijk te maken, is onder meer een behoefte-onderzoek ter onderbouwing van het commerciële programma conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

De Ladder vergt dat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief en kwalitatief.

- De **kwantitatieve behoefte** is de som van de maximale te verwachten vraag naar woningen en commerciële voorzieningen in het onderzoeksgebied voor de komende tien jaar minus de (relevante) (plan)capaciteit.
- Kwalitatief gaat het om het specifieke segment, concept, doelgroep of locatie. Bij voorkeur dient de **kwalitatieve behoefte** ook te worden gekwantificeerd.
- Tevens brengen wij de **ruimtelijke consequenties** (bijv. leegstand) van de aanleg voor bestaande commerciële voorzieningen in beeld.

Uw vragen

Kwantitatieve centrale vraag: *Wat is de behoefte aan commerciële voorzieningen in City Wall in Eindhoven ten behoeve van een toets aan criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking?*

Bij de beantwoording van deze vraag delen we de commerciële voorzieningen op in de volgende categorieën:

- Dagelijkse winkelvoorzieningen in de vorm van supermarkten
- Overige winkels die gericht zijn op dagelijkse boodschappen (versspeciaalzaak, drogist, slijter);
- Dienstverlening en publieksambacht (bv. kapper, stomerij);
- Leisurevoorzieningen;
- Horecavoorzieningen (drank- en maaltijdverstrekkers).

Kwalitatieve centrale vraag: *Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks en niet-dagelijks) detailhandels- en horeca aanbod en de voorzieningenstructuur elders in de gemeente, in het bijzonder in het centrum van Eindhoven, maar ook elders Eindhoven en in de regio, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.*

Opbouw van dit rapport

Het eerste hoofdstuk van deze rapportage bestaat uit een contextanalyse en afbakening van het onderzoeksgebied waarna in het tweede hoofdstuk de behoefte naar verschillende commerciële functies wordt onderzocht. In het derde hoofdstuk brengen we de mogelijke effecten op het huidige aanbod in Eindhoven van de beoogde commerciële voorzieningen in kaart en toetsen we het initiatief aan het vigerende beleid. De Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2023-2033. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar

Uitkomsten in een notendop

Opwaardering Stadhuisplein en City Wall Eindhoven zeer gewenst

- De Brainportregio Eindhoven is booming. De stad Eindhoven vormt een belangrijke spil in het bieden van een centrumstedelijk leefmilieu van internationale allure. Verdichting en het creëren van een mix van woontypes (sociale-, middeldure- en dure huur) gemengd met werkfuncties, horeca en andere voorzieningen is hiervoor nodig.
- Het Stadhuisplein ligt in de binnenstad van Eindhoven aan de zuidkant van het centrum. Een deel van de monotone gebouwen met een wat sombere en verwaarloosde gebouwen aan het plein wordt verbouwd. De verblijfskwaliteit van het verharde plein is nogal troosteloos op het moment dat er geen evenementen plaatsvinden.
- Het voorliggende project City Wall omvat de voormalige panden van Hogeschool TIO, de ABN-AMRO en een voormalig gemeentegebouw gelegen aan het Stadhuisplein / Wal te Eindhoven.
- Het project draagt bij aan het creëren van een centrumstedelijk leefmilieu doordat het bestaat uit vier blokken waar wonen gecombineerd wordt met verschillende voorzieningen. Er is 9.500 m² bvo gereserveerd voor kantoren en 1.000 m² bvo voor commerciële voorzieningen.

Beleidsuitgangspunten voor commercieel programma City Wall

- In de visie op wonen door de SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) wordt gesteld dat hoogwaardige culturele en commerciële voorzieningen helpen om de aantrekkingskracht van het gebied te verhogen. Ook de gemeente benadrukt in De Binnenstadvisie van Eindhoven (2016) dat voorzieningen in de stad naar een hoger en breder niveau moeten worden getild. Bij dit internationale karakter passen diverse, en voornamelijk unieke, leisure voorzieningen.
- Het gemeentelijke detailhandelsbeleid stamt uit 2015 en het Stadhuisplein valt (aan de rand van) het daarin omschreven Centrumgebied. Eindhoven zet in op een compact winkelgebied en waakzaamheid is van belang bij ontwikkelingen aan de rand. Het supermarktaanbod in het Centrum werd destijds als beperkt omschreven,
- Volgens de horecavisie moet horeca bijdragen aan profilering van Eindhoven, waarbij het Stadhuisplein wordt gezien als een toelatingsgebied.

Behoeftte aan initiatief is zowel kwantitatief als kwalitatief te motiveren

- In 2030 is er tegen de achtergrond van de groeiende bevolking sprake van uitbreidingsruimte in de wijk Centrum voor supermarktmeters. In 2030 is er ruim 1.850 m² wvo aan uitbreidingsruimte. Aangezien er momenteel al veel to-go concepten aanwezig zijn is er in kwalitatieve zin behoefte aan een wat grotere supermarkt met volwaardig aanbod primair gericht op bewoners.
- Voor de Diensten geldt dat de ambachten (zoals de kapper, stomerij en schoonheidsspecialist) een gezond perspectief hebben omdat deze (fysieke) diensten veelal geen concurrentie van online ondervinden. Commerciële dienstverleners laten zich steeds beter combineren met andere functies zoals horeca. Kwantitatief is er ruimte voor een wasserette.
- De behoefte aan leisurevoorzieningen is lastig te kwantificeren. Belangrijkste beoordelingscriteria zijn gebaseerd op of de functie complementair is aan het huidige aanbod, past bij de doelgroep en past binnen het integraal gebiedskader Stadhuisplein. Hedendaagse leisure functies zoals een klimwand, jeu de boules bar en een karaokebar zijn daarom kansrijk binnen City Wall.
- Er is voldoende marktruimte voor het toevoegen van horecavoorzieningen in het gebied voornamelijk voor de dranken- en restaurantsector. Naast de kwantitatieve ruimte draagt horeca bij aan versterking van de aantrekkelijkheid van het gebied. Het creëert ontmoetingsplekken voor bewoners in het verzorgingsgebied maar ook voor bezoekers en verblijvers in het gebied. Deze doelgroepen realiseren een stevig draagvlak voor horeca aan het Stadhuisplein.
- Het verenigen van meerdere functies is

De ontwikkeling van trekpleister de Stadskamer past bij Eindhoven

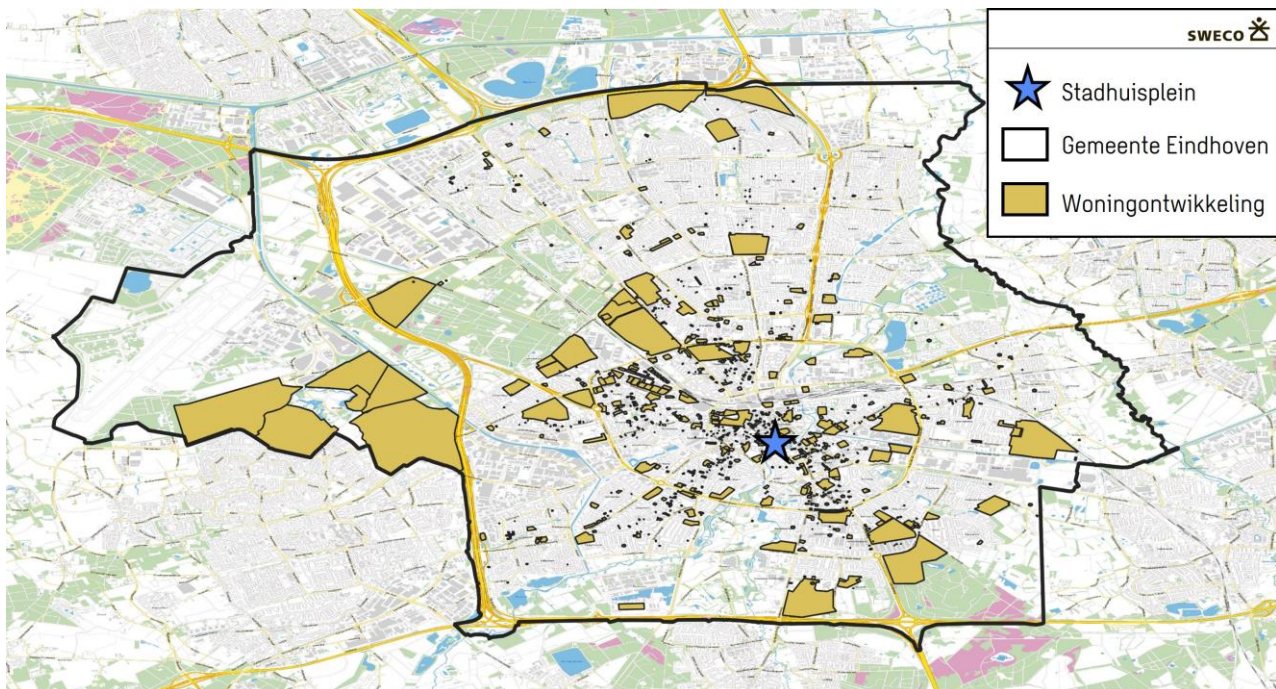
- In het programma van City Wall is 1.600 m² gereserveerd voor een zogenoemde Stadskamer, waarvan de invulling (semi-)publiek toegankelijk is. De Stadskamer huisvest een mix van maatschappelijke voorzieningen, cultuur en horeca.
- Traditioneel worden in een Ladderonderbouwing de verschillende functies apart beoordeeld. De plekken waar mensen graag verblijven, zijn echter meer en meer gebaseerd op een mix van verschillende functies (blurring). Dit is de toekomst voor levendige en aantrekkelijke gebieden.
- Een specifieke marktbehoefte voor een concept als de Stadskamer is niet in een kwantitatieve berekening te vatten en daarom hebben we een referentie analyse uitgevoerd van vergelijkbare nationale en internationale projecten.
- De Stadskamer is geen draagvlakvolgende voorzieningen maar heeft naar verwachting een groot verzorgingsgebied, dat past in de binnenstad van Eindhoven waar het merendeel van het draagvlak bestaat uit werknemers, bezoekers en toeristen.
- De ontwikkeling van een functie zoals de Stadskamer aan het Stadhuisplein past binnen de ambitie van de gemeente om door een combinatie van functies meer beleving te creëren aan het Stadhuisplein. De Stadskamer is in lijn met de ambitie van de gemeente dynamisch, bruist van het stedelijk leven en biedt hoogwaardige culturele en commerciële voorzieningen.

1 Contextanalyse Stadhuisplein

1.1 Locatie- en projectbeschrijving

GEMEENTE EINDHOVEN IN BEWEGING

Gemeente Eindhoven wenst tussen 2020 en 2029 ca. 25.000 extra woningen te realiseren. Figuur 2 toont de locaties waar woningontwikkelingen gepland staan. Dit is in het centrum van Eindhoven, maar ook voor een groot deel daarbuiten. Landelijk ontstaat er steeds meer onzekerheid over het realiseren van woningbouwprojecten. Dit komt doordat de brandstofprijzen en materiaalprijzen sterk stegen in de afgelopen jaren¹. Gevolg is dat woningbouwprojecten vertraging oplopen of zelfs niet meer doorgaan. Ook Eindhoven krijgt te maken met deze prijsstijgingen en negatieve gevolgen.



Figuur 2 Woningontwikkelingen gemeente Eindhoven

Bron. Eindhoven Open Data

BINNENSTAD EINDHOVEN

De Brainportregio in en rondom Eindhoven is booming; de economie groeit hier al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. De stad Eindhoven vormt een belangrijke spil in het bieden van een centrumstedelijk leefmilieu van internationale allure om (internationale) talenten te kunnen binden. Er ligt voor de gemeente een opgave om aantrekkelijke stedelijke leefmilieus te creëren. Het bouwen in hoge dichtheden in het hart van de stad, in een bijzondere mix van woontypes gemengd met werkfuncties, horeca en andere voorzieningen is hiervoor nodig.²

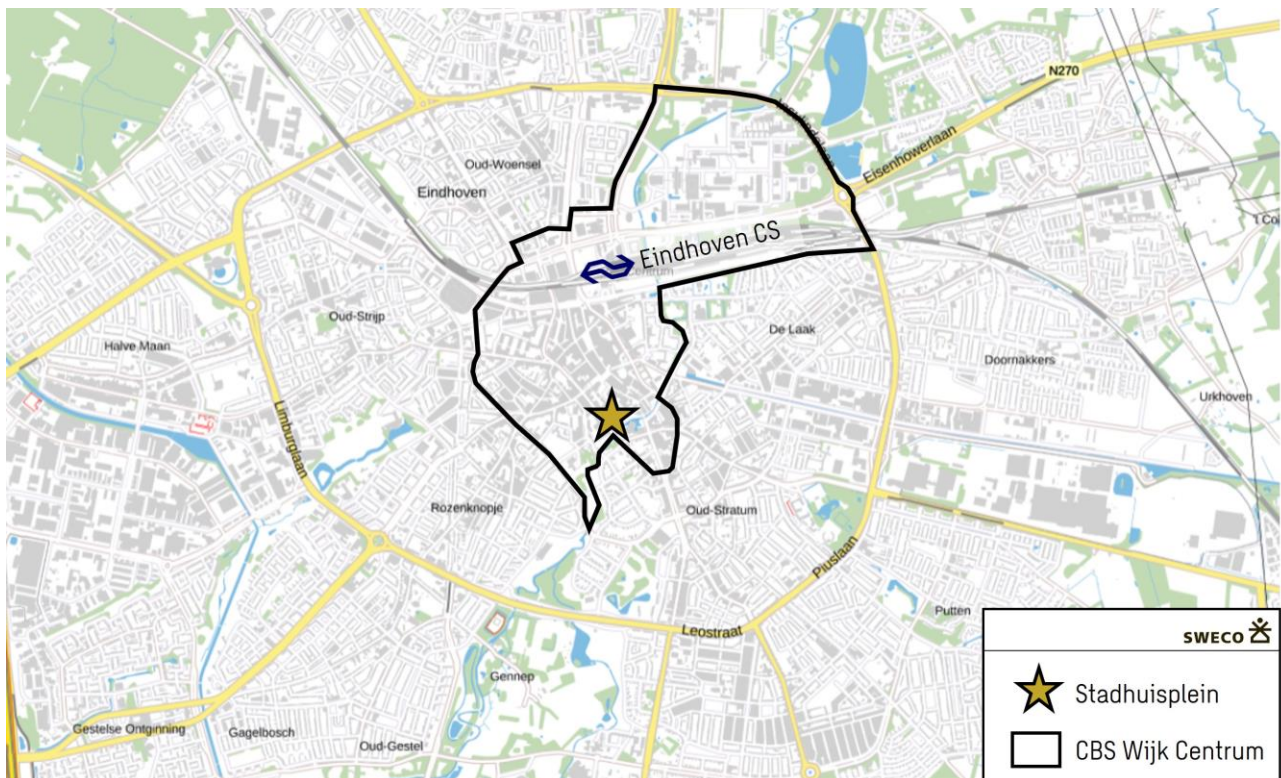
¹ Gemeente.nu, 2023

² Visie op Wonen, Stedelijk gebied Eindhoven, april 2019.

De binnenstad van Eindhoven heeft geen historische karakter en is bescheiden qua oppervlakte. De verdichtingsvisie voor de binnenstad geeft uitwerking aan het verhogen van het momenteel relatief lage inwonersaantal. Bovendien wordt er ingezet op het autoluw maken van het centrum van Eindhoven, zodat het centrum groter kan worden.

Om het centrum van Eindhoven aantrekkelijker te maken voor bezoekers, inwoners, ondernemers en investeerders is de Stichting Bedrijven Investeringszone (BIZ) Eindhoven Centrum opgezet³. Deze samenwerking tussen horeca, detailhandel en vastgoedeigenaren investeert in projecten en initiatieven die zonder de bijdrage van de BIZ niet gerealiseerd kunnen worden.

LOCATIEBESCHRIJVING

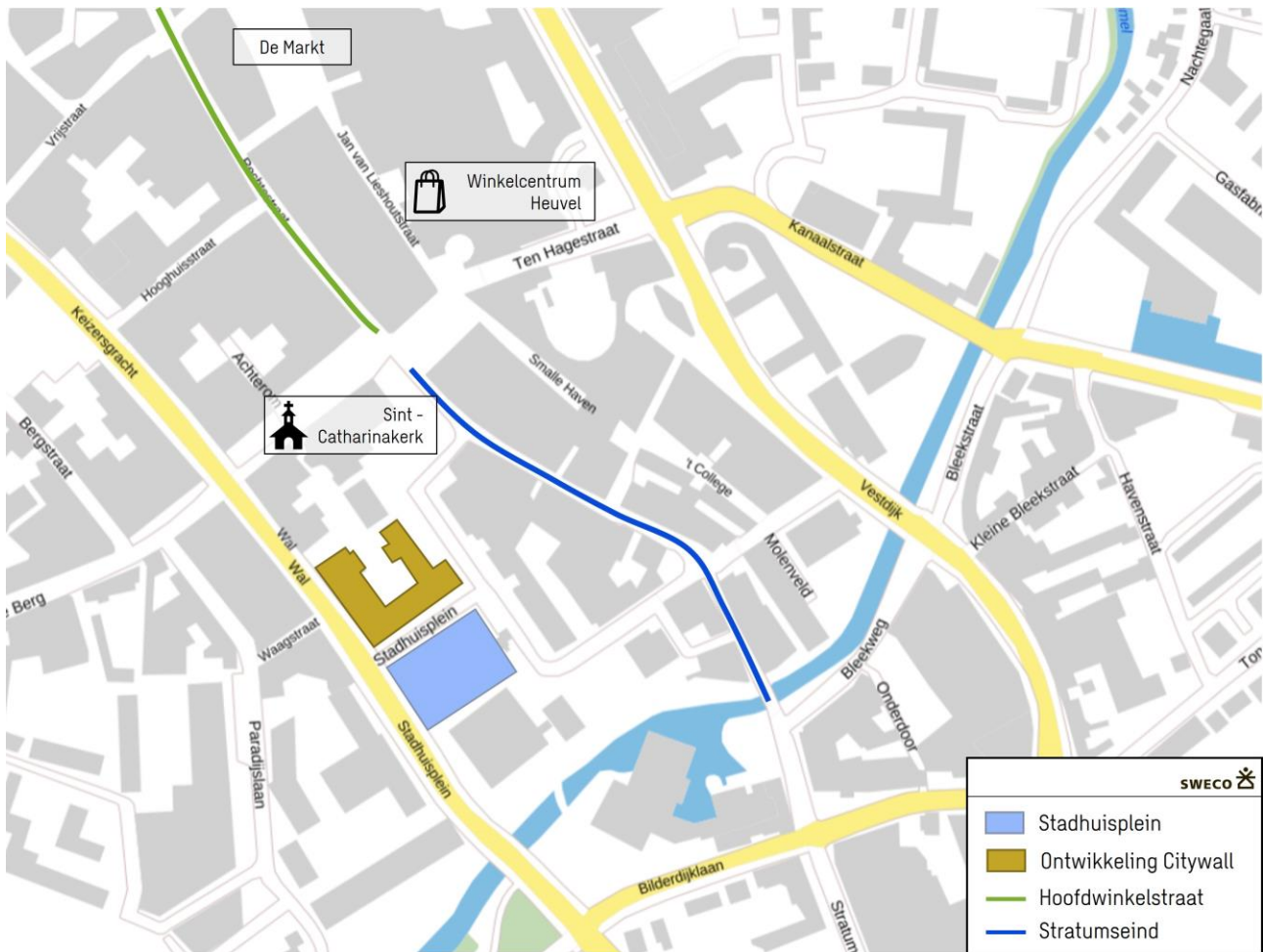


Figuur 3 Locatie Stadhuisplein Eindhoven

Bron. PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

Het Stadhuisplein ligt in de binnenstad van Eindhoven aan de zuidkant van het centrum, op circa 10 wandelminuten van het Centraal Station van Eindhoven. Ook de winkelstraten van Eindhoven en het winkelcentrum Heuvel bevinden zich op zeer korte afstand (ca. 5 tot 10 wandelminuten). Het uitgaanscentrum van Eindhoven, het 'Stratumseind', is gelegen achter het Stadhuisplein. De Dommel stroomt ten zuiden van het plein en daaraan is het Van Abbe Museum gesitueerd. Ook zijn het Stadhuis van de gemeente Eindhoven en een vestiging van de Rechtbank Oost-Brabant aan het plein gevestigd. Onder het plein is een parkeergarage met ruimte voor ruim 300 auto's.

³ Stad&Co.nl



Figuur 4 Omgeving Stadhuisplein

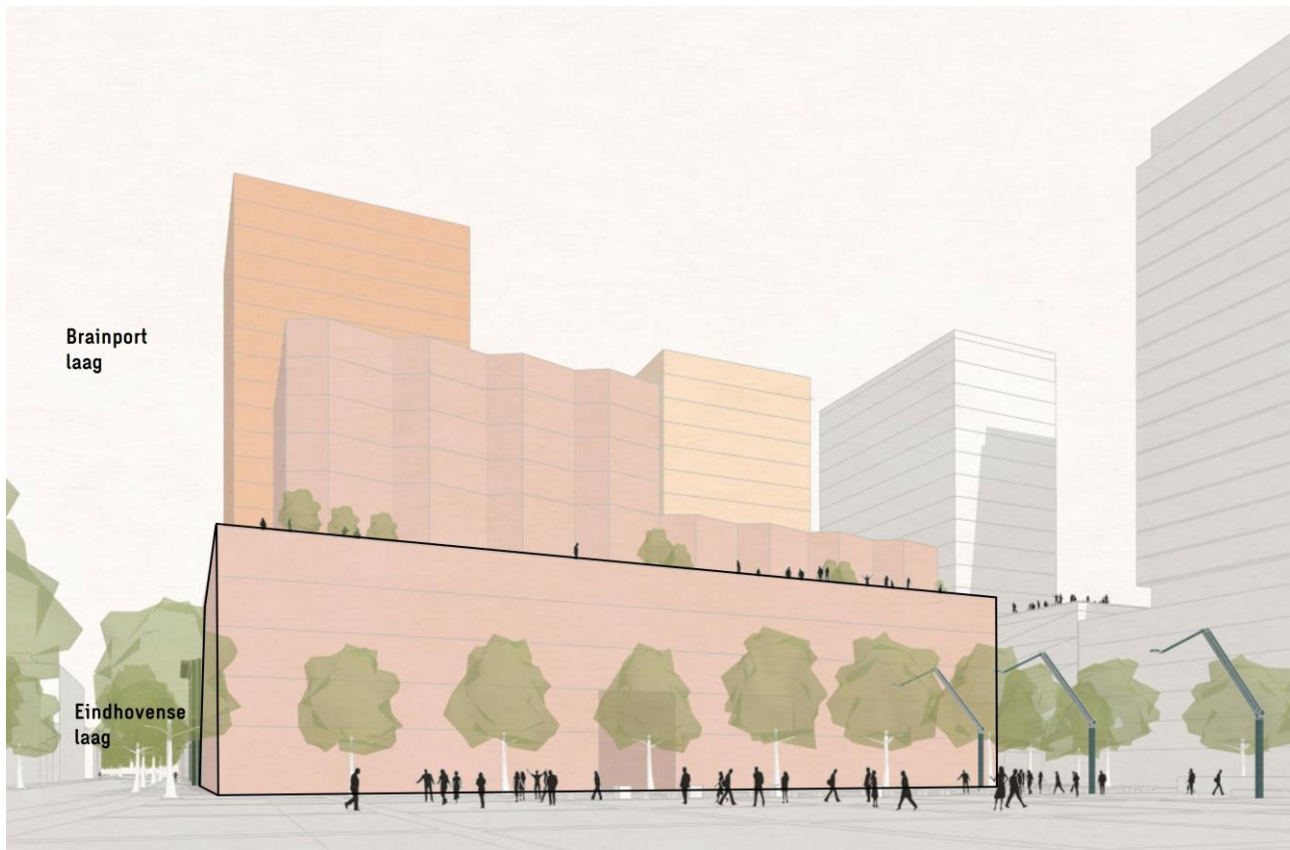
Bron. PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

PROJECTBESCHRIJVING

Aan het Stadhuisplein staan monotone gebouwen met een wat sombere, soms verwaarloosde, uitstraling. Het plein wordt af en toe gebruikt als evenementenlocatie, maar de verblijfskwaliteit van het verharde plein is nogal troosteloos op het moment dat er geen evenementen plaatsvinden. Daardoor is de gemeente Eindhoven ook tot de conclusie gekomen dat het Stadhuisplein vraagt om een opwaardering waarbij de omliggende gebouwen worden herontwikkeld tot een hoogwaardiger en stedelijker niveau. Bovendien mag de binnenstad van Eindhoven worden verdicht.

Het basisprincipe voor de algehele verdichting binnen de Eindhovense binnenstad is het onderscheid tussen de zogenoemde Eindhovense laag en de Brainport laag.

- De Eindhovense laag is de laag die op ooghoogte is en daardoor wordt ervaren als je door de binnenstad loopt. Een combinatie van functies en een open karakter van de gebouwen zullen bijdragen aan meer beleving aan het Stadhuisplein. Deze laag moet dynamisch zijn, bruisen van het stedelijk leven en hoogwaardige culturele en commerciële voorzieningen bieden.
- De Brainport laag staat voor verrassende hoogbouw die nieuwe kwaliteit toevoegen aan de binnenstad, zonder daarbij afbreuk te doen aan de verblijfskwaliteit op maaiveld. Het project City Wall omvat de voormalige panden van Hogeschool TIO, de ABN-AMRO en een voormalig gemeentegebouw gelegen aan het Stadhuisplein / Wal te Eindhoven.

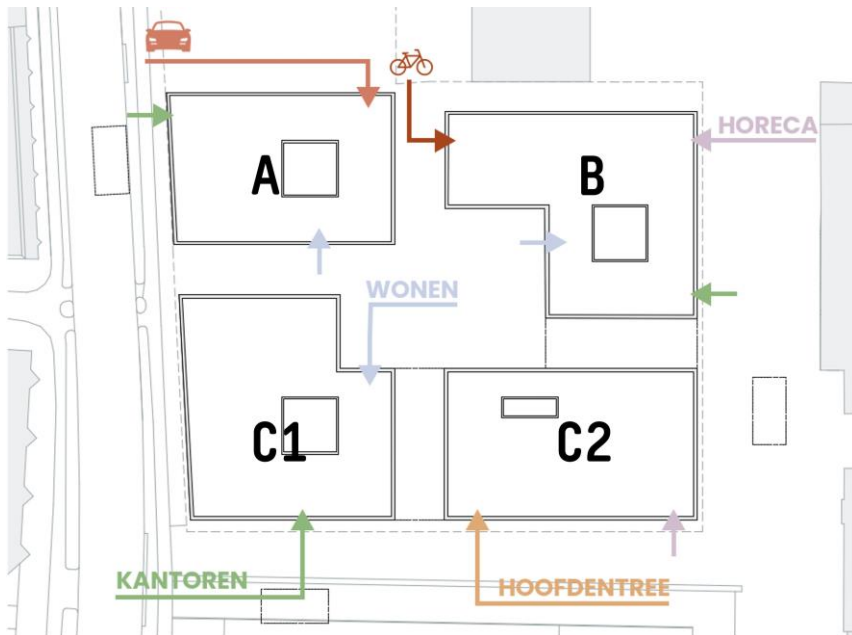


Figuur 5 Impressie ontwikkeling Stadhuisplein

Bron. Geva Vastgoed, Ateliervanberlo, INBO. Bewerking Sweco.

Bij het project City Wall kent de Eindhovense laag vier blokken, A, B, C1 en C2 (zie Figuur 6). Boven op de blokken worden verschillende torens gerealiseerd. De indeling is als volgt:

- Blok A huisvest kantoren op de begane grond, 1^e en 2^e bouwlaag.
- Blok B bestaat uit commerciële voorzieningen op de begane grond. Verder is het blok ingevuld met educatie op de begane grond, de 1^e, 2^e en 3^e bouwlaag. De onderwijsfunctie kan mogelijk omgezet worden naar kantoorfunctie (dubbelbestemming, zie ladderonderzoek kantoren).
- Blok C bestaat uit twee blokken: C1 en C2. Blok C1 huisvest kantoorfuncties van de begane grond tot en met de 4^e bouwlaag. Blok C2 heeft commerciële voorzieningen op de begane grond en kantoren van de 1^e tot en met de 4^e bouwlaag. Vanaf de 3^e bouwlaag zijn C1 en C2 direct verbonden. Op de 5^e bouwlaag komt een maatschappelijke functie die (semi-)publiek toegankelijk is in de vorm van een groen dak met voorziening (bijv. horeca, sport etc.).



Figuur 6 Gebouwen inclusief ingangen City Wall

Bron. Geva Vastgoed, Atelier van Berlo, INBO. Bewerking Sweco.

BEOOGD COMMERCIEEL PROGRAMMA CITY WALL

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het toekomstige commerciële programma in de City Wall. Voor commerciële voorzieningen is in het project ca. 1.000 m² bvo gereserveerd. Een passende en specifieke invulling van deze commerciële voorzieningen is onderdeel van deze studie. De functies kantoren en onderwijs maken geen deel uit van deze studie, het maatschappelijke programma voorzien in de Stadskamer van 980 m² bvo wel. In Tabel 1 is per functie het maximum aan meters weergegeven.

		Kantoor		Commercieel	Maatschappelijk	Onderwijs	Totaal (zonder dubbelbestemming)
			Dubbele bestemming				
Laagbouw 0 t/m 4	A	1.500					1.500
	B	2.500	2.500	391		2.500	2.891
	C1 en C2	5.500		411			5.911
Hoogbouw 5	C1 en C2			198	980		1.178
Totaal		9.500	2.500	1.000	980	2.500	13.980

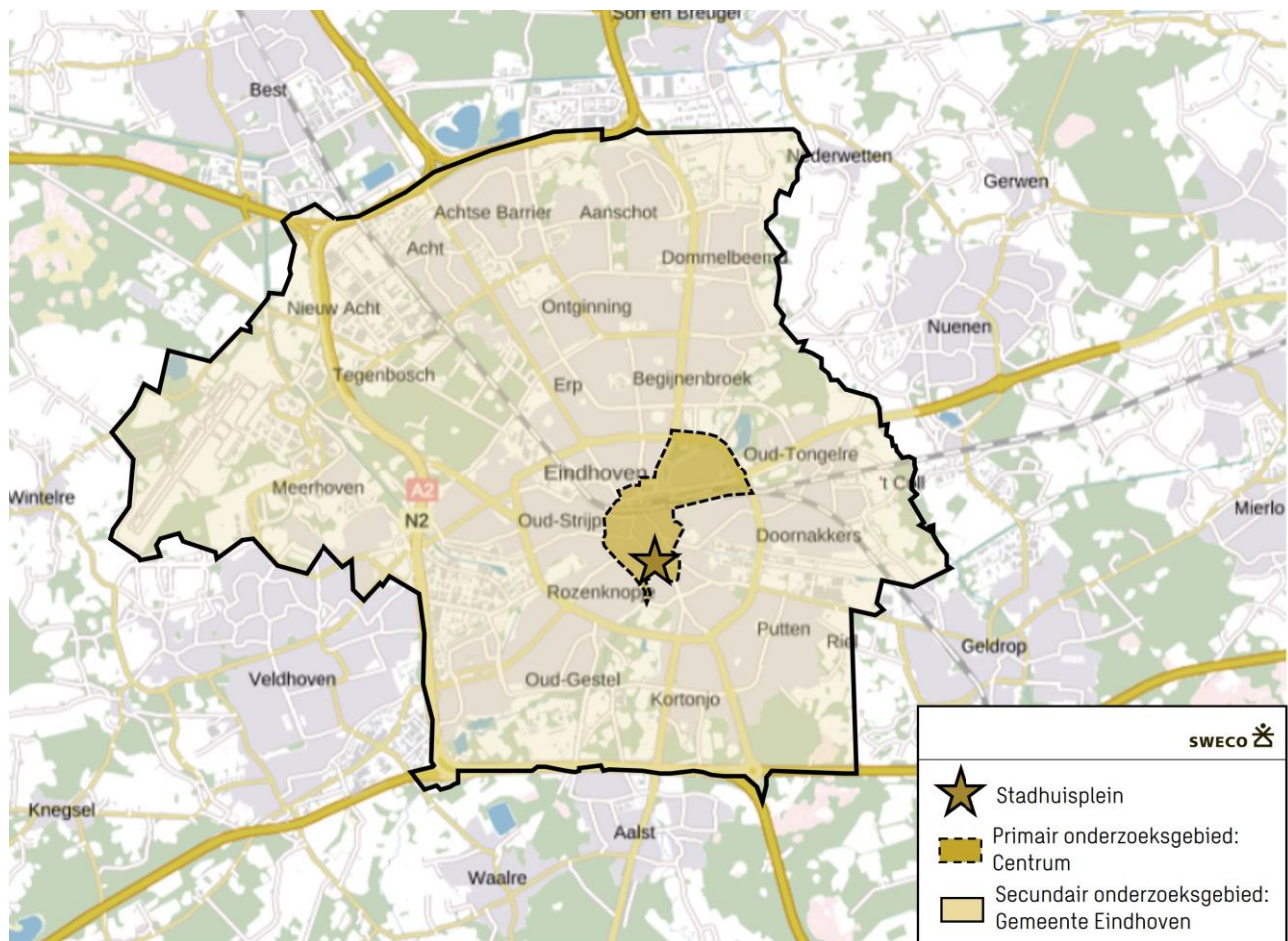
Tabel 1 Programma City Wall

Bron. Geva Vastgoed

1.2 Vraag en aanbod

AFBAKENING ONDERZOEKSGEBIED

De commerciële voorzieningen van de ontwikkeling 'City Wall' zullen een functie vervullen voor verschillende doelgroepen. De dagelijkse detailhandel (supermarkten en overig dagelijks) zullen met name een functie vervullen voor inwoners van het primair verzorgingsgebied (CBS Wijk 11 Stadsdeel Centrum). Voor alle overige commerciële voorzieningen is het bereik groter en rijkt deze tot de gehele gemeente Eindhoven en verder. Zo omvat het (samenwerkingsverband) Stedelijk Gebied Eindhoven totaal 9 gemeentes met ca. 526.700 inwoners heeft de Metropoolregio Eindhoven ruim 790.000 inwoners.



Figuur 7 Primair en secundair onderzoeksgebied

Bron. PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. HH. Grootte	Gem. Ink. per Inw.
Centrum	9.860	4%	24%	49%	14%	8%	1,4	€ 37.600
Gemeente Eindhoven	238.326	14%	14%	32%	24%	17%	1,9	€ 30.100
Nederland		15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

Tabel 2 Huidige demografische kenmerken onderzoeksgebied

Bron. CBS Statline 2023, inkomen betreft 2021 (meest actuele cijfers).

De demografische opbouw van het primair onderzoeksgebied wijkt af van zowel de gemeente Eindhoven als Nederland. Het primair onderzoeksgebied heeft veel jonge inwoners: bijna de helft van de inwoners heeft een leeftijd tussen de 25 en 45 jaar. Bovendien is ook de categorie 15 tot 25 jarigen oververtegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensomvang is klein. Het gemiddelde inkomen van een inwoner van het centrum van Eindhoven ligt bijna 29% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bijna 25% hoger dan het gemiddelde inkomen van een Eindhovenaar.

Momenteel werken er ruim 30.800 mensen in het primair onderzoeksgebied, wat naar verwachting alleen maar zal blijven toenemen. Deze werknemers maken ook gebruik van commerciële voorzieningen. Dit geldt ook voor het grote aantal studenten en 'dagjesmensen' in de stad.

PROGNOSE BEVOLKINGSONTWIKKELING

- Het aantal inwoners van Eindhoven blijft volgens de bevolkingsprognoses⁴ toenemen. In 2033 is de bevolking gegroeid tot ca. 269.500 en in 2040 tot ca. 300.000 inwoners.
- De grootste groei vindt plaats in de wijken Oud-Strijp en Centrum.
- Het Centrum krijgt te maken met een sterke inwonersgroei tot 2040 te maken met een sterke inwonersgroei van ca. +54%. Dit betekent dat de wijk in 2040 ruim 15.600 inwoners heeft.

AANBODZIJD VAN DE MARKT

Detailhandel

De gemeente Eindhoven heeft een uitgebreid detailhandelsaanbod. De branchegroepen 'mode en luxe' en 'in en om huis' zijn in Eindhoven sterk vertegenwoordigd. Ook de wijk Centrum heeft vanzelfsprekend een groot detailhandelsaanbod.

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector	Totaal
Gemeente Eindhoven	97.500	262.240	359.740
Centrum	8.320	86.140	94.460

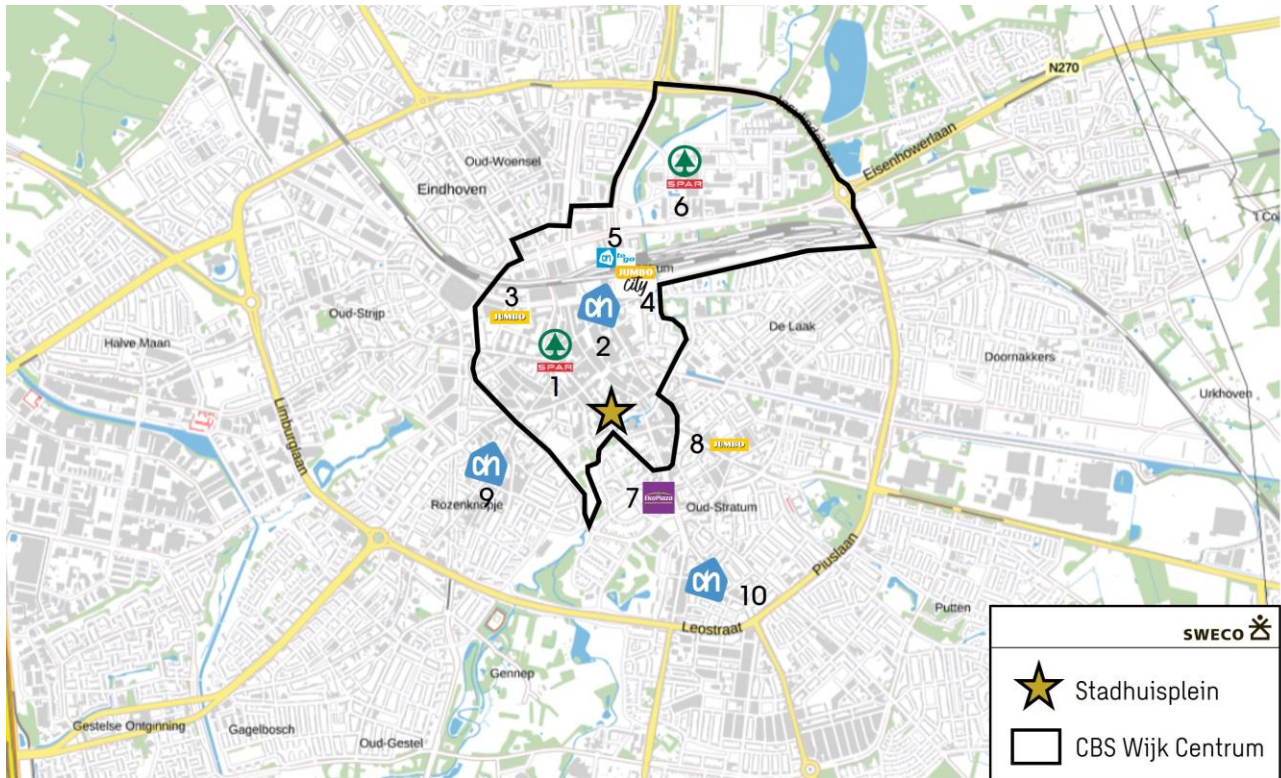
Tabel 3 Detailhandelsaanbod in m² wvo.

Bron. Locatus gemeente Eindhoven.

Er is een beperkt supermarktaanbod in het centrum, zoals **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** weergegeven in Figuur 8 (zie bijlage 1 voor bijbehorende informatie). Het centrum van Eindhoven heeft zes supermarkten met een gezamenlijk winkelvloeroppervlakte van ruim 2.800 m² wvo. Dit betekent dat de huidige supermarktdichtheid 0,29 m² winkelvloeroppervlakte per inwoner betreft. Dit is hoger dan het

⁴ Bron: Database Gemeente Eindhoven

Nederlands gemiddelde van 0,27 m² per inwoner. Veel van het huidige aanbod is echter een to-go, university- of city-concept. Er zijn slechts twee volwaardige service supermarkten gelegen in deze wijk; Albert Heijn op het 18 Septemberplein (2) en Jumbo Victoriapark (3). Beide zijn gericht op binnenstadsbewoners in plaats van op bezoekers en verblijvers. Indien we alleen deze twee supermarkten als aanbod voor de huidige inwoners van het centrum zien is de supermarktdichtheid gelijk aan 0,22 m² en deze ligt ruim onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² per inwoner.



Figuur 8 Supermarktaanbod in en rondom Eindhoven centrum (cijfers corresponderen met bijlage 1)

Bron. PDOK Achtergrondkaart en supermarktgidsonline.nl, bewerking Sweco.

Leisure

De gemeente Eindhoven beschikt over circa 889 leisure voorzieningen⁵ waarvan bijna 90% zich bevindt in de horecasector. De overige 10% bevindt zich met name in de categorie 'ontspanning', waar onder andere een fitness, casino, bowlingbaan en zwembad onder vallen. Een klein deel van het leisure aanbod betreft 'cultuur' aanbod. Hieronder worden bibliotheken, bioscopen, galerieën, musea en theaters geschaard. Van alle leisurevoorzieningen in Eindhoven bevindt bijna 40% van de vestigingen zich in de wijk Centrum.

Horeca

Het totaal aantal horecabedrijven in Eindhoven is groot. Het aantal horecabedrijven betreft 973⁶. Eindhoven staat bekend als Bourgondische (studenten)stad en heeft een grote regionale aantrekkingskracht, wat effect heeft op het horeca-aanbod. Het is dan ook logisch dat de horecadichtheden als weergegeven in Tabel 4 vaak hoger zijn dan de Nederlandse gemiddelden. De horecadichtheden van andere grote steden zijn ook hoger dan het Nederlands gemiddelde. Hier zal later bij de kwantitatieve analyse op worden gereflecteerd.

⁵ Op basis van Locatus gemeente Eindhoven.

⁶ Bron: Vastgoeddata, betreft vkp dranken, fastservice en restaurants

	Dranken sector	Fastservice sector	Restaurant sector	Totaal
Gemeente Eindhoven	8,3	16,8	15,7	40,8
Nederland	5,6	10,5	10,2	26,3

Tabel 4 Horecadichtheid per 10.000 inwoners in Eindhoven en Nederland

Bron. Vastgoeddata, 2023.

Diensten

De gemeente Eindhoven heeft circa 485 verkooppunten ingevuld met dienstverlening. Het overgrote deel hiervan (ruim 65%) betreft Ambacht, zoals een kapper, schoonheidssalon of een kleermaker. Circa 22% van de verkooppunten van dienstverlening is gelegen in de wijk Centrum.

1.3 Trends en ontwikkelingen

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is voortdurend in ontwikkeling. Zo neemt e-commerce een steeds groter marktaandeel in, zowel op het gebied van de niet-dagelijkse artikelen, als ook dagelijkse aanbod. De trends op het gebied van onder andere detailhandel hebben ook invloed op de functie en invulling van centrumgebieden. Onderstaand zijn de belangrijkste trends met betrekking tot dergelijke centra en passend bij de opgaven aan het Stadhuisplein opgenomen:

Centrumgebieden	
	Vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast, bijvoorbeeld door combinaties van bedrijven met andere functies als wonen en (commerciële) voorzieningen of het stapelen van werkruimten. Daarnaast zijn steeds vaker gemeenschappelijke en/of gedeelde voorzieningen in gebouwen aanwezig, zoals gedeelde kantines, vergaderruimtes of parkeergarages.
	Belangrijke ontmoetingsplekken . Niet alleen horeca maar ook ambachtelijke commerciële diensten als de kapper en schoenmaker worden steeds belangrijker in centrumgebieden naast de reeds aanwezige winkels. Het wensbeeld is dat ook maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zich in centrumgebieden vestigen, opdat publiekstrekkingen bij elkaar zitten en elkaar versterken en daarmee centrumgebieden ook fungeren als ontmoetingsplekken.
Dagelijkse detailhandel	
	Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde vertheaters . Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.
	Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping . Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan (uitgezonderd gedurende de coronapandemie) en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
	Nieuwkomers van binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Ekoplaza en Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl).
Horeca	
	Net als het groeibeleefde van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.

	Vernieuwing en blurring (binnen en buiten de sector). Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Ook binnen de horecasector is er sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Zo zijn er verschillende dag-horecagelegenheden die 's nachts de tafels aan de kant zetten voor een feestje.
Leisure	
	De sporten die beoefend worden zijn steeds meer divers , zeker onder jonge stedelijke inwoners. Specialistische sportvoorzieningen floreren, denk hierbij aan voorzieningen als Rocycle, yoga, padel, crossfit, boulderen en (kick)boksscholen.
	Een gezonde levensstijl door voeding en beweging is al jaren populair. Er ontstaan in toenemende mate verschillende lifestylegroepen vanuit de gezondheidsoptiek, zoals fitness en bootcamps en yoga. Deze groepen bestaan uit zowel jongere als oudere doelgroepen.
Diensten	
	Commerciële dienstverlening onder druk . Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een niche markt richten, blijven overeind.
	Er zijn ook diensten die steeds belangrijker zijn voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld de ambachtelijke commerciële diensten als de kapper en schoenmaker, en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zijn in de toekomst idealiter steeds vaker onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken allemaal potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en zullen elkaar versterken

Blurring: vervagende grenzen tussen food en retail

Blurring is een fenomeen dat zeker niet als een hype mag worden weggezet. Vervagende grenzen tussen sectoren en branches is iets van alle tijden. De bekendste vorm van blurring is die tussen foodretail (supermarkt en speciaalzaak) enerzijds en foodservices (horeca) anderzijds. Voorbeelden zijn: Jumbo Foodmarkt, Dekamarkt World of Food en Stach.

Ook is er blurring van buiten de foodsector. Dit gebeurt op zeer uiteenlopende manieren. Van de boekhandel die ook koffie en broodjes serveert tot de doe-het-zelf winkel waar men ook kan klussen.



Figuur 9 Voorbeelden blurring: links een café in een Dille&Kamille vestiging, rechts een koffiëbar in een fietsenwinkel (Lola's bikes)

Bron: [visitgroningen.nl](https://www.visit groningen.nl/); [followmyfootprints.nl](https://www.followmyfootprints.nl/)

1.4 Relevante beleidskaders

RIJKSBELEID

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Sinds 1 juli 2017 geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding van een winkelvoorziening groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onder nieuwvestiging verstaan we het toevoegen van een functie in het nieuwe bestemmingsplan die in de regels van het vigerende bestemmingsplan niet omschreven stond. Op basis van jurisprudentie hoeven de reeds aanwezige functies in het vigerende bestemmingsplan niet getoetst te worden middels een laddertoets voor het nieuw te realiseren bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan wordt in het gemeentelijk beleid verder uitgediept.

PROVINCIAAL BELEID EN REGIONAAL BELEID

De Brainport regio en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) blijft door economische groei de komende jaren groeien in inwoneraantallen. In de visie op wonen van het SGE⁷ wordt benadrukt dat er aantrekkelijke woongebieden moeten worden gecreëerd waar grootstedelijke voorzieningen en dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand te bereiken zijn. Er ligt volgens de SGE een opgave om stedelijke leefmilieus te realiseren waar woontypes gemengd worden met andere voorzieningen, zodat het stedelijk hart bruist en dynamisch is. Hoogwaardige culturele en commerciële voorzieningen helpen om de aantrekkingskracht van het gebied te verhogen.

Detailhandel

De provincie Noord-Brabant heeft alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving in 2019 vastgelegd in de Interim Omgevingsvergunning⁸. Detailhandel is niet langer een lokale aangelegenheid. De provincie maakt daarom afspraken met gemeenten over welke detailhandelslocaties bovenregionaal moeten worden afgestemd. Daarnaast is er een expertteam detailhandel die adviseert aan zowel gemeente en provincie. De provincie Noord-Brabant heeft ook richtinggevende principes voor detailhandel geformuleerd⁹. Deze dienen als leidraad voor de (sub)regio's.

De metropoolregio Eindhoven heeft in juni 2015 de regionale detailhandelsvisie vastgesteld¹⁰. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een nieuwe regionale visie, echter is deze nog niet openbaar. In 2015 zijn de volgende regionale afspraken met betrekking tot detailhandel geformuleerd:

- Detailhandel wordt geclusterd in bestaande winkelgebieden;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken;

⁷ Bron: Visie op Wonen, Stedelijk Gebied Eindhoven 2019

⁸ Bron: <https://www.omgevingswetinbrabant.nl/omgevingswet-in-brabant/brabantse-omgevingsverordening/>

⁹ Bron: Richtinggevende principes detailhandel als leidraad voor de regionale afspraken in de regio (11 december 2018)

¹⁰ Bron: <https://metropoolregioeindhoven.nl/over-ons/mediabibliotheek/regionale-detailhandelsvisie>

- Nieuwe ontwikkelingen vinden in principe alleen plaats in concentratiegebieden of op plekken waar dat voor de leefbaarheid noodzakelijk is;
- Supermarkten worden gerealiseerd aan de rand van bestaande winkelgebieden;
- Solitaire supermarkten op bedrijventerreinen zijn niet toegestaan;
- Perifere detailhandel met bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties en er worden geen nieuwe PDV locaties toegevoegd;
- Er komt geen Retail Park of mega mall in de regio;
- Internetwinkels zonder fysieke bezoekenmogelijkheid voor de consument zijn toegestaan op bedrijventerreinen;
- Zuivere afhaalpunten (pick-up points) worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties of op een kruispunt van passanten;
- Internetwinkels met fysieke bezoekenmogelijkheden (en showroom) zijn reguliere winkels en moeten worden gerealiseerd in bestaande clusters;
- Ontwikkelingen die een bovenlokale impact hebben worden subregionaal afgestemd.

Deze afspraken vormen de regionale kaders die nader worden uitgewerkt in het lokaal beleid.

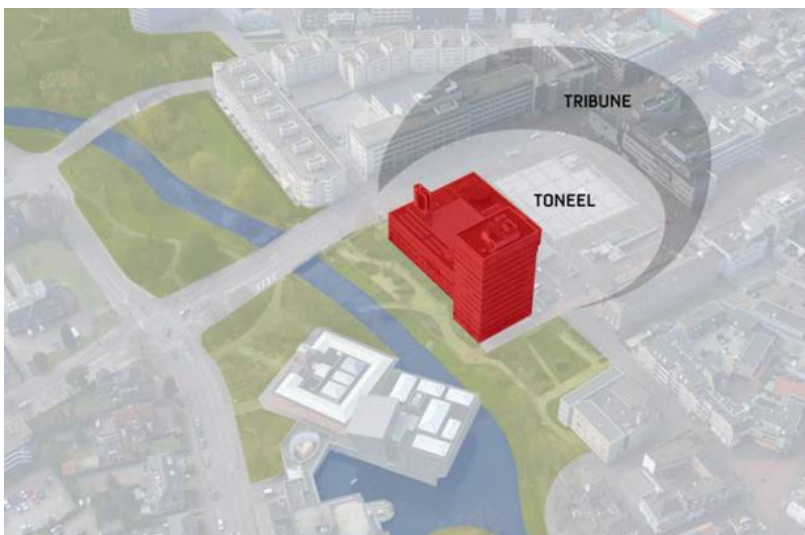
Op het gebied van horeca en leisure is er door de provincie en de regio geen specifiek beleid opgesteld.

OVERIG GEMEENTELIJK BELEID

Integraal gebiedskader Stadhuisplein

Het integrale gebiedskader Stadhuisplein schetst de strategie voor transformatie van het Stadhuisplein richting 2040. Het plein en directe omgeving krijgen een upgrade door middel van herinrichting. De strategie kent verschillende uitgangspunten, onder andere:

- Het plein en de directe omgeving worden een aantrekkelijke plek om te verblijven, ontmoeten en bewegen. Wel blijft het plein de voornaamste locatie voor grootschalige evenementen en manifestaties.
- De bebouwing rondom het plein wordt deels vervangen met bijzondere architectuur. Dit creëert het idee van een toneel (Stadhuisplein) en daar omheen een tribune (nieuw te realiseren hoogbouw).



Figuur 10 Concept voor het Stadhuisplein: toneel en tribune

Bron. Integraal gebiedskader Stadhuisplein

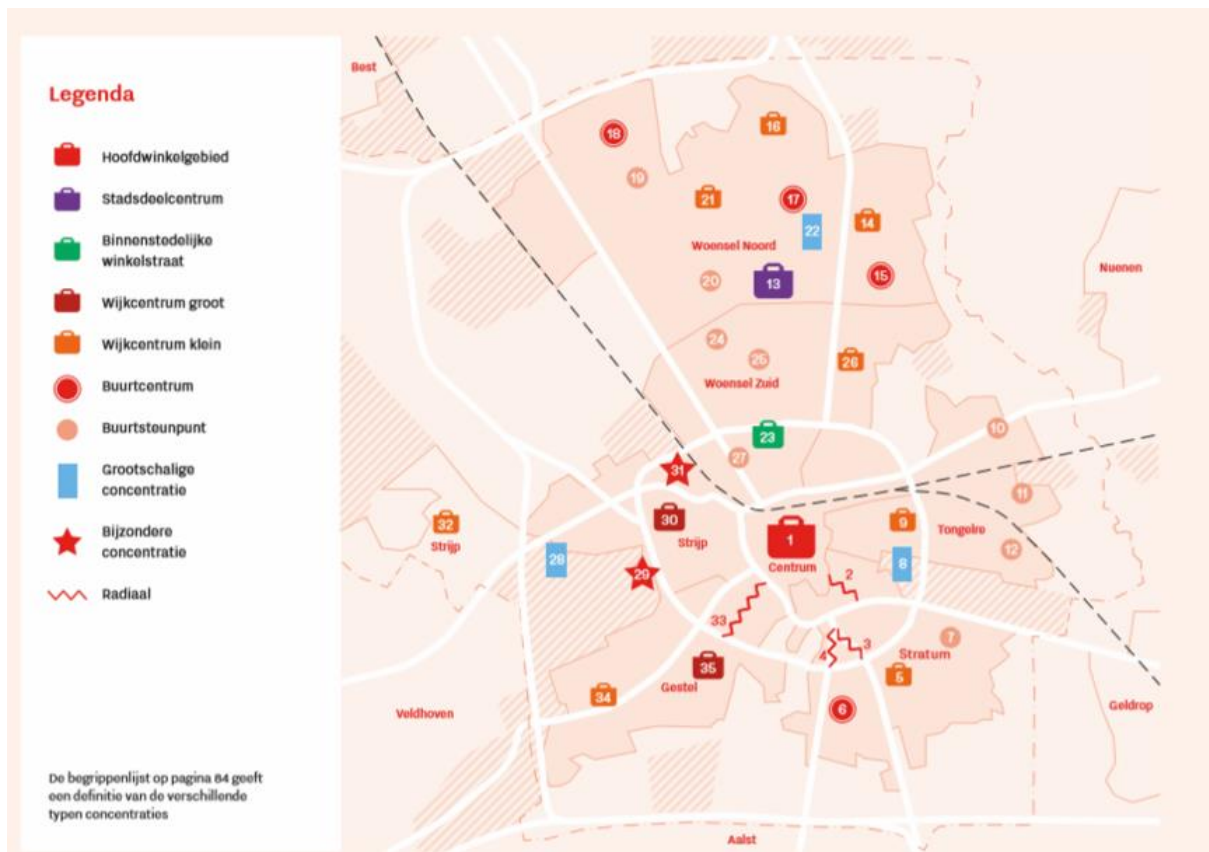
- De multifunctionele plinten aan het Stadhuisplein zijn belangrijk voor creëren van levendigheid. Daarom landen activiteiten/functions gericht op een breed publiek en die iets toevoegen aan het programma van

voorzieningen in de stad. Mogelijkheden zijn onder ander sport, welzijn, zorg, onderwijs, vrije beroepen, cultuur, horeca en kantoor.

- Het plein en de omgeving krijgen meer groen en daken worden (deels) opengesteld voor het publiek.

Detailhandel

Eind 2015 is de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven opgesteld¹¹. In deze nota is hiërarchische structuur van de winkelgebieden weergegeven. Het centrum heeft is de hoogste positie binnen de hiërarchie vanwege de bovenregionale verzorgende functie. Het Stadshuisplein valt in de CBS-wijk Centrum.



Figuur 11 Winkelhierarchie Eindhoven

Bron. Detailhandelsnota Eindhoven 2015

De gemeente Eindhoven heeft eind 2015 voor ieder stadsdeel de vigerende positie en het perspectief geschetst in de nota. De ontwikkelingsrichting voor het centrum betreft versterking. Dit betekent dat het winkelgebied een stevigere positie binnen de toekomstige structuur krijgt, zowel in detailhandelsaanbod als in randvoorwaardelijke sfeer. Het aanbod in het centrum is groot, ruim 130.000 m² winkelvloeroppervlakte, gekenmerkt door diverse 'flagshipstores' en een ruim aanbod in de branchegroep 'mode & luxe'. Ook zijn er zwakten toegekend aan dit winkelgebied, onder andere het beperkte supermarktaanbod en de oplopende leegstand. Waakzaamheid bij ontwikkelingen in de randgebieden van het centrum is van belang, Eindhoven zet in op een compact winkelgebied.

In de detailhandelsnota wordt daarnaast benoemd dat er ruimte moet zijn voor functiemenging en tijdelijkheid (bijv. pop ups). Dit verhoogt de aantrekkingskracht, verblijfsduur en herhalingsbezoeken. Ook op

¹¹ Bron: <https://retailand.nl/app/uploads/2016/12/Detailhandelsnota-Eindhoven-Wie-kiest-wordt-gekozen.pdf>

het gebied van dagelijkse boodschappen zijn er kansen, voornamelijk met de focus op extra steunpunten en food-speciaalzaken.

Leisure

De gemeente Eindhoven heeft geen specifiek beleid op het gebied van leisure. De Binnenstadvisie van Eindhoven, vastgesteld in 2016,¹² benadrukt echter wel dat Eindhoven een internationale hot spot is in 2025. In de stad is altijd wat te doen, voor alle Eindhovenaren. De voorzieningen in de stad moeten naar een hoger en breder niveau worden getild. Bij dit internationale karakter passen diverse, en voornamelijk unieke, leisure voorzieningen.

Horeca

De gemeente Eindhoven heeft in 2014 een horecabeleidsplan vastgesteld. De horeca ambities van de gemeente zijn hierin vastgelegd:

- Kwaliteit blijft het streven;
- Veiligheid is een speerpunt;
- Wederzijdse versterking van functies;
- Goede inbedding in de openbare ruimte van de stad;
- Horeca moet bijdragen aan profilering van Eindhoven;
- Het Stratumseind niet langer beeldbepalend voor horeca Eindhoven.

In het beleidsplan zijn gebieden ook getypeerd naar een ontwikkelrichting: stimuleringsgebied, toelatingsgebied of een restrictiegebied. In een stimuleringsgebied is uitbouw van horeca mogelijk, in een toelatingsgebied wordt per aanvraag beoordeeld of uitbouw mogelijk is en in een restrictiegebied wordt vermindering van het aantal horeca vestigingen nagestreefd. Het Stadhuisplein betreft een toelatingsgebied.

1.5 Quickscan functiemogelijkheden City Wall

Op basis van voorgaande paragrafen kan een eerste inschatting worden gemaakt van kansrijke functies voor de ontwikkeling aan het Stadhuisplein.

DETAILHANDEL

Dagelijks

In het centrum van Eindhoven is een beperkt supermarktaanbod en dit wordt beaamd in het gemeentelijke detailhandelsbeleid. De supermarktdichtheid ligt iets boven het gemiddelde van Nederland, maar veel van de supermarkten zijn to-go concepten of city concepten gericht op verblijvers en bezoekers van de binnenstad. Deze supermarkten hebben vaak geen volwaardig aanbod voor de bewoners van de wijk. Daarnaast zal het inwoneraantal van het centrum de komende jaren fors toenemen, waardoor een dagelijkse voorziening waardevol kan zijn voor de leefbaarheid van het gebied.

Niet-dagelijks

Het aanbod in niet-dagelijkse detailhandelsvoorzieningen in het centrum is fors. Dit aanbod is voornamelijk te vinden aan de winkelstraten De Demer, de Rechtestraat en omliggende straten. Daarnaast zijn er twee overdekte winkelcentra: Heuvel en Piazza. Het Stadhuisplein is op korte afstand gelegen van de winkelstraten maar maakt geen onderdeel uit van het kernwinkelgebied binnen het centrum. Het toevoegen van niet-dagelijkse detailhandel aan het Stadhuisplein verstoort deze hoofdstructuur. De Gemeente Eindhoven zet in op een compact winkelgebied dus het toevoegen van detailhandelsmetres in dit segment buiten het hoofdwinkelgebied is niet wenselijk.

¹² Bron: <https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/beleid/visies-plannen-en-verordeningen>

DIENTSTVERLENING

Het aantal inwoners, alsmede het aantal verblijvers en bezoekers, in de wijk Centrum gaat de komende jaren toenemen. Deze bewoners, bezoekers en verblijvers willen voor hun gemak gebruik kunnen maken van commerciële dienstverlening, zoals de kapper en de fietsenmaker. De commerciële dienstverleners dragen bij aan een multifunctionele karakter en versterken hiermee het gebied.

LEISURE

Hoewel er wat betreft data relatief weinig bekend is over de leisuremarkt in Eindhoven, wordt leisure gezien als een kansrijke voorziening voor het Stadshuisplein in Eindhoven. De leisuremarkt zit in de lift, mensen geven steeds meer uit aan leisure activiteiten (ervaringen in plaats van producten) en Eindhoven wil zich op de kaart zetten als internationale hotspot. Hier kunnen leisure activiteiten aan bijdragen.

HORECA

Het Stadshuisplein is gedefinieerd als toelatingsgebied in het horecabeleid van de gemeente Eindhoven. Dit betekent dat horecavoorzieningen niet per definitie zijn uitgesloten maar dat per aanvraag beoordeeld wordt of deze wordt toegestaan. Dit betekent dat horecavoorzieningen op het Stadshuisplein niet onmogelijk zijn. De horecadichtheid in Eindhoven is hoger dan het Nederlands gemiddelde, maar dit is ook waarneembaar in andere grote steden in Nederland. Het Stadshuisplein wordt gebruikt als evenementenplein, waar horeca (ook logiesvoorzieningen) een goede toevoeging kan zijn. Deze functie wordt dan ook als kansrijk gezien.

2 Analyse behoefte

In dit hoofdstuk zijn per paragraaf kwantitatieve toetsen en kwalitatieve argumenten voor de commerciële voorzieningen van City Wall opgenomen. In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is opgenomen welke functies in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk zijn. Dit geldt voor horeca 1b (restaurant) en 2b (tearoom en koffiehuis), dienstverlening, kantoor, onderwijs en maatschappelijke functies (onderwijs, openbare dienstverlening, welzijn en zorg). Volledigheidshalve wordt achtereenvolgens ingegaan op de behoefte aan de volgende functies, die zijn benoemd in de quickscan:

- Dagelijkse detailhandel (uitgesplitst naar supermarkten en overig dagelijkse detailhandel), d.m.v. een distributieve toets;
- Dienstverlening, d.m.v. dichtheden;
- Leisure, d.m.v. dichtheden wanneer mogelijk;
- Horeca, d.m.v. dichtheden.

2.1 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dagelijkse voorzieningen

KWANTITATIEVE ANALYSE DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Door middel van een distributieve berekening kan een indicatieve uitspraak worden gedaan voor de (toekomstige) behoefte aan winkelaanbod in het verzorgingsgebied Centrum. Aan de hand van diverse kengetallen zoals bestedingscijfers, de gemiddelde vloerproductiviteit en het verwachte inwoneraantal kan per sector de indicatieve behoefte in meters worden berekend.

De distributieve toets is uitgevoerd voor de supermarktsector en overig dagelijkse voorzieningen. De volledige distributieve toets is opgenomen in bijlage 2.

Type voorziening	Marktruimte in m ² wvo in 2033
Supermarkten	1.850
Overig dagelijks	-4.230

Tabel 5 Overzicht uitkomsten distributieve toets centrum Eindhoven.

Bron. Sweco.

Op basis van de distributieve toets blijkt:

- In 2033 is er sprake van **uitbreidingsruimte voor supermarkten** in de wijk Centrum. In 2033 is er op basis van toename van het aantal inwoners ruimte voor 1.850 m² wvo. Bij ons zijn geen harde plannen voor nieuwe supermarktmeters in de wijk centrum bekend.
- In onze berekening voor 2033 zijn we zowel wat betreft koopkrachtbinding (60%) als toevloeiing (40%) conservatief geweest. In de praktijk kan de toegenomen aantrekkingskracht van het centrum van Eindhoven voor zowel het groeiende aantal bewoners als voor verblijvers en bezoekers resulteren in hogere percentages en daarmee gepaard gaande grotere uitbreidingsruimte.
- Er is nu en in de toekomst **geen behoefte aan overig dagelijkse voorzieningen**.

KWALTITATIEVE ANALYSE DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Er is kwantitatief ruimte voor toename van supermarktmeters in de wijk Centrum in Eindhoven. Voor aanvullend aanbod aan dagelijkse voorzieningen is deze uitbreidingsruimte niet aanwezig. Er zijn daarnaast ook kwalitatieve argumenten die de vestiging van een dagelijkse voorziening in de vorm van een supermarkt te onderbouwen:

- Het huidige supermarktaanbod in de wijk bestaat grotendeels uit cityconcepten als de Spar City Store of uit to-go concepten als AH To Go. Dit zijn geen volwaardige supermarkten en ze zijn vaak gericht op bezoekers en verblijvers van de binnenstad.
- Een supermarkt op korte afstand van de woning kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid voor bewoners in de wijk.
- Een supermarkt is bij uitstek de plek waar spontane ontmoetingen plaatsvinden. Hiermee draagt supermarktvoorziening bij aan de sociale functie van de wijk.
- Het beleid van de gemeente Eindhoven benadrukt dat er te weinig supermarktaanbod is in het centrum van de stad. Hoewel ten tijde van dit gemeentelijk beleid de Jumbo Victoriaplein nog niet gevestigd was in de stad, is dit met één nieuwe supermarkt nog niet opgelost. Dat blijkt ook uit de distributieve berekening, waarbij rekening is gehouden met het huidige supermarktaanbod en in 2033 marktruimte is voor supermarktmeters.

2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dienstverlening

KWANTITATIEVE ANALYSE DIENSTVERLENING

In de kwantitatieve analyse voor dienstverlening maken we gebruik van dichtheden. Voor de dienstverlening die we passend en kansrijk achten voor het Stadhuisplein zijn de dichtheden berekend. Dichtheden voor dienstverlening in centrumgebieden zijn vrijwel altijd hoger dan het gemiddelde in de gemeente, waardoor er een vertekend beeld ontstaat. Daarom wordt ook gebruik gemaakt van Nederlandse gemiddelde indien hier cijfers over bekend zijn.

Functie	Dichtheid gemeente Eindhoven	Dichtheid wijk Centrum	Dichtheid regio / provincie / Nederland
Rijwielverhuur	0,04	1,01	
Schoen- en sleutelreparatie	0,42	2,03	
Kapper	7,51	34,48	17,90 ¹³
Tatoeage- en piercingshop	0,92	4,06	
Schoonheidssalon	2,14	11,16	11,30 ¹⁴
Kledingreparatie	0,46	2,03	
Stomerij en wassalon	0,25	0	0,42 ¹⁵

Tabel 6 Dichtheden dienstverlening (aantal verkooppunten per 10.000 inwoners)

Bron. Locatus, 2023

- Op basis van de dichthedenanalyse blijkt dat er in het gebied ruimte is voor een stomerij en wassalon. Er is geen stomerij of wassalon in het Centrum gevestigd en ook de dichtheid in de gemeente ligt lager dan het Nederlands gemiddelde. De toekomst van de wasserettes zit met name in de combinatie met andere functies: een plek waar tevens geluncht kan worden of je pakket kan worden opgehaald.
- Alle dichtheden van de wijk Centrum zijn hoger dan de gemiddelde dichtheid van de gemeente Eindhoven. Dit is logisch, aangezien het centrum van een stad niet alleen een functie heeft voor de inwoners maar ook voor bezoekers en verblijvers.

¹³ Betreft de dichtheid voor kapperszaken in Nederland: totaal 31.615 kapperszaken in 2022. Bron: <https://bolddata.nl/nl/bedrijven/nederland/kappers-nederland/>

¹⁴ Betreft de dichtheid in provincie Noord-Brabant, bron: <https://www.marktdata.nl/nieuws/Schoonheidssalons-in-kaart-gebracht>

¹⁵ Betreft de dichtheid in Nederland in 2015, bron: <https://locatus.com/blog/hoe-ziet-de-toekomst-van-de-wassalon-en-de-stomerij-eruit/>

- Voor zowel kappers als schoonheidssalons geldt dat de dichtheid in Nederland/Noord-Brabant hoger ligt dan de dichtheid in Eindhoven. Aangezien de dichtheid in het centrum van Eindhoven hoog is, zullen deze dienstverleners onderscheidend moeten zijn, bijvoorbeeld door blurring met andere functies.

KWALITATIEVE ANALYSE DIENSTVERLENING

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er slechts voor een aantal dienstverleners ruimte is. Het toevoegen van dienstverleners aan het project kan kwalitatief worden beargumenteerd:

- Voor de Diensten geldt dat de ambachten (zoals de kapper, stomerij en schoonheidsspecialist) een gezond perspectief hebben omdat deze (fysieke) diensten veelal geen concurrentie van online ondervinden.
- Commerciële dienstverleners laten zich steeds beter combineren met andere functies zoals horeca. Blurring van diverse functies is een belangrijke trend die bijdraagt aan een toekomstbestendige functie.
- Door dienstverlening toe te voegen aan het project wordt multifunctionaliteit van het gebied bevorderd.

2.3 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte leisure

KWANTITATIEVE ANALYSE LEISURE

Leisurevoorzieningen zijn zeer divers. De voorzieningen verschillen in doelgroep, omvang, concept en verzorgingsgebied. De kwantitatieve behoefte aan dit type voorzieningen laat zich moeilijk kwantificeren en is in grote mate afhankelijk van het specifieke concept of initiatief. Sommige leisurevoorzieningen zijn echter specifiek bedoeld voor de inwoners van een gebied, andere consumenten leggen hiervoor geen grote afstand af (zoals een sportschool). Voor deze voorzieningen zal een dichthedenanalyse worden gemaakt. Andere leisurevoorzieningen, waar de consument bereid is om een lange afstand voor af te leggen, zullen kwalitatief worden beoordeeld.

Ook in de kwantitatieve analyse voor leisurevoorzieningen wordt gebruik gemaakt van een dichthedenanalyse. Ook voor leisurevoorzieningen geldt dat de dichtheden in binnensteden vrijwel altijd hoger zijn dan het gemiddelde in de gemeente doordat de binnenstad dient als een plek waar mensen naar toe gaan om hun vrije tijd te besteden. Niet alleen inwoners van het centrum maken gebruik van deze voorzieningen, het verzorgingsbereik is vele malen groter. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld en wordt gebruik gemaakt van Nederlandse gemiddelden indien cijfers bekend zijn. Andere leisurevoorzieningen worden later kwalitatief getoetst.

Fitnesscentra

Nederland telde in 2020 ca. 2.250 fitnesscentra¹⁶, wat neerkomt op 1,3 fitnesscentra per 10.000 inwoners. Dit betekent dat er in Eindhoven ruimte is voor 30 fitnesscentra. Momenteel zijn er 42 fitnesscentra in de gemeente Eindhoven waarvan 5 in de wijk Centrum¹⁷. Er is dus geen kwantitatieve uitbreidingsruimte voor een fitnesscentrum aan het Stadhuisplein.

Bibliotheken

Nederland had 744 bibliotheekvestigingen in 2021¹⁸. Dit betekent dat er in Nederland circa 0,42 bibliotheken zijn op 10.000 inwoners. In de wijk Centrum is op korte afstand van het Stadhuisplein (ca. 600 meter) al een vestiging van de openbare bibliotheek te vinden. Hoewel er in geheel Eindhoven op basis van deze gegevens nog ruimte is voor een bibliotheek, is er kwalitatief geen uitbreidingsruimte voor een bibliotheek aan het Stadhuisplein vanwege de nabijheid van een reeds bestaande bibliotheek.

¹⁶ CBS, 2020.

¹⁷ Bron: Locatus, 2023.

¹⁸ Bron: Bibliotheeknetwerk.nl

KWALTITATIEVE ANALYSE LEISURE

De behoefte aan leisurevoorzieningen is lastig te kwantificeren. Het toevoegen van leisurefuncties is case specifiek en kan beter worden beoordeeld op kwalitatieve argumenten. Belangrijkste beoordelingscriteria daarbij zouden moeten zijn of de functie complementair is aan het huidige aanbod, past bij de doelgroep en past binnen het integrale gebiedskader Stadhuisplein.

- Aantrekkelijke leisurevoorzieningen zetten een gebied op de kaart. Het trekt bezoekers buiten het verzorgingsgebied naar het gebied. Dit heeft een positief effect op alle rondom gelegen voorzieningen die kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van deze leisurevoorzieningen.
- De leisuremarkt zit in de lift, steeds meer mensen besteden hun vrije tijd buitenshuis en zijn opzoek naar een belevenis. Hier kan een leisureontwikkeling aan het Stadhuisplein aan bijdragen.
- Data voor behoefte aan hedendaagse leisure functies zoals een zoals fitness, yoga, klimwand, jeu de boules bar, karaokebar etc zijn er niet maar deze functies komen gezien de doelgroep en ook in aanmerking voor de locatie City Wall.



Figuur 12 Beest Boulder hal Amsterdam

Bron. beestboulders.com.

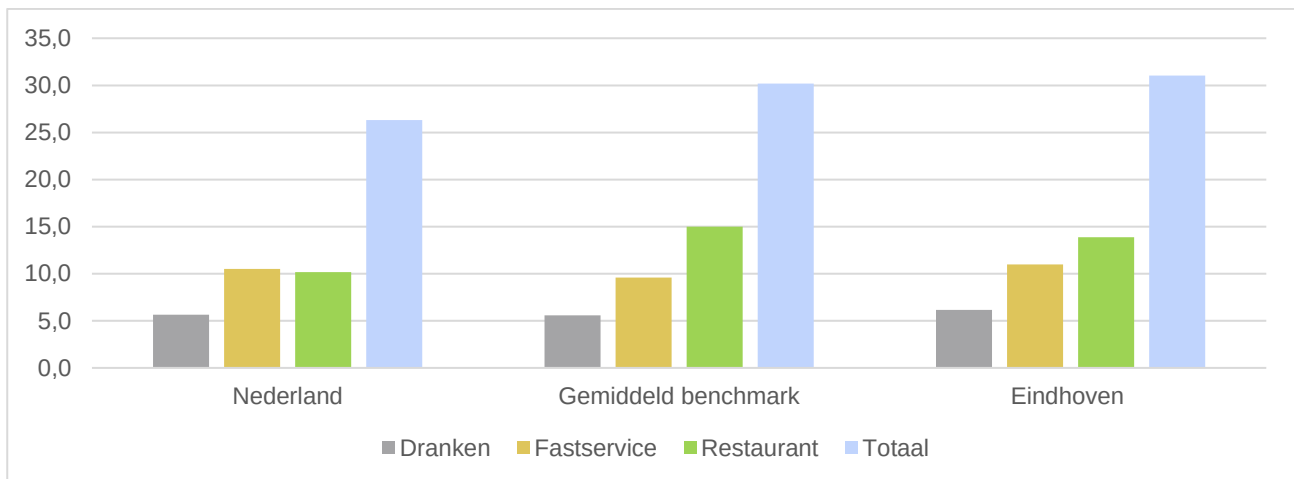
2.4 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte horeca

KWANTITATIEVE ANALYSE HORECA

Om de behoefte aan horeca aan het Stadhuisplein te onderbouwen, is een dichtheden analyse uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal horecavestigingen¹⁹ per 10.000 inwoners en er wordt het vergelijk gemaakt met benchmark gemeenten²⁰. In bijlage 3 staan de dichtheden per gemeente weergegeven.

¹⁹ Onder Horeca vallen Drankensector, Fastservicesector en restaurantsector. Hotelaanbod en cateringservice niet meegenomen in het totaal.

²⁰ Eindhoven is de 5^e grootste stad van Nederland. In de benchmark is dan ook een vergelijking gemaakt met horeca-aanbod in de vergelijkbare steden: Den Haag, Utrecht en Groningen. Amsterdam is niet meegenomen vanwege het sterk (inter)nationaal toeristische profiel van de stad en het bijbehorende horeca-aanbod.



Figuur 13 Horecadichtheden Nederland, benchmark gemeenten en Eindhoven

Bron. Locatus en gemeentelijke documenten.

Gemeente	Dranken sector	Fastservice sector	Restaurant sector	Horeca totaal
Den Haag	6,4	10,3	16,4	33,1
Utrecht	4,1	9,2	13,2	26,4
Groningen	6,1	8,6	14,5	29,2
Gemiddeld benchmark	5,6	9,6	15,0	30,2
Eindhoven	6,2	11,0	13,9	31,0
Nederland	5,6	10,5	10,2	26,3

Tabel 7 Horecadichtheden benchmark gemeenten

Bron. Locatus en gemeentelijke documenten.

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat de horecadichtheid in Eindhoven iets boven de benchmarksteden ligt. Wel is er nog enige uitbreidingsruimte voor vestigingen in de restaurantsector.

	Eindhoven huidig	Eindhoven 2033
Inwoners	238.330	269.510
Potentieel aanbod (vkp) ²¹	720	815
Huidig aanbod (vkp)	740	740
Uitbreidingsruimte (vkp) ²²	0	75
Uitbreidingsruimte (m ² bvo) ²³	0	15.450

Tabel 8 Uitbreidingsruimte horeca in gemeente Eindhoven

Bron. Sweco.

²¹ Berekening: aantal inwoners / 10.000 * 30,2 (gemiddelde horecadichtheid benchmark)

²² Potentieel aanbod – huidig aanbod

²³ Op basis van gemiddelde landelijke metrage horecavestiging in 2019 volgens HorecaDNA: 165 m² wvo (206 m² bvo)

Indicatief zien wij op basis van de huidige dichtheden, vergeleken met de dichtheden van de benchmarkgemeenten, ruimte voor het toevoegen van horeca in het onderzoeksgebied tot 2033. **De uitbreidingsruimte bedraagt 15.450 m² bvo in 2033.** In onderstaande tabel is de uitbreidingsruimte uitgesplitst naar type horeca.

	Dranken		Fastservice		Restaurants	
	2023	2033	2023	2033	2023	2033
Verkooppunten ²⁴	- 14	4	- 33	- 3	26	73
M ² bvo ²⁵	- 4.050	1.040	- 2.910	- 270	5.630	15.590

Tabel 9 Uitbreidingsruimte naar type horeca in gemeente Eindhoven

Bron. Locatus 2023 en HorecaDNA 2019. Bewerking Sweco.

Hieruit blijkt dat in het onderzoeksgebied met name de behoefte aan restaurants groot is. Uitgaande van het gemiddelde van de benchmarkgemeenten is er in 2033 ruimte:

- 4 nieuwe vestigingen in de drankensector. Omgerekend naar metrage gaat dit om 1.040 m² bvo.
- 0 fastservice vestigingen, er is een overschot.
- 73 restaurants met in totaal 15.590 m² bvo.

De uitbreidingsruimte is berekend voor de hele gemeente Eindhoven. Momenteel bevindt 41% van de horecaverkooppunten zich in de wijk Centrum. Uitgaande van deze verhouding kan de uitbreidingsruimte in de wijk Centrum worden berekend in 2033:

- In de drankensector 2 verkooppunten verdeeld over 585 m² bvo;
- In de fastservicesector 0 verkooppunten.
- In de restaurantsector 30 verkooppunten verdeeld over 6.390 m² bvo.

KWALITATIEVE ANALYSE HORECA

Er is marktruimte voor het toevoegen van horecavoorzieningen in het centrum van Eindhoven. Naast de kwantitatieve ruimte draagt horeca bij aan versterking van de aantrekkelijkheid van het gebied, waarbij de volgende aspecten van belang zijn:

- Aantrekkelijke horeca levert een bijdrage aan de versterking van het vestigingsklimaat van het gebied voor zowel bewoners als bezoekers en verblijvers (bijvoorbeeld werknemers). Hiermee wordt het concurrentieprofiel van het gebied verbeterd.
- Horeca vervult daarnaast de functie om een gebied levendig te maken. Het creëert ontmoetingsplekken voor bewoners in het verzorgingsgebied maar ook voor bezoekers en verblijvers in het gebied. Deze doelgroepen realiseren een stevig draagvlak voor horeca aan het Stadhuisplein.
- Het toevoegen van horeca is in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen. De vraag naar horeca neemt toe en de verwachting is dat deze vraag alleen maar blijft toenemen.

²⁴ Berekening: 238.326 en 269.509 (inwoners Eindhoven 2023 en 2033) / 10.000 * (gemiddelde horecadekking benchmarkgemeenten) minus (huidig aanbod Eindhoven)

²⁵ Uitgaande van een gemiddeld bvo per sector van Nederland (Drank = 292 m², fastservice = 88 m², restaurants = 213 m²) (bron: Horeca DNA, 2019)

2.5 Behoeft Stadskamer

In het programma van City Wall is 1.600 m² gereserveerd voor een zogenoemde Stadskamer. De Stadskamer bestaat uit een buiten- en binnenruimte en is te vinden op de 5^e bouwlaag. Voor de stadskamer geldt:

- Een publiek toegankelijk deel van 800 tot 1.000 m² bvo
- Een semi-publiek toegankelijk deel van 600 tot 800 m² bvo.

De Stadskamer heeft een maatschappelijke functie in combinatie met cultuur en/of een ondergeschikte commerciële functie zoals horeca of een sportvoorzieningen. Horeca is na de coronapandemie snel hersteld en zijn in 2022 weer zeer veel bezocht. Dit maakt het een veerkrachtige en kansrijke functie.

Traditioneel worden in een Ladderonderbouwing de verschillende functies apart beoordeeld. De plekken waar mensen graag verblijven, zijn echter meer en meer gebaseerd op een mix van verschillende functies. Dit is de toekomst voor levendige en aantrekkelijke gebieden.

Gezien de ligging van de projectlocatie tegenover het Stadhuis en de trends en ontwikkelingen kan een gedeelte van de nieuwe ontwikkeling ingevuld worden als een **“Stadskamer”**. De ontwikkeling van de Stadskamer weerspiegelt een trend in de markt. Een (semi-)publieke stadskamer op het dak als onderdeel van de Brainport laag sluit aan bij het integrale gebiedskader van het Stadhuisplein. Het (deels) openstellen van daken is onderdeel van het gebiedskader en bovendien is het Stadhuisplein goed te zien vanaf de stadkamer.

Aangezien de marktbehoefte lastig is aan te tonen, wordt volstaan met een weergave van relevante referentieprojecten.

REFERENTIEPROJECTEN

Er zijn in Nederland steeds meer vergelijkbare projecten waar functiemenging een rol speelt. Deze projecten staan inmiddels bekend als trekpleisters van de stad en trekken bezoekers uit heel Nederland. Met een het Stadskamer kan Eindhoven zich, evenals deze projecten, op de kaart zetten. Enkele van deze voorbeelden zijn:

A'DAM Tower



Figuur 14 A'DAM Tower met Over the Edge Swing.

Bron. A'dam lookout

De opvallend A'dam Toren staat op een markante locatie aan het IJ in Amsterdam. De toren huisvest verschillende functies, zoals meerdere kantoren, evenementenlocaties en een hotel. Het Skydeck biedt bezoekers een panoramisch uitzicht over de stad, restaurant en 100 meter hoge schommel. De locatie brengt zakelijke en toeristische groepen samen en daarmee is een voorbeeld voor het samengaan van meerdere functies.

Museum



Figuur 15 Digital Art Museum Tokyo

Het Digital Art Museum in Tokyo was een hit op het internet. Het is een interactief museum waar iedere kamer andere innovaties laat zien. Het museum trok in het eerste jaar na opening (in 2018) 2,3 miljoen bezoekers waarvan de helft niet afkomstig was uit Japan. Een dergelijk concept sluit aan bij Eindhoven als de 'Lichtstad'. Naast een evenement als GLOW kan een iconisch 'lichtmuseum' onderdeel zijn van de verschillende functies in de Stadskamer.

LocHal Tilburg



Figuur 16 LocHal Tilburg

Bron. LocHal.nl

Deze industriële hal in de spoorzone van Tilburg wordt de nieuwe huiskamer van de stad genoemd. In de LocHal zijn een bibliotheek Nieuwe Stijl, Seats2Meet, BKKC (Brabants Kenniscentrum Kunst & Cultuur) en de kunstbalie gevestigd. Daarnaast dienen de werkplaats en een podium als plek waar kennis en verhalen worden gecreëerd en gedeeld.

Toeristisch Informatiepunt



Figuur 17 Toeristisch informatiepunt in Kaatsheuvel verteld het verhaal van het dorp

Bron. Bezoekdelangstraat.nl

De laatste jaren zijn veel VVV's en Toeristische Informatiepunten een andere rol gaan spelen in de samenleving. Waar ze voorheen de belangrijkste plek voor informatie over steden en gebieden waren kunnen bezoekers nu net zoveel, al dan niet meer informatie over deze locaties vinden op het internet. Deze verschuiving vraagt om een nieuwe insteek van de Toeristische Informatiepunten. Door de punten op een andere manier in te richten komt de nadruk veel meer te liggen op het te bezoeken gebied en het op doen van inspiratie in tegenstelling tot de huidige opzet die meer doet denken aan een traditionele winkel. Ook in deze nieuwe kijk op het Toeristisch Informatiepunt blijft het contact tussen de bezoekers en medewerkers van groot belang, dat is namelijk het extra dat een informatiepunt brengt ten opzichte van het internet. Het inspireren van bezoekers kan gedaan worden door middel van storytelling en thematisering die aansluit op de identiteit van het gebied.

New Metropolis Amsterdam



Figuur 18 New Metropolis Amsterdam

Bron. Pakhuis De Zwijger.

In Amsterdam Zuidoost is eind 2019 het 'lokale podium voor de stad van morgen' gecreëerd. Het is het dependance van Pakhuis de Zwijger waar bewoners, bestuurders en ambtenaren, maatschappelijke professionals en ondernemers samen komen om te ontmoeten en kennis te delen. In New Metropolis worden programma's, projecten en exposities op het gebied van stedelijke ontwikkeling en kunst en cultuur gedeeld met een divers publiek. Gegevens over bezoekersaantallen zijn bij ons niet bekend.

BEHOEFTE STADSKAMER

Een specifieke marktbehoefte voor een concept als de Stadskamer is niet in een kwantitatieve berekening te vatten. Wel verwachten we dat er behoefte is aan een concept als de Stadskamer juist op deze locatie aan het Stadhuisplein. We baseren ons hierbij op enkele constatering:

- De intrinsieke aantrekkingskracht van een gemengd concept zoals de Stadskamer is hoog door een unieke attractiewaarde.
- Horeca zit in de lift, steeds meer mensen besteden hun vrije tijd buitenshuis en zijn opzoek naar een belevenis. Hier kan de ontwikkeling van de Stadskamer aan het Stadhuisplein aan bijdragen.
- Unieke horeca en cultuur zijn geen draagvlakvolgende voorzieningen maar hebben een groot verzorgingsgebied, dat past in de binnenstad van Eindhoven waar het merendeel van het draagvlak bestaat uit werknemers, bezoekers en toeristen.
- De ontwikkeling van een iconische functie zoals de Stadskamer aan het Stadhuisplein past binnen de ambitie van de gemeente om door een combinatie van functies meer beleving te creëren aan het Stadhuisplein. De Stadskamer is in lijn met de ambitie van de gemeente dynamisch, bruist van het stedelijk leven en biedt hoogwaardige voorzieningen.

2.6 Conclusie behoefte commerciële functies

De behoefte aan commerciële functies kan op basis van kwalitatieve criteria worden beoordeeld. In onderstaande tabel is voor verschillende voorzieningen afgewogen in hoeverre deze wenselijk en haalbaar zijn in het gebied.

Type	Voorziening	Kwantitatieve ruimte	Passend bij Stadhuisplein	Toekomstbestendigheid	Eindoordeel
Detailhandel	Reguliere supermarkt	++	-	++	+
	City concept supermarkt	++	+	++	++
	Aanvullend dagelijks	--	-/+	-/+	-
Diensten	Wasserette	++	-	-/+	-/+
	Kapper	--	--	-/+	-
	Tatoeage- en piercingshop	--	--	-/+	-
	Schoonheidssalon	-	--	-/+	-
Leisure	Fitnesscentrum	--	-	-/+	-
	Museum	Geen gegevens	-/+	+	-/+
	Bibliotheken	--	-/+	+	-
Horeca	Lunch/koffiezaak	-/+	++	+	+
	Restaurant	++	++	+	++
	Café/borrelplek	++	++	+	++
Overig/maatschappelijk	Stadskamer	Geen gegevens	++	+	+

Tabel 10 Afwegingskader wenselijkheid voorzieningen Stadhuisplein

Bron. Sweco.

2.7 Inspiratie commerciële voorzieningen



Sport

Gespecialiseerde sportvoorzieningen passen bij een hoogstedelijke omgeving en daarbij horende doelgroepen. Inwoners maar ook werknemers maken gebruik van dergelijke sportvoorzieningen. Een voorbeelden hiervan zijn yoga studio's of Rocycle.

Horeca

Het Vlaamsch Broodhuys is de perfecte combi tussen een bakker en een lunchroom en kent inmiddels 19 vestigingen. Klanten kunnen er terecht voor hun brood of koffie to go, maar ook om te lunchen, een stuk taart te eten en/of koffie te drinken ter plekke. Het brengt daarom een fijne dynamiek mee.



Leisure

Vrijtijdsvoorzieningen maken een gebied aantrekkelijker voor een breed publiek. Voorbeelden van passende leisure voorzieningen zijn De Ping Pong Club (Utrecht) en jeu de boule bar Mooi Boules.



3 Ruimtelijke economische effecten

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen ontwikkeling aan het Stadhuisplein in Eindhoven centraal. Er is sprake van een toevoeging van ca. 900 m² aan commerciële voorzieningen.

De eerste paragraaf in dit hoofdstuk zal ingaan op de positieve effecten die de toevoeging van deze commerciële voorzieningen heeft. In de tweede paragraaf staan de effecten op de reeds bestaande voorzieningen centraal, waarna in paragraaf drie wordt ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tot slot wordt de beoogde ontwikkeling in paragraaf vier getoetst aan het huidige beleid.

3.1 Economische ruimtelijke impuls

TIJDELIJKE EN STRUCTURELE ECONOMISCHE EFFECTEN

De ontwikkeling aan het Stadhuisplein zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisatie van de commerciële voorzieningen aan het Stadhuisplein ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Dit effect is echter eerder toe te schrijven aan de ontwikkeling van het gehele Stadhuisplein en de vele woningbouwprojecten binnen het centrum.
- *Structurele effecten:* Naast het tijdelijk ontstaan van werkgelegenheid, treedt er ook een structureel werkgelegenheidseffect op. Commerciële voorzieningen leveren namelijk extra werkplekken op. Deze werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk praktisch- en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat praktisch opgeleiden veelal bij hun woning werk vinden en hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Eindhoven.

UITSTRALINGSEFFECTEN

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Versterking vestigingsklimaat:** Door de toevoeging van commerciële voorzieningen aan het Stadhuisplein is er sprake van versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners (verhoging van het woongenot) en bedrijven. Dit verbetert het concurrentieprofiel van het huidige plein en daarnaast van heel Eindhoven.
- **Katalysator nieuwe investeringen en bewoners.** De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het vestigingsklimaat wat daarnaast ook fungeert als katalysator voor nieuwe investeringen en bewoners. Het gebied wordt aantrekkelijker en zal eerder nieuwe investeerders, huurders en bewoners aantrekken. Dit geldt met name voor het gebied rondom het Stadhuisplein.

De uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe omgeving van het Stadhuisplein, maar stralen ook uit naar buiten dit gebied, met een levendige en bruisende stad als resultaat.

3.2 Effecten op bestaande structuur

De komst van nieuwe commerciële voorzieningen heeft naast positieve effecten ook mogelijke verdringingseffecten. De ontwikkeling kan immers gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde of geprojecteerde commerciële voorzieningen. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het reeds bestaande aanbod, des te groter het verdringingseffect zal zijn. De mate van verdringing hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep) hoe groter het effect.

- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe voorziening. In het geval van de ontwikkeling aan het Stadhuisplein betreft het een volledig nieuwe ontwikkeling waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot de andere voorzieningen. Hoe groter de overlap, des te groter het effect.
- **Het functioneren van de desbetreffende voorziening.** Naarmate een voorziening beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn en zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid. Toch heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van een bestaand goed functionerend verkooppunt als deze ondanks de omzetafname goed of naar behoren blijft functioneren. Verkooppunten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de uitbreiding, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Een kleine omzetafname heeft grotere effecten voor een verkooppunt dat reeds beperkte toekomstperspectieven heeft.

Gezien de toenemende groei van het aantal inwoners, bezoekers en verblijvers van Eindhoven, de toenemende aantrekkingskracht van de binnenstad, de verdichtingsopgave en het daarmee samenhangende hoogstedelijke karakter, zijn de verdringingseffecten naar verwachting niet groot. Commerciële voorzieningen zullen elkaar versterken in plaats van verdringen.

3.3 Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

EFFECT OP LEEGSTAND

In de gemeente Eindhoven staat in totaal circa 26.000 m² wvo leeg, verdeeld over 170 verkooppunten. Van de leegstand in de gemeente is bijna 29% van de leegstaande verkooppunten gesitueerd in de wijk Centrum en 35% van de leegstaande winkelvloeroppervlakte bevindt zich in deze wijk. Dit betekent dat een derde van de leegstand in de gemeente zich in het centrum concentreert. De nieuwe ontwikkeling aan de Noordkant van het Stadhuisplein voorziet niet in nieuwe niet-dagelijkse detailhandelsmeten, waardoor de winkelleegstand niet verder zal oplopen.

EFFECT OP WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontvrieming de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De ontwikkeling City Wall kan in positieve zin bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijker woon-, leef- en ondernemersklimaat en doet dus geen afbreuk aan de leefbaarheid van het gebied of omliggende gebieden.

3.4 Toets aan beleid

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), provincie en gemeente.

TOETS AAN DE LADDER

Wat is de behoefte aan commerciële voorzieningen in City Wall in Eindhoven ten behoeve van een toets aan criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking?

Met de toekomstige inwonergroei en de hoog stedelijke ambities voor de wijk Centrum van Eindhoven is er behoefte aan commerciële voorzieningen. Naast toekomstige behoefte aan supermarktmeters is er tevens grote behoefte aan horecavoorzieningen in het gebied, voornamelijk voor de dranken- en restaurantsector. Ook voor aanvullende commerciële diensten is enige kwantitatieve ruimte. De leisuresector laat zich moeilijker kwantificeren, maar op basis van kwalitatieve argumenten is aangetoond dat er behoefte is aan leisurevoorzieningen.

TOETS AAN DE LADDER

Uit provinciaal- en regionaal beleid blijkt dat voorzieningen van belang worden geacht om stedelijk aantrekkelijke leefmilieus te creëren. Dagelijkse voorzieningen moeten op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn en hoogwaardige culturele en commerciële voorzieningen helpen de aantrekkelijkheid van een gebied te vergroten. Voor (niet-dagelijkse)detailhandel geldt wel dat dit moet worden geclusterd in bestaande winkelgebieden.

Met de ontwikkeling van City Wall wordt bijgedragen aan deze visie van de regio. Er is binnen deze ontwikkeling ruimte voor een mix aan voorzieningen om het gebied aantrekkelijk te maken en de leefbaarheid voor bewoners (bijv. door horeca voorzieningen en een supermarkt) te bevorderen.

GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Eindhoven heeft een duidelijk detailhandelsbeleid voor het centrum van Eindhoven. Het centrum, waar Stadhuisplein onderdeel van is, heeft de hoogst haalbare positie in de winkelhiërarchie maar het beleid beschrijft dat waakzaam moet worden omgegaan met ontwikkelingen in de randgebieden van het centrum. Het behoud van een compact winkelgebied is hierbij ook van belang. City Wall voorziet niet in de ontwikkeling van niet-dagelijkse detailhandel, waardoor de ontwikkeling past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

De gemeente Eindhoven zet daarnaast in op het karakter van een internationale hot spot. Hierbij zijn voorzieningen van groot belang. Door (bijzondere) voorzieningen te realiseren binnen City Wall, wordt bijgedragen aan deze visie van de gemeente.

Het Stadhuisplein is aangemerkt als toelatingsgebied voor horeca in het gemeentelijk beleid. De horecavoorzieningen in City Wall zullen eerst beoordeeld moeten worden door de gemeente. Kwaliteit van deze voorzieningen en wederzijdse versterking van functies zijn enkele ambities in het horecabeleid. Horecavoorzieningen aan het Stadhuisplein kunnen het gebied ook op momenten wanneer er geen evenementen plaatsvinden aantrekkelijker en levendiger maken.

Bijlage 1 Supermarktaanbod Centrum Eindhoven

Nr.	Formule	Adres	M ² wvo	Kassa's
1	Spar City	Vrijstraat 50	220	2
2	Albert Heijn	19 Septemberplein 23	800	17
3	Jumbo	Victoriapark 90	1350	12
4	Jumbo City	Stationsplein 24	196	6
5	AH to go	Neckerspoel 10	160	13
6	Spar University	De Lampendriessen 31	150	6
Totaal primair onderzoeksgebied			2.876	
7	Ekoplaza	Stratumsedijk 34	650	2
8	Jumbo	Geldropseweg 103	808	11
9	Albert Heijn	Hoogstraat 100	1100	13
10	Albert Heijn	Leenderweg 50	1019	12

Tabel 11 Supermarktaanbod in en rondom onderzoeksgebied

Bron. Supermarktgidsonline.nl

Bijlage 2 Distributieve toets

Door middel van een distributieve toets of berekening (DPO) kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de detailhandelssector in een gebied en daarmee de ontwikkelmogelijkheden. In dit geval wordt er een distributieve toets uitgevoerd voor de huidige situatie in het verzorgingsgebied voor supermarkten en overige dagelijkse detailhandel.

KENGETALLEN

De bestedingscijfers en vloerproductiviteit zijn als volgt:

- De **bestedingscijfers per hoofd** van de bevolking zijn gebaseerd op de omzetkengetallen van INretail²⁶, die opgesteld zijn ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek. De bestedingen worden in het model constant verondersteld. In werkelijkheid zullen deze naar verwachting door onder andere de toename van bestedingen op het internet in alle sectoren in meer of mindere mate afnemen. Anderzijds nemen de bestedingen in de dagelijkse sector de laatste jaren nog in grotere mate toe.
- De gemiddelde **vloerproductiviteit** geeft aan wat een gemiddelde winkel in een bepaalde sector per jaar en per m² wvo aan omzet genereert (exclusief BTW).

Sector	Bestedingen in winkels	Vloerproductiviteit
Supermarkten	€ 2.135	€ 8.381
Overig dagelijks*	€ 520	€ 7558

Tabel 12 Kengetallen bestedingen en vloerproductiviteit (excl. btw en nog niet gecorrigeerd naar inkomen).

Bron. Omzetkengetallen 2021 van INretail en Retailinsiders en Panteia.

* Op basis van dagelijkse verzorging en overige levensmiddelen

In de distributieve toets wordt tevens rekening gehouden met de volgende elementen:

- Bovenstaande **bestedingen** worden gecorrigeerd naar het gemiddeld 29% hogere inkomen van de inwoners van de wijk Centrum, met een prijselasticiteit van 0,4.
- Inwoneraantal:** Uitgaande van de bevolkingsprognoses van de gemeente Eindhoven en een gelijkmatige verdeling van deze groei, zullen er in 2033 circa 15.900 inwoners in de wijk Centrum wonen.
- Koopkrachtbinding dagelijks:** Voor de dagelijkse sector ligt over het algemeen de koopkrachtbinding in de stad wat lager dan in niet-stedelijke gebieden. Voor de wijk Centrum gaan we uit van een koopkrachtbinding van 60%. Dit betekent dat 60% van alle dagelijkse bestedingen door inwoners van de wijk Centrum belandt in kassa's van dit gebied. De rest vloeit af naar andere gebieden.
- Koopkrachttoevloeiing dagelijks:** De koopkrachttoevloeiing voor dagelijkse bestedingen is relatief hoog vanwege de aanwezigheid van cityconcepten (als Spar City) en stationswinkels (als Albert Heijn To Go en Jumbo City). Van de zes supermarkten in het gebied, zijn vier supermarkten een cityconcept. Hierdoor zullen ook verblijvers en bezoekers die niet in het verzorgingsgebied wonen, hier wel dagelijkse aankopen doen. De koopkrachttoevloeiing wordt ingeschat op 40%. Dit betekent dat 40 cent per euro die wordt uitgegeven in de dagelijkse sector, afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied.

	Supermarkten 2033	Overig dagelijks 2033
Inwoners	9.860	15.939
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 520
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 38	€ 9
Koopkrachtbinding	60%	60%

²⁶ Bron: Omzetkengetallen 2021 INretail

Gebonden bestedingen in € mln.	€ 23	€ 6
Koopkrachttoevoeiing	40%	40%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 15	€ 4
Totale bestedingen in € mln.	€ 38	€ 9
Gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo	€ 8.381	€ 7.558
Indicatieve behoefte in m² wvo	1.853	-4.234

Bijlage 3 Dichtheden horeca

Gemeente	Dranken sector	Fastservice sector	Restaurant sector	Horeca totaal ²⁷
Den Haag	8,1	16,0	17,1	41,2
Rotterdam	8,3	15,3	15,8	39,4
Utrecht	7,0	14,5	17,2	38,7
Groningen	10,0	15,5	12,8	38,3
Gemiddeld benchmark	8,2	15,4	16,1	39,7
Eindhoven	8,3	16,8	15,7	40,8
Nederland	5,6	10,5	10,2	26,3
Noord-Brabant	7,0	12,0	10,4	29,5

Tabel 13 Horecadichtheid benchmark gemeenten

Bron. Vastgoeddata 2023

²⁷ Onder Horeca vallen Drankensector, Fastservicesector en restaurantsector. Hotelaanbod en cateringservice niet meegenomen in het totaal.