



Achtse Barrier Eindhoven Behoefte en Effecten Lid

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
Behoeftte en effect Lidl Ardèchelaan Eindhoven
51018458
Achtse Barrier CV
11 oktober 2023
Floor Planken en Femke Wokke
Femke Wokke
femke.wokke@sweco.nl
+31 6 57643122

Definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>4</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>4</i>
1 Contextanalyse	7
1.1 <i>Locatie- en projectbeschrijving</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Vraag en aanbod</i>	<i>10</i>
1.3 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>14</i>
1.4 <i>Relevant beleid</i>	<i>14</i>
2 Behoeftanalyse	17
2.1 <i>Kwantitatieve toets</i>	<i>17</i>
2.2 <i>Ruimtelijk kwalitatieve toets</i>	<i>19</i>
3 Ruimtelijk-economische effecten	22
3.1 <i>Economische ruimtelijke impuls</i>	<i>22</i>
3.2 <i>Effecten op de bestaande structuur</i>	<i>22</i>
3.3 <i>Effecten op leegstand en woon-, leef en ondernemersklimaat</i>	<i>23</i>
Bijlage 1: Begrippenlijst	26
Bijlage 2: Supermarktaanbod Woensel-Noord	27

Managementsamenvatting

Aanleiding

Winkelcentrum Achtse Barrier gelegen in Eindhoven Noord is toe aan een kwaliteitsimpuls. Het winkelaanbod is gedateerd en ook de parkeersituatie en de ontsluiting voldoen niet aan de wensen van de hedendaagse consument. Albert Heijn (voorheen Jan Linders) is momenteel de enige supermarkt binnen het winkelcentrum.

Middels een herontwikkeling en uitbreiding hebben de eigenaren van het winkelcentrum en het naastgelegen wooncomplex Cantershoeve de wens om zowel het winkelcentrum als het wooncomplex op te waarderen. Deze opwaardering bestaat uit:

- Het toevoegen van een woontoren met woningen geschikt voor het sociale- en middenhuur segment gericht op senioren;
- Het opwaarderen van het bestaande winkelaanbod middels sloop/nieuwbouw, onderdeel van de nieuwbouw is het toevoegen van discount supermarkt Lidl;
- Het upgraden van het openbaar gebied rondom de woningen en de winkels waarbij het parkeren en de ontsluiting via een heldere en overzichtelijke wijze wordt georganiseerd. Ook zal het openbaar gebied vergroend worden.

Uw vragen

Om de behoefte en effecten van de beoogde ontwikkeling van de Lidl supermarkt in kaart te brengen heeft Achtse Barrier CV aan Sweco (voorheen Bureau Stedelijke Planning) gevraagd deze te analyseren. In 2020 is de behoefte en effectentoets uitgevoerd, die we nu in het najaar van 2023 actualiseren. De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoeft:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de Lidl supermarkt binnen winkelcentrum Achtse Barrier in Eindhoven?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks en niet-dagelijks) aanbod en de winkelstructuur in de gemeente, in het bijzonder in de buurt op de leegstand en op het woon-, leef en ondernemersklimaat?

Deze “distributieve toets en effectenanalyse” fungeert als onderlegger voor bespreking met de gemeente Eindhoven en als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Uitkomsten in een notendop

Winkelcentrum Achtse Barrier in Eindhoven Noord is toe aan een kwalitatieve impuls

- De projectlocatie betreft het winkelcentrum Achtse Barrier gelegen in Woensel Noord in Eindhoven. Het aanbod detailhandel bestaat uit een Albert Heijn supermarkt en dagwinkels gesitueerd rondom een plein. Het geheel doet gedateerd aan.
- Niet alleen de uitstraling maar ook de toegankelijkheid laat te wensen over in de huidige situatie. Het overgrote deel van de parkeerplaatsen is gesitueerd op het parkeerterrein achter de dagwinkels. De huidige verbinding vanaf deze parkeerplaats naar de dagwinkels en de supermarkt is erg smal en klantonvriendelijk.
- In de nieuwe situatie zullen de dagwinkels in het middengedeelte van het winkelcentrum worden verplaatst naar het gedeelte ten noorden van Albert Heijn. De oude winkelpanden worden gesloopt om een groot groen winkelplein mogelijk te maken en ruimte te creëren voor extra parkeerplaatsen met een directe verbinding naar de winkels.
- Tegen het naastgelegen wooncentrum de Canterhoeve, zal een nieuw (winkel)pand met parkeerdek en een woontoren worden gebouwd. Lidl zal daar volgens het plan een supermarkt openen van 1.306 m² vvo. De entree van deze winkel zal gesitueerd worden aan het nieuwe winkelplein.
- Doel is dat na de herontwikkeling het woon- en winkelcentrum weer een frisse, groene en moderne uitstraling zal hebben.

Het huidige supermarktaanbod binnen het verzorgingsgebied is zeer beperkt

- Het winkelcentrum Achtse Barrier heeft door de centrale ligging momenteel een functie voor de wijk Achtse Molen. Het verzorgingsgebied telt 15.565 inwoners.
- De gemiddelde huishoudensgrootte binnen het verzorgingsgebied is met 2,3 relatief groot voor Eindhovense begrippen. Verder valt op dat de leeftijdscategorie 45-65 jarigen is oververtegenwoordigd.
- In het verzorgingsgebied verdienen mensen relatief veel; het inkomen ligt 10,5% boven het Nederlands gemiddelde en 7,2% boven het gemiddelde in de gemeente Eindhoven.
- Binnen het verzorgingsgebied zijn slechts twee supermarkten gevestigd waarvan Albert Heijn (1.345 m² wvo) in 2023 de positie van Jan Linders heeft overgenomen binnen winkelcentrum Achtse Barrier. Jumbo heeft een vestiging aan het Biarritzplein (1.510 m² wvo) die naar verluidt goed functioneert. De winkel is eind 2019 gemoderniseerd, de bereikbaarheid en ontsluiting zijn ook van deze supermarkt matig en parkeren gebeurt op een parkeerdek.

Zowel kwantitatieve en kwalitatieve argumenten voor realisatie Lidl vestiging in Achtse Barrier

- De ontwikkeling van een tweede supermarkt kan gemotiveerd worden op basis van de huidige supermarktdichtheid binnen het verzorgingsgebied, deze ligt met 0,18 m² wvo per inwoner ver onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Discounters (Aldi en Lidl) zijn helemaal niet gevestigd in het verzorgingsgebied.
- Het inwonertal in het verzorgingsgebied neemt licht toe tot 2033. Hierdoor neemt de behoefte aan supermarkten eveneens toe. In de huidige situatie is er sprake van ruim 500 m² wvo uitbreidingsruimte bij een veronderstelde koopkrachtbinding van 75%.
- Met de nieuwe Lidl supermarkt zal de binding hoger worden (minder reden om uit te wijken) waardoor we een ambitieniveau toepassen op de koopkrachtbinding met als gevolg dat, in combinatie met de groei van het aantal inwoners, de indicatieve uitbreidingsruimte toeneemt tot ca. 1.015 m² wvo.
- Binnen deze indicatieve uitbreidingsruimte in 2033 past de realisatie van een Lidl supermarkt van 1.306 m² wvo op de voorliggende locatie niet volledig. Dat er een indicatieve uitbreidingsruimte voor supermarkten is binnen het verzorgingsgebied staat buiten kijf.
- Daarbij zijn er verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de ontwikkeling van een discount supermarkt. Zo neemt de diversiteit in supermarkten toe en hebben bewoners in de toekomstige situatie meer keuzemogelijkheden in supermarkt formules en ook naar segment (full-service en discount).
- De huidige uitstraling van het winkelcentrum naar de omgeving, in combinatie met de kwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte, is niet sterk. De verbouwing die gepaard gaat met de komst van Lidl geeft het winkelcentrum de benodigde kwaliteitsimpuls om te transformeren naar een toekomstbestendig boodschappencentrum, zowel qua aanbod als qua uitstraling.
- De toevoeging van nieuw winkelaanbod in de vorm van een Lidl supermarkt sluit aan op de visie van de gemeente Eindhoven om het winkelcentrum door te ontwikkelen tot een wijkcentrum met een groter verzorgingsgebied.

Er is sprake van versterking van de boodschappenstructuur waarbij negatieve effecten beperkt blijven

- Door de opwaardering van het winkelcentrum, is er sprake van structuurversterking. Opwaardering van Achtse Barrier betekent een gezonder toekomstperspectief voor het winkelcentrum wat positief is voor de structuur van dagelijkse verzorging in Woensel Noord.
- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen allebei door de komst van een discountsupermarkt (Lidl) enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten (ook buiten het verzorgingsgebied), en deze supermarkten momenteel gemiddeld tot goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Gelet op de formule overlap en het huidige ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied zullen de Lidl vestigingen aan het Nederlandplein en Woensel XL naar verwachting relatief veel omzetverlies opmerken (kannibalisme).
- Verdringingseffecten met uitval van supermarkten als gevolg achten we klein, laat staan dat de ontwikkeling op zich leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Doordat

de uitbreiding plaatsvindt op de reeds bestaande locatie worden er ook geen panden achtergelaten met leegstand tot gevolg.

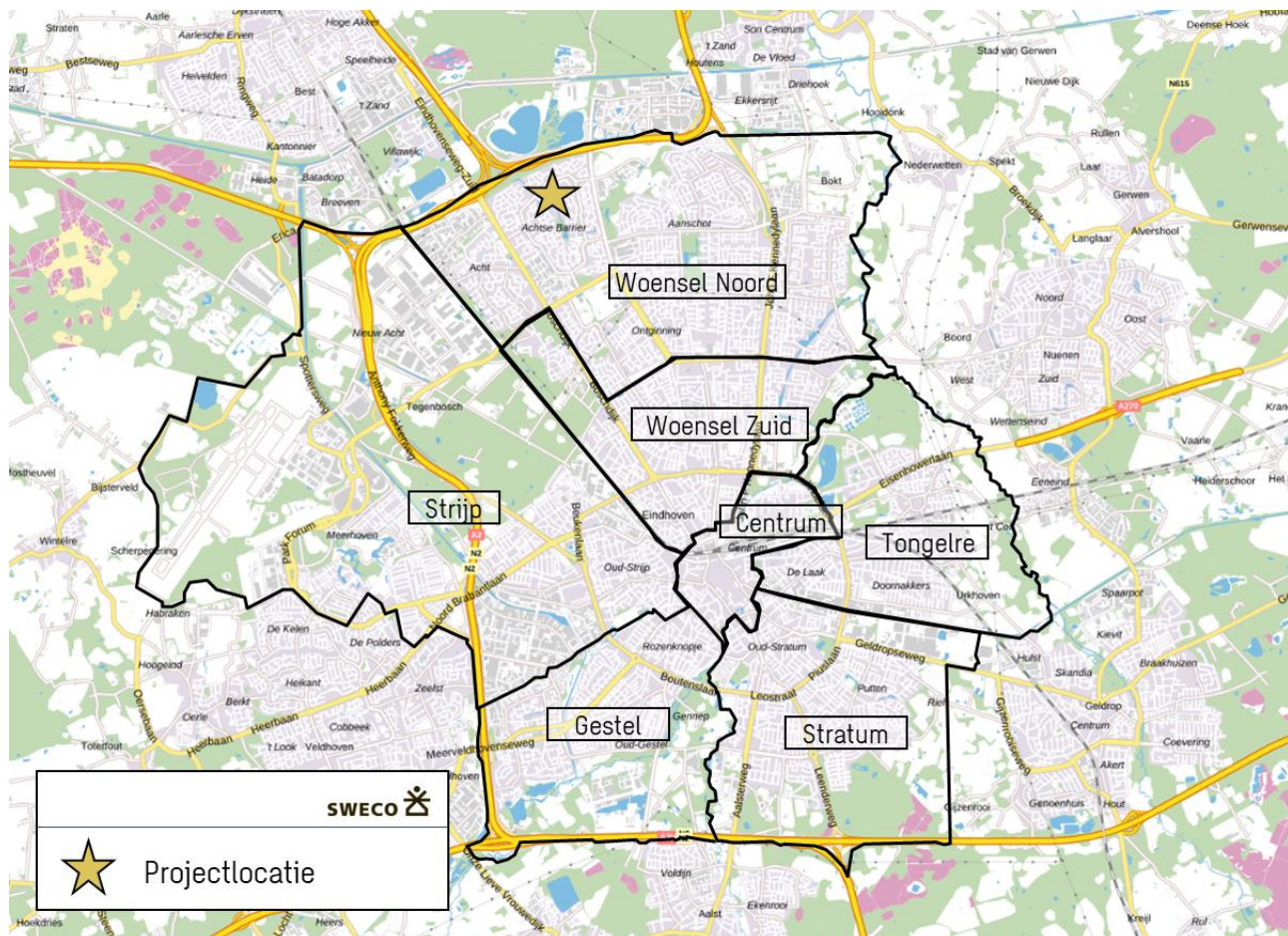
- Dagwinkels/speciaalzaken zijn afhankelijk van de passantenstroom van een grotere trekker zoals een supermarkt en zullen door toevoeging van Lidl en de verbeterde uitstraling en parkeersituatie profiteren van meer combinatiebezoek binnen winkelcentrum Achtse Barrier.

1 Contextanalyse

1.1 Locatie- en projectbeschrijving

Projectlocatie

De projectlocatie betreft het winkelcentrum de Achtse Barrier aan de Ardèchelaan 1-27 in Eindhoven. Het is gelegen in de gelijknamige wijk de Achtse Barrier in het noordwesten van stadsdeel Woensel-Noord.



Figuur 1 Projectlocatie gelegen in Woensel Noord
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Huidige situatie

In het winkelcentrum de Achtse Barrier is één supermarkt gevestigd, een vestiging van Albert Heijn van 1.538 m² bvo (ca. 1.230 m² vvo). De huidige Albert Heijn was tot september 2023 een vestiging van Jan Linders, de enige in Eindhoven, en is door het samengaan van beide formules omgebouwd naar Albert Heijn. Jan Linders presteerde naar verluidt gemiddeld. Over de prestaties van de recent geopende Albert Heijn kunnen we nog geen uitspraken doen. Daarnaast bestaat het winkelaanbod uit een bakker, slager, bloemenwinkel, tabak/tijdschriftenwinkel, kapper, verswinkel en slijterij. Van deze winkels is bekend dat het grootste deel goed functioneert, op de verswinkel en de tabak/tijdschriftenwinkel na. In het winkelcentrum zijn ook twee horecagelegenheden gelegen: een cafetaria en Chinees restaurant. De huidige uitstraling van de dagwinkels/speciaalzaken is achterhaald, mede door de stenen inrichting van het voorgelegen plein en de gedateerde overkapping. Het wooncomplex de Cantershoef grenst c.q. maakt onderdeel uit van Winkelcentrum Achtse Barrier.



Figuur 2 Huidige situatie winkelplein en ingang vanaf de achtergelegen parkeerplaats
Bron: Sweco

Ook de toegankelijkheid van de winkels is in de huidige situatie verre van optimaal. Voor fietsers is het mogelijk om de fiets op het plein te stallen. Nabij de entree van Albert Heijn zijn (slechts) enkele parkeerplaatsen voor auto's gesitueerd, terwijl het overgrote deel van het parkeren is gelegen aan de, achter de dagwinkels gelegen, Marnestraat. De huidige verbinding vanaf deze parkeerplaats naar de dagwinkels en de supermarkt is erg smal en klantenvriendelijk.



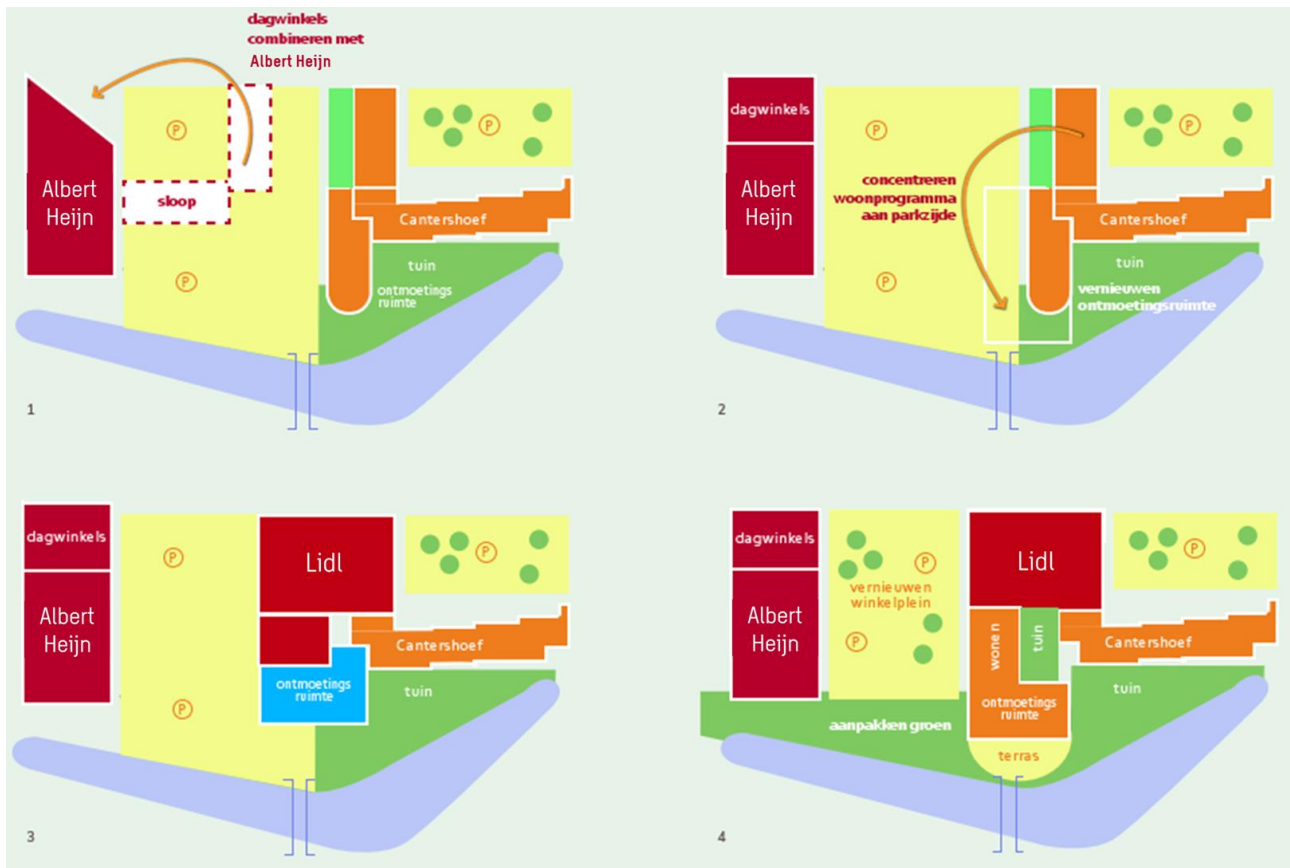
Figuur 3 Huidige situatie projectlocatie, de rood gearceerde dagwinkels zullen worden verplaatst (en gesloopt)
Bron: VOSP Ardèchealaan; Bewerking Sweco

Toekomstige situatie

Het planconcept en de aanpak voor realisatie van een nieuw wijkhart bestaat uit drie pijlers;

1. Revitalisering van het bestaande winkelcentrum;
2. Toevoeging en gevarieerdheid van extra woning- en winkelaanbod;
3. Vergroening en kwaliteitsverbetering van het openbare gebied.

In onderstaande afbeelding zijn de transformatieplannen opgenomen. De dagwinkels in het middendeel van het winkelcentrum worden verplaatst naar nieuwbouw op de kop van de Albert Heijn. Zodra deze verplaatsing voltooid is worden de oude winkelpanden gesloopt om een groot groen winkelplein mogelijk te maken en ruimte te creëren voor extra parkeerplaatsen met een directe verbinding naar de winkels. Aan de oostzijde, tegen het wooncentrum de Canterschoef, zal een nieuw (winkel)pand met parkeerdek en een woontoren worden gebouwd. In totaal worden er 288 parkeerplaatsen voor bewoners en gebruikers van het centrum gebouwd. Na de verbouwing zal het woon- en winkelcentrum weer een frisse, groene en moderne uitstraling hebben.

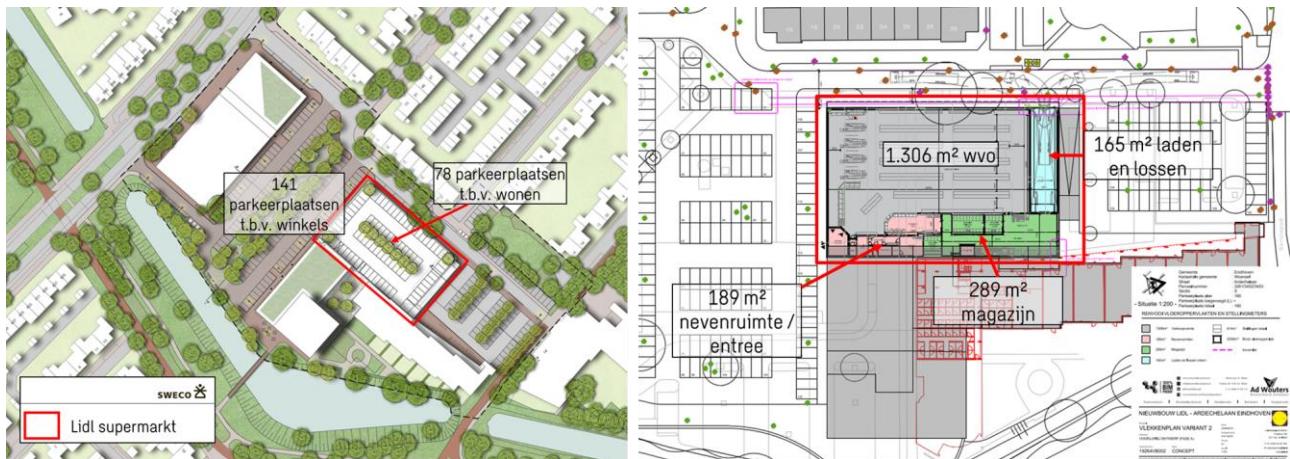


Figuur 4 Transformatie winkelcentrum de Achtse Barrier
Bron: VOSP Ardèchelaan; bewerking Sweco

Door de transformatie zal het winkelaanbod van de Achtse Barrier er als volgt uitzien:

- Supermarkt Albert Heijn wordt als enige winkel niet gesloopt en blijft op de huidige locatie met hetzelfde metrage.
- Discount supermarkt Lidl wordt aan het winkelaanbod toegevoegd in een nieuwbouwblok.
- Een nieuwe dorgist zal zich vestigen in het nieuwbouwblok bij de Lidl zal een metrage krijgen van ca. 400 m² bvo.
- Drie winkels zullen niet terugkeren in de nieuwe situatie: de tabak/tijdschriftenwinkel, verswinkel en slijterij (samen 415 m² bvo).
- Het overige aanbod aan dagwinkels en horeca (bakker, slager, bloemenwinkel, kapper) worden verplaatst naar nieuwbouw op de kop van de Albert Heijn, waarbij ongeveer dezelfde metrages worden aangehouden.

Lidl zal in het vernieuwde winkelcentrum een supermarkt openen met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.306 m². Het laden en lossen gebeurt inpandig, met de ingang aan de noordkant (Ardèchelaan). De entree van de winkel zal gesitueerd worden aan het nieuwe winkelplein. Bovenop de supermarkt wordt een parkeerdek met 78 parkeerplaatsen gecreëerd, ten behoeve van de nieuwe bewoners van de woontoren. Op het winkelplein zelf worden 141 parkeerplaatsen gecreëerd voor het winkelend publiek.



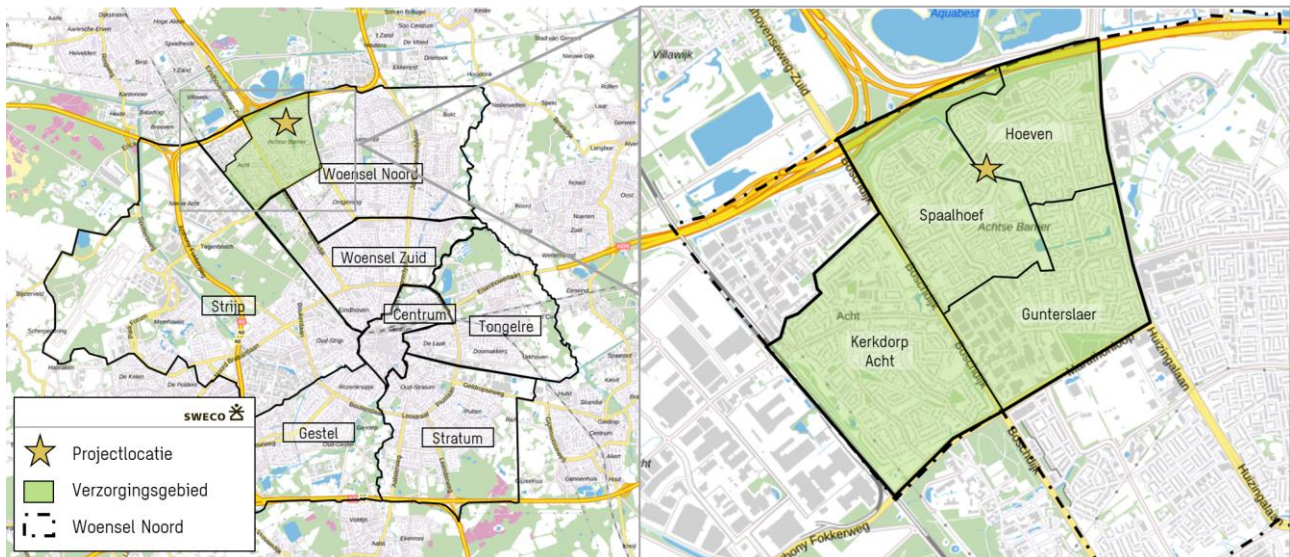
Figuur 5 Bouwplannen Lidl Achtse Barrier

Bron: Links VOSP Ardèchealaan, rechts Ad Wouters Bouwtechnisch Adviesbureau

1.2 Vraag en aanbod

Verzorgingsgebied

Het winkelcentrum Achtse Barrier gelegen in Eindhoven Noord heeft door de centrale ligging momenteel een functie voor de wijk Achtse Molen. Deze wijk bestaat uit de CBS-buurtten Achtse Barrier-Spaaihoef, Achtse Barrier-Hoeven, Achtse Barrier-Gunterslaer en Kerkdorp Acht. De buurten ten zuiden en oosten van het verzorgingsgebied worden voornamelijk bediend door de supermarkten op het Nederlandplein en Winkelcentrum Woensel. Aan de noordkant grenst het gebied aan Best en Son en Breugel, maar ze is daarvan gescheiden door de snelweg A58. Aan de oostkant grenst het verzorgingsgebied aan het bedrijventerrein Nieuw Acht waar nauwelijks mensen wonen.



Figuur 6 Verzorgingsgebied winkelcentrum Achtse Barrier

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Kenmerken verzorgingsgebied

- Het totale verzorgingsgebied telt momenteel 15.565 inwoners.
- De leeftijdsopbouw binnen het verzorgingsgebied wordt gekenmerkt door een groot aandeel 45-65 jarigen. Dit aandeel (30%) ligt hoger dan het landelijke gemiddelde (27%) en gemiddelde van Eindhoven (24%). Dit gaat ten koste van de overige leeftijdsgroepen die alle iets onder het landelijk gemiddelde liggen.

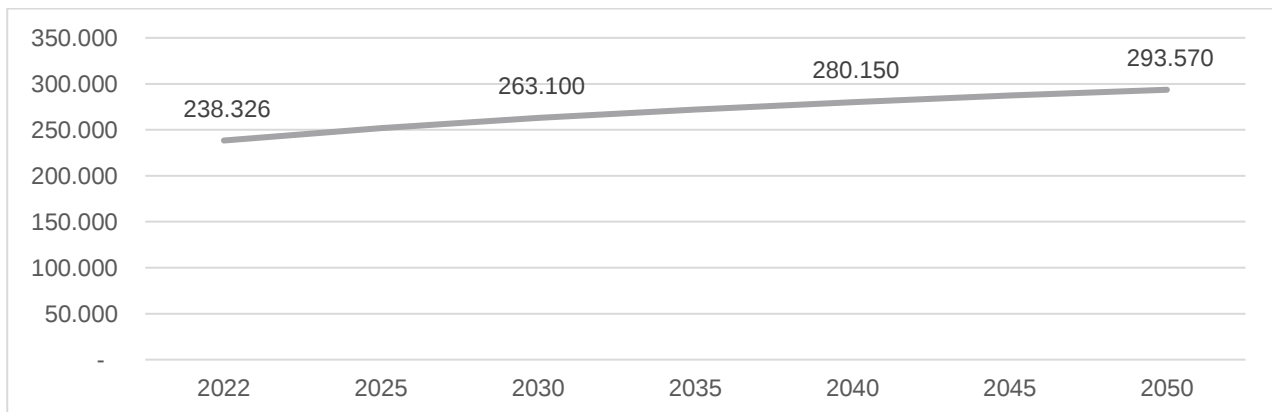
- De gemiddelde huishoudensgrootte ligt met 2,3 hoger dan het landelijke gemiddelde van 2,1 en fors hoger dan het gemiddelde binnen de gemeente Eindhoven (1,9).
- In het verzorgingsgebied bedraagt het gemiddeld inkomen € 32.300 per inwoner. Dit is 10,5% boven het Nederlands gemiddelde (€ 29.200). Tevens ligt het inkomen ook ruim boven het gemiddelde inkomen in de gemeente Eindhoven (+7,2%).

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. Hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Verzorgingsgebied	15.565	15%	10%	23%	30%	21%	2,3	€ 32.300
Gemeente Eindhoven	238.326	14%	14%	32%	24%	17%	1,9	€ 30.100
Nederland		15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied
Bron: CBS Statline 2022; inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers)

Bevolkingsprognose

- De bevolking van de gemeente Eindhoven zal de komende jaren flink groeien. De verwachting is dat in 2030 263.100 mensen in de gemeente wonen. Dit is een groei van 10,4% ten opzicht van het huidige inwonertal. Dit zal verder doorgroeien tot 280.150 inwoners in 2040, een groei van 17,5% ten opzichte van de huidige situatie¹.
- De grootste groei zal plaatsvinden in de stadsdelen Stijp en het Centrum.
- Het verzorgingsgebied (Achtse Molen) zal tot 2042 te maken krijgen met een lichte groei van het aantal inwoners (ca. +3,2%). Dit betekent dat het stadsdeel in 2042 naar verwachting ruim 16.200 inwoners telt. Wanneer deze groei gelijkmatig over de jaren verdeeld wordt, zal het verzorgingsgebied in 2033 circa 15.800 inwoners huisvesten²



Figuur 7 Bevolkingsprognose gemeente Eindhoven
Bron: Primos Bevolkingsprognose 2023

Detailhandelsstructuur

Naast het winkelcentrum de Achtse Barrier zijn er nog een aantal buurt- en wijkwinkelcentra rondom gelegen (zie ook Figuur 9):

- **Winkelcentrum Biarritzplein.** Een klein gedateerd winkelcentrum in het zuiden van het verzorgingsgebied op circa 1,2 kilometer loopafstand van winkelcentrum de Achtse Barrier. Binnen de structuur heeft

¹ Bron: Primos bevolkingsprognose, 2023

² Bron: <https://onderzoek.eindhoven.nl/publicatie/bevolkings-huishoudens-en-woningbehoefteprognose#:~:text=Op%201%20januari%202020%20waren,dan%20bijna%20293.000%20inwoners%20tellen.>

winkelcentrum Biarritzplein met name een ondersteunende functie³. Het supermarktaanbod bestaat uit een Jumbo van 1.510 m² wvo. Het overige aanbod bestaat uit een Kruidvat, fietsenmaker en twee kappers. Ook zijn er twee horecazaken aanwezig. Parkeren kan op het dak van de Jumbo. Er is in tegenstelling tot bij winkelcentrum Achtse Barrier geen fysieke ruimte aanwezig om het winkelcentrum op te waarderen.

- **Winkelcentrum Nederlandplein.** Een wijkwinkelcentrum met de supermarkten Jumbo (1.090 m² wvo) en Lidl (965 m² wvo). De Lidl is in 2019 vernieuwd. Het overig aanbod bestaat uit een Kruidvat, drie kappers, een dierenpeciaalzaak, een fotozaak en een PostNL kantoor. Daarnaast zijn er twee horecazaken gevestigd. Het winkelcentrum heeft veel last van afvloeiing naar het zeer nabij gelegen winkelcentrum WoensXL. De gemeente zet daarom in op verbetering van de kwaliteit van het aanbod. Parkeren is gratis maar daardoor is de parkeerdruk erg hoog.
- **Winkelcentrum Belgiëplein.** Een wat grootte betreft vergelijkbaar winkelcentrum met de Achtse Barrier. Het supermarktaanbod wordt gevormd door een Jumbo (1.810 m² wvo) en een Aldi (1.250 m² wvo). Het overige aanbod bestaat uit een Kruidvat, een kapper en een schoonheidssalon. Daarnaast zijn er twee horecazaken gevestigd. Net als het winkelcentrum Nederlandplein is er sprake van grote afvloeiing naar het zeer nabij gelegen stadsdeelcentrum WoensXL. Het winkelcentrum kent wel een modern uiterlijk en is goed bereikbaar met de auto.
- **Winkelcentrum Woensel.** Relatief groot stadsdeelcentrum met een lokaal bovenwijks verzorgende functie in de structuur⁴. Het supermarktaanbod bestaat uit een Albert Heijn XL (3.170 m² wvo), Jumbo (2.030 m² wvo) en Lidl (1.410 m² wvo). Het overige aanbod is uitgebreid (170 winkels) en divers, zo zijn er meerdere bakkers, modezaken, sportzaken, drogisterijen, opticiens, woonwinkels, bakkers, slaggers en banken. Daarnaast zijn er meerdere horecazaken gevestigd. Er is sprake van betaald parkeren (€ 0,60 voor het eerste uur, daarna € 1,20 per uur / maximaal € 3,50 per dag). In het weekend is parkeren gratis.⁵

Huidige supermarktstructuur

In het verzorgingsgebied zijn momenteel twee supermarkten gevestigd.

- **Albert Heijn**, Ardèchelaan 5 (1.345 m² wvo). De Albert Heijn is gelegen in winkelcentrum Achtse Barrier. De supermarkt is door Jan Linders overgenomen van Emté en in januari 2019 na een grondige renovatie heropend. Inmiddels heeft de ombouw van Jan Linders naar Albert Heijn plaatsgevonden. De parkeersituatie is niet optimaal doordat consumenten de auto achter de winkel moeten parkeren en via een onderdoorgang de entree bereiken. In de nieuwe uitleg van het winkelcentrum zal Albert Heijn worden gekoppeld aan een overdekte passage en dagwinkels en de gevel worden vernieuwd. In de winkel zelf zal niet worden verbouwd en de oppervlakte blijft hetzelfde.
- **Jumbo**, Biarritzplein 37 (1.510 m² wvo). De Jumbo is gelegen binnen winkelstrip aan Biarritzplein. Parkeren is mogelijk op het parkeerdek boven de winkel en zeer beperkt rondom het winkelcentrum. In totaal circa 100 parkeerplekken. Naar verluidt functioneert deze supermarkt bovengemiddeld waardoor de parkeerdruk hoog is.

Nr.	Formule	Adres	M ² wvo	(Loop)afstand	Opmerking
1.	Albert Heijn	Ardèchelaan 5	1.345	20 meter	Was tot 2023 Jan Linders en tot 2019 Emté
2.	Jumbo	Biarritzplein 37	1.510	1.200 meter	Eind 2019 gemoderniseerd
Totaal			2.855		

Tabel 2 Supermarktaanbod verzorgingsgebied
Bron: Locatus augustus 2023

Het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied is enigszins beperkt. Er zijn 2 formules in het full-service segment en het ontbreekt aan een discount supermarkt.

³ Detailhandelsnota Eindhoven, 2015

⁴ Detailhandelsnota Eindhoven, 2015

⁵ [https://www.winkelswoensel.com/parkeren/#:~:text=Vanaf%204%20maart%202022%20kun,*\)%20in%20Shopping%20Mall%20WoensXL.&text=Het%20parkeertarief%20is%20%E2%82%AC%200,%E2%82%AC%203%20C50%20per%20dag.](https://www.winkelswoensel.com/parkeren/#:~:text=Vanaf%204%20maart%202022%20kun,*)%20in%20Shopping%20Mall%20WoensXL.&text=Het%20parkeertarief%20is%20%E2%82%AC%200,%E2%82%AC%203%20C50%20per%20dag.)

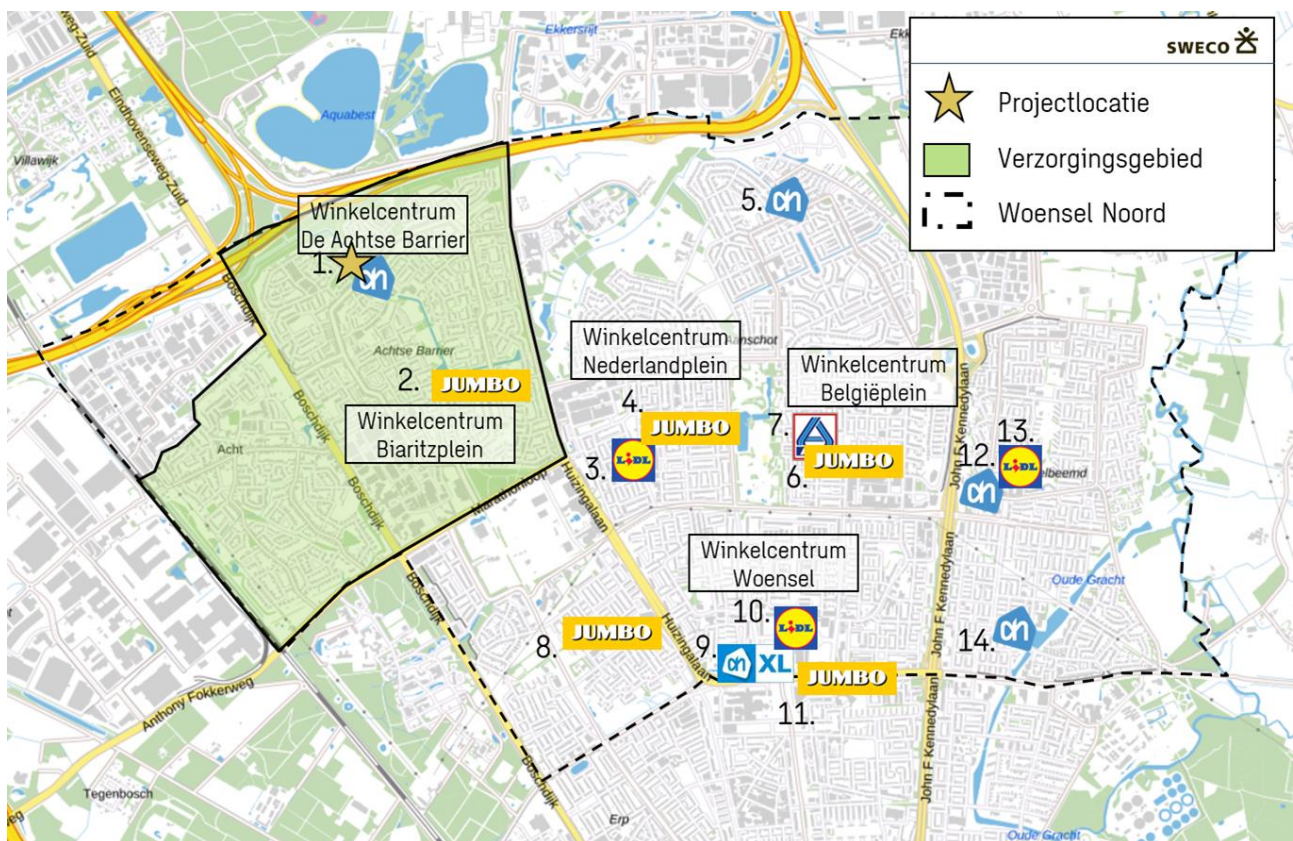
De dichtstbijzijnde discount supermarkt is Lidl op het Nederlandplein met een oppervlakte van circa 965 m² wvo.⁶



Figuur 8 Supermarkten in de omgeving (van links naar rechts Albert Heijn (voorheen Jan Linders), Jumbo en Lidl)

In het gehele stadsdeel Woensel-Noord zijn in totaal 14 supermarkten gevestigd. De supermarkten meten tezamen 20.493 m² wvo (incl. Albert Heijn Achtse Barrier en Jumbo Biarritzplein). Het totale overzicht is toegevoegd in Bijlage 2.

- Met name Jumbo heeft een groot aantal vestigingen in Woensel-Noord: van de veertien supermarkten zijn er vijf Jumbo supermarkten.
- De Lidl heeft momenteel drie vestigingen in Woensel-Noord, deze zijn in het zuiden en oosten gelegen.



Figuur 9 Supermarktstructuur verzorgingsgebied en Woensel Noord (lijst in Bijlage 2)

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Locatus augustus 2023; Bewerking Sweco

⁶ Bagviewer, 2020

1.3 Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen supermarkten en detailhandel

	Food wint aan belang Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.
	Supermarkten profiteren Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.
	Versspeciaalzaken onder druk Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving, echter deze is niet blijvend gebleken.
	Schaalvergroting Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.200 m² vwo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Score, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet. Niet-dagelijkse winkels als voorgenoemde houden pas op de plaats met uitbreidingen en richten zich met name op de grotere winkelgebieden. Deze trend volgt met name uit de opkomst van online die door corona in stroomversnelling is geraakt.
	Grote impact e-commerce In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop. Daarnaast kwam ook flitsbezorging (het bezorgen van boodschappen binnen 10 minuten vanuit zogenaamde darkstores met elektrische fiets) op in coronatijd.

1.4 Relevant beleid

Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.2.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren.

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 stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de realisatie van het programma zoals deze voor ligt kan een Ladderplicht gelden. Hiervoor ligt de minimumgrens op 500 m² bvo. In dit voorliggende geval gaat het om de realisatie van een nieuwe supermarkt van meer dan 500 m² bvo en is het dus verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te motiveren.

Provinciaal beleid

Richtinggevende principes detailhandel provincie Noord-Brabant 2019

De Brabantse regio's en gemeenten zijn bezig met het vernieuwen van de detailhandelsvisie en regionale afspraken. Tot dit gebeurd is zijn er 11 richtinggevende principes opgesteld die richting geven aan deze nieuwe detailhandelsvisie, de belangrijkste hiervan zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige detailhandelsstructuur versterken;
- Voeg per saldo geen winkelmeters toe;
- Concentreer detailhandel en voorkom verspreiding;
- Bied ruimte aan innovatieve concepten;
- Verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen;
- Beoordeel ontwikkelingen op de impact op omliggende gemeenten en stem daarmee af.

De provincie focust op het toekomstbestendig maken van centrumgebieden en belangrijke ondersteunende centra. Steeds meer winkels staan leeg en krijgen een nieuwe functie om zo de toekomstbestendigheid te vergroten. Ook gaat de provincie in op nieuwe trends en ontwikkelingen omtrent internetwinkelen.

Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie metropoolregio Eindhoven⁷

Het regionale detailhandelsbeleid: Stedelijk Gebied Eindhoven betreft het regionale detailhandelskader voor negen gemeente in de regio stedelijk gebied Eindhoven, waaronder Eindhoven zelf. Het regionale detailhandelsbeleid schrijft regels en detailhandelskaders voor, waarbinnen de gemeente de vrijheid heeft om eigen detailhandelsbeleid op te stellen.

Relevante uitgangspunten van het regionale detailhandelsbeleid zijn:

- Het beleid is gericht op het versterken van bestaande detailhandelsstructuur. Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van bestaande (perspectiefrijke) winkelgebieden.
- Het regionaal detailhandelsbeleid streeft naar:
 - Een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij onderscheid en complementariteit van winkelgebieden centraal staat;
 - Clustering van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinkeling.
- Bundeling van detailhandel in centra vormt een belangrijk element van detailhandelsbeleid. Dynamiek wordt bij voorkeur gefaciliteerd in of aangrenzend aan de bestaande winkelgebieden en op grootschalige concentraties.

Met betrekking tot supermarkten wordt tevens aangegeven dat supermarkten positief bijdragen aan de leefbaarheid van kernen en woonbuurten. Mede omdat ze voorzien in de verzorging van bewoners, en een functie hebben als ontmoetingspunt. Er dient volgens het regionale detailhandelsbeleid echter voorzichtig om worden te gaan met solitaire reguliere supermarkten (ca. 1.000 – 1.300 m² wvo). Slechts in gevallen dat de afstand tot een compleet centrum te groot wordt, zijn solitaire supermarkten, mits gesitueerd op goede locaties, een passend alternatief. De effecten op reguliere winkellocaties, bereikbaarheid en parkeren dienen dan zorgvuldig te worden beoordeeld. Vanwege mogelijke effecten op de voorzieningenstructuur, is solitaire vestiging van megasupermarkten niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

Detailhandelsnota gemeente Eindhoven

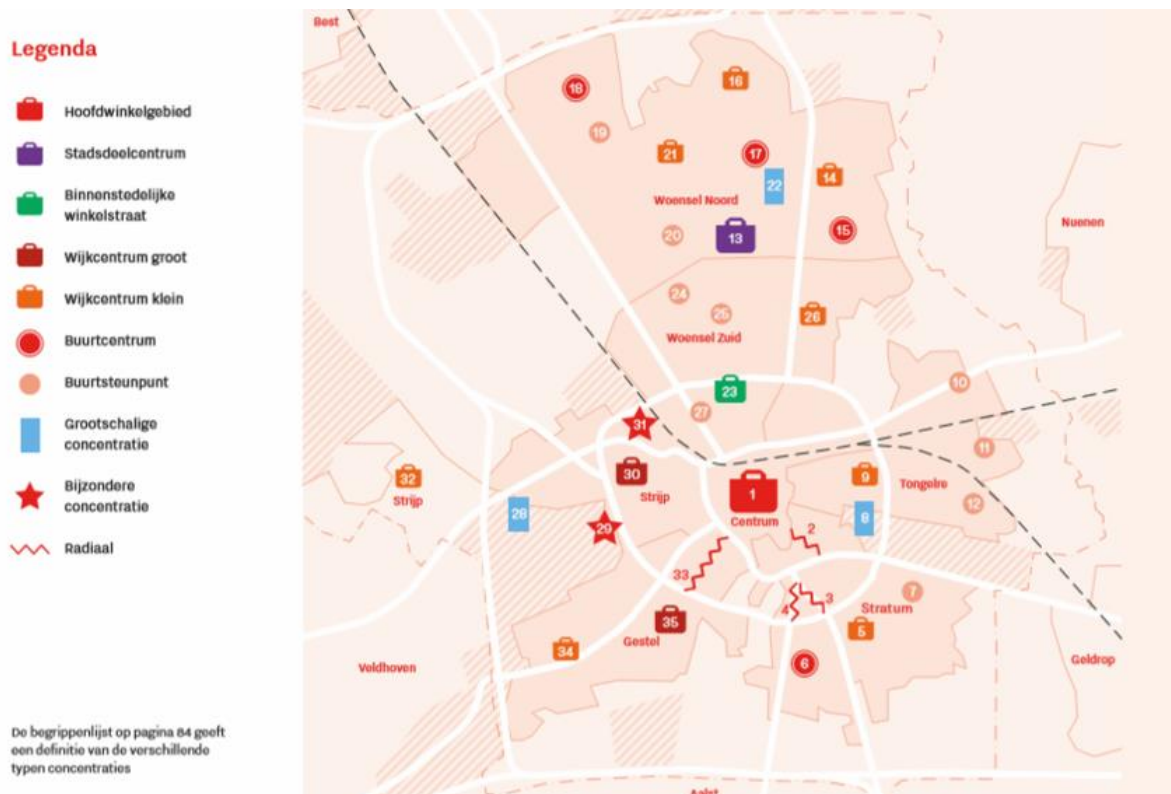
Eind 2015 is de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven opgesteld, waarbij de volgende uitgangspunten centraal staan:

- Ruimte bieden voor dynamiek;
- Versterking van de detailhandelsstructuur met voldoende perspectief (bijv. de aanwezigheid van een supermarkt van voldoende omvang) voor de winkelcentra en -concentraties;

⁷ Bron: https://www.geldrop-mierlo.nl/_flysystem/media/5-detailhandelsvisie-stedelijk-gebied-definitief.pdf

- Een evenwichtige winkelstructuur.

In de nota is de hiërarchische structuur van de winkelgebieden weergegeven.



Figuur 10 Winkelhierarchie Eindhoven
Bron: Detailhandelsnota Eindhoven 2015

In Woensel-Noord staat winkelcentrum WoensXL bovenaan in de hiërarchie. Winkelcentrum de Achtse Barrier (Ardèchealaan) is een buurtcentrum, die met name gericht is op de eigen omgeving. Het winkelcentrum staat hoger in de rangorde dan het Biarritzplein (buurtsteunpunt), wat eveneens in het verzorgingsgebied is gelegen. Het nabijgelegen Nederlandplein vormt een wijkcentrum (klein).

De gemeente Eindhoven heeft voor ieder stadsdeel de huidige positie en het perspectief geschetst in de nota. Woensel-Noord is het grootste stadsdeel in Eindhoven en afgezet tegen het aantal inwoners is er een bovengemiddeld aanbod in de dagelijkse artikelensector. Vrijwel iedere buurt beschikt over een eigen concentratie en de overlap is groot. De ontwikkelingsrichting voor het winkelcentrum de Achtse Barrier betreft versterking. Dit betekent dat het winkelgebied een stevigere positie binnen de toekomstige structuur krijgt en zich van buurtcentrum tot wijkcentrum kan doorontwikkelen. Dit zou bij voorkeur in combinatie met een herpositionering van het Biarritzplein moeten gaan.

Conclusie beleid

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid erkennen het belang van een supermarkt voor buurten en wijken. Supermarkten zijn een ontmoetingsplek, ze voorzien in de behoefte van inwoners en dragen bij aan de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van winkelcentra. Het beleid biedt ruimte en ondersteunt de ontwikkeling van een supermarkt in de Achtse Barrier, mits er aan de volgende criteria wordt voldaan:

- De supermarkt dient aantoonbaar kwaliteit toe;
- De toevoeging van de supermarkt versterkt de huidige winkelstructuur;
- De ontwikkelingen vinden plaats in of aan de rand van bestaande winkelgebieden;
- De ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van de leefbaarheid binnen de directe omgeving.

2 Behoeftanalyse

In dit hoofdstuk wordt met zowel een kwantitatieve als kwalitatieve benadering getoetst in hoeverre er behoefte is aan de komst van de Lidl naar de Achtse Molen. In de analyse worden de volgende punten meegenomen:

- De komst van Lidl met een WVO van 1.306 m² wvo.
- De ontwikkelingen in behoefte en aanbod tot 2033.

2.1 Kwantitatieve toets

Om de kwantitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling te becijferen worden er twee methodes gebruikt:

1. Supermarktdichtheden;
2. Distributieve berekening (DPO).

Supermarktdichtheden

Voor de supermarktdichtheid is het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied afgezet tegen het aantal inwoners van het gebied. Deze supermarktdichtheid is vergeleken met de situatie in Nederland. Dit is gedaan voor zowel het volledige supermarktaanbod als voor het aanbod discounters, vertegenwoordigd door Lidl en Aldi.

	Supermarktdichtheid huidig	Discountdichtheid ⁸ huidig
Verzorgingsgebied	0,18	0,0
Nederland	0,27	0,05

Tabel 3 Supermarktdichtheid en discountdichtheid
Bron: Locatus Augustus 2023; CBS Statline 2022

Uit de cijfers blijkt dat het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied met 0,18 m² wvo per inwoner ruim onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner ligt. Het voorzieningenniveau wat betreft supermarkten is voor de inwoners van de Achtse Molen beperkt. Om op een Nederlandse dichtheid te komen is er binnen het verzorgingsgebied ca. 1.350 m² wvo aan uitbreiding mogelijk.

In het verzorgingsgebied zijn nog geen vestigingen van discountsupermarkten zoals Aldi of Lidl aanwezig. De discountdichtheid in het verzorgingsgebied ligt daarmee op 0 en ruim onder het landelijk gemiddelde van 0,05 m² wvo per inwoner.

Distributieve berekening verzorgingsgebied

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een "driver" zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het verzorgingsgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 15.565 in de huidige situatie (CBS Statline 2022). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2033 zijn toegenomen tot circa 15.800 (Eindhoven Bevolkingsprognose 2020).
- **Bestedingen per hoofd.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.138 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens van Omzetkengetallen van INretail (2022), die opgesteld zijn ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek. De bestedingen worden in het model constant verondersteld. In werkelijkheid zullen deze

⁸ Discounter betreffen vestigingen Lidl en Aldi

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 in nog grotere mate toe.

- **Inkomenscorrectie.** Het inkomen in het verzorgingsgebied ligt 10,5% hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector).
- **Koopkrachtbinding.** Voor de gemeente Eindhoven zijn geen cijfers op wijk- en buurtniveau bekend, maar uitsluitend op het niveau van de gehele gemeente⁹. De koopkrachtbinding in Eindhoven voor de dagelijkse sector ligt op 96% (gecorrigeerd voor online). In het verzorgingsgebied wordt een aanzienlijk lagere koopkrachtbinding van 75% verondersteld. Dit betekent dat 75% van alle dagelijkse bestedingen door inwoners belandt in kassa's van het verzorgingsgebied. De rest vloeit af naar andere gebieden. De huidige koopkrachtbinding is naar verwachting relatief laag vanwege het feit dat er slechts twee supermarkten in het verzorgingsgebied aanwezig zijn die beide actief zijn binnen hetzelfde segment. Daarnaast kunnen de buurtbewoners, met name in het zuidoosten, uitwijken naar de (grote) supermarkten elders in Woensel Noord (WoensXL) of het Nederlandplein. Op basis van ervaring elders is het onze verwachting dat de koopkrachtbinding fors zal stijgen met de komst van een complementaire discount supermarkt in de vorm van Lidl. We hanteren in de berekening voor 2033 daarom een ambitieniveau van 85%. Dit is ten opzichte van de gemiddelde binding in Eindhoven van 96% nog steeds voorzichtig ingestoken, veroorzaakt door het ruime aanbod aan de zuidzijde van het verzorgingsgebied.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Voor de koopkrachttoevloeiing zijn eveneens alleen gegevens bekend op het niveau van de gehele gemeente Eindhoven en deze is gelijk aan 9%¹⁰. De verwachting bestaat dat dit voor het verzorgingsgebied vergelijkbaar zal zijn aangezien de dagelijkse voorzieningen met name een buurtfunctie hebben en het aanbod dagelijkse voorzieningen in de omliggende buurten op orde is. We hanteren daarom een koopkrachttoevloeiing van 10%. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 10 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. We verwachten geen groei van de koopkrachttoevloeiing als gevolg van de komst van Lidl, aangezien er momenteel al een Lidl supermarkt nabij het verzorgingsgebied gelegen is (winkelcentrum Nederlandplein). Deze veronderstellen we daarom stabiel op 10%.
- **De gemiddelde vloerproductiviteit** geeft aan wat een gemiddelde fysieke supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.589 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- **Het huidige aanbod supermarktmeters** binnen het verzorgingsgebied is 2.855 m² wvo (deze is op hetzelfde niveau gehouden in de situatie voor 2033 om de uitbreidingsruimte zichtbaar te maken)¹¹.

Parameter	Huidig	2033
Inwoners	15.565	15.800
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.138	€ 2.138
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 33	€ 34
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 35	€ 35
Koopkrachtbinding	75%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 26	€ 30
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 3
Totale bestedingen in € mln.	€ 29	€ 33

⁹ KSO 2021

¹⁰ KSO 2021

¹¹ Buiten de ontwikkelingsplannen van Lidl is er geen indicatie voor uitbreiding van supermarktaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.589	€ 8.589
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 10.772	€ 11.644
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.364	3.870
Supermarktaanbod	2.855	2.855
Uitbreidingsruimte in m² wvo	509	1.015

Tabel 4 Functioneren supermarktaanbod verzorgingsgebied en indicatieve uitbreidingsruimte
Bron: Sweco

Uit deze berekening blijkt dat supermarkten binnen het verzorgingsgebied een gemiddelde vloerproductiviteit kennen van € 10.121 per m² wvo per jaar dit is ca. 18% hoger dan het landelijk gemiddelde van € 8.589. deze gemiddeld hogere vloerproductiviteit kan meerledig verklaard worden. Ten eerste is de supermarktdichtheid binnen het verzorgingsgebied met 0,18 m² wvo per inwoner ruim lager dan het Nederlands gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Het is daardoor logisch dat de productiviteit van de reeds aanwezige supermarktmeters hoger is dan gemiddeld. Daarbij is ook het aanvullend dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied beperkt, met name in het voormalig kerkdorp Acht. In het totale verzorgingsgebied kunnen inwoners voor hun dagelijkse boodschappen naar slechts één bakker, één slager en twee drogisterijen. De inwoners zijn dus sterk afhankelijk van de supermarkt.

In de huidige situatie is er sprake van indicatieve uitbreidingsruimte die tot 2033 verder zal toenemen door de (lichte) bevolkingsgroei en de verwacht stijging (ambitieniveau) van de koopkrachtbinding door de komst van Lidl en de verkleuring naar Albert Heijn (voorheen Jan Linders). De berekening laat zien dat er momenteel een indicatieve uitbreidingsruimte van 509 m² wvo bestaat die tot 2033 kan toenemen tot 1.015 m² wvo.

Het voorliggende initiatief van een Lidl supermarkt van 1.306 m² wvo past niet volledig binnen de beschikbare marktruimte in het verzorgingsgebied, en ook in de toekomst zal, ondanks een toename van de uitbreidingsruimte, dit zo blijven. Van belang is dat de distributieve berekening wordt gezien als een indicatieve manier om de marktruimte te berekenen. Het toont met name een indicatie van hoe de supermarktsector functioneert. Zie de toelichting in onderstaand kader.

Kwaliteit boven kwantiteit

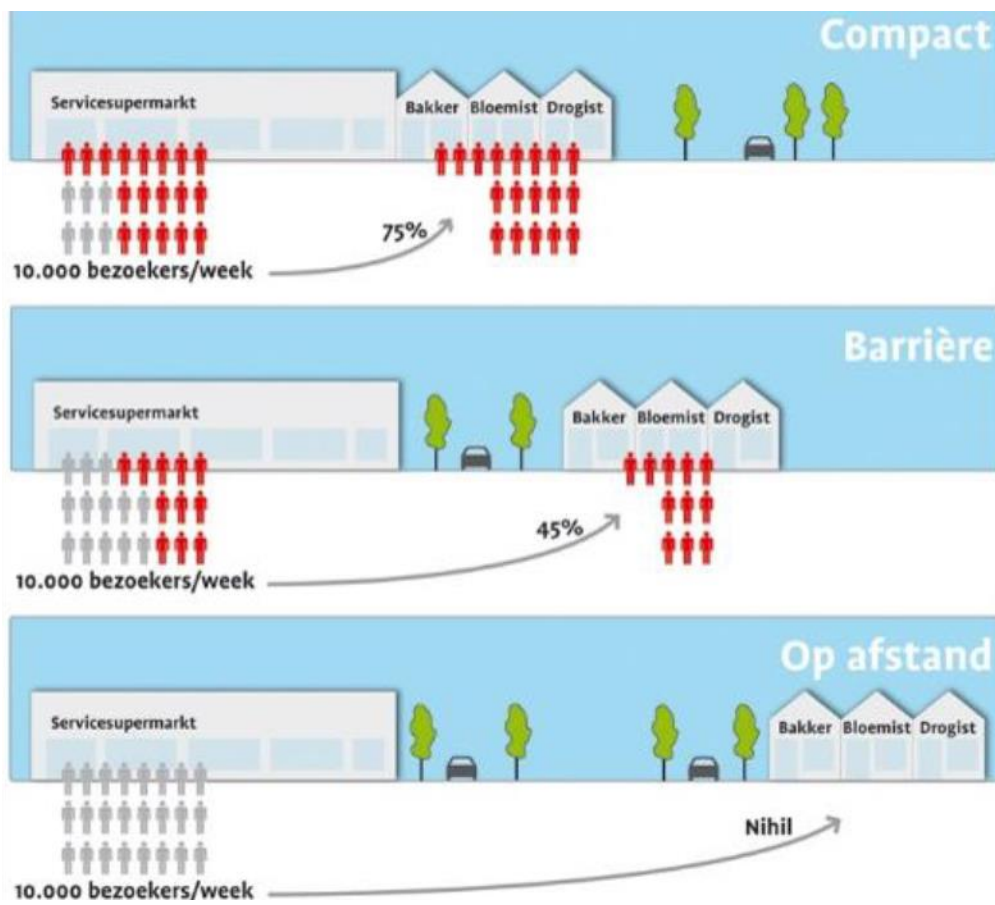
De hierboven aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand nooit exact kunnen worden voorspeld. De bevolkingsontwikkeling, bestedingen en koopstromen kunnen toch anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen zijn dan ook indicatief en mogen nooit als normatief gezien worden. Het is om deze reden tevens van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Centraal staat dat de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruit gaat omdat de consument daar baat bij heeft. In het kader van structuurverbeteringen hoeft het meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de positieve effecten de negatieve effecten overstijgen.

2.2 Ruimtelijk kwalitatieve toets

Naast de kwantitatieve argumenten voor de beoogde ontwikkeling in de Achtse Barrier kan de behoefte aan een nieuwe supermarkt ook kwalitatief beargumenteerd worden.

- **Keuze in supermarktaanbod.** De bewoners binnen het verzorgingsgebied hebben momenteel twee full-service supermarkten in hun woonomgeving: de Albert Heijn en de Jumbo. De komst van de discountsupermarkt Lidl zal het keuzeaanbod vergroten. Zo ontstaat er binnen verzorgingsgebied een divers en deels complementair aanbod.

- **Uitstraling winkelcentrum.** De huidige uitstraling van het winkelcentrum naar de omgeving, in combinatie met de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, is niet sterk. De verbouwing met de komst van Lidl kan het winkelcentrum een frisse en aantrekkelijke uitstraling geven.
- **Versterken winkelcentrum.** De toevoeging van nieuw winkelaanbod sluit aan op de visie van de gemeente Eindhoven om het winkelcentrum door te ontwikkelen tot een wijkcentrum met een groter verzorgingsgebied.
- **Combinatiebezoek speciaalzaken.** Supermarkten zijn de basis van het hedendaagse boodschappen doen en zijn daarom cruciale publiekstrekkingen in centrumgebieden. Overlevingskansen van speciaalzaken zijn groter als ze direct naast een supermarkt zijn gevestigd omdat in die situatie het meeste combinatiebezoek plaatsvindt. Bij een afstand van 40 meter tot de eerste vijf winkels ligt het combinatiebezoek boven 50%.¹² De nieuwe inrichting van winkelcentrum Achtse Barrier met twee complementaire supermarkten en direct naastgelegen speciaalzaken/dagwinkels stimuleert combinatiebezoek en is daardoor goed voor het perspectief van de speciaalzaken/dagwinkels.



Figuur 11 Combinatiebezoek supermarkten en versspecialzaken
Bron: DTNP

Kenmerken komst supermarkt Lidl

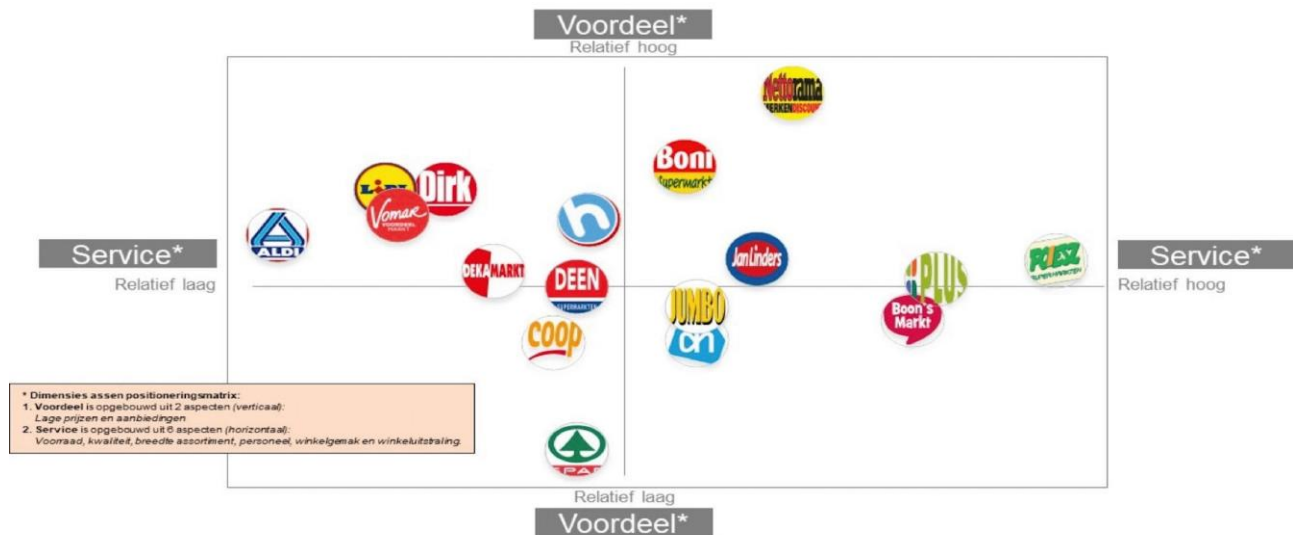
De komst van Lidl naar het verzorgingsgebied en specifiek naar winkelcentrum de Achtse Barrier betekent meer diversiteit binnen het supermarktaanbod.

- In het verzorgingsgebied is momenteel geen discount-supermarkt gevestigd. De toevoeging van de Lidl supermarkt is daarmee een waardevolle aanvulling op het huidige aanbod supermarkten in de omgeving.
- De combinatie van supermarkten vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Onderstaand is de positionering van de grootste supermarktformules in

¹² https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekking_in_centrumgebieden.php

Nederland in het Supermarktrapport van 2023 weergegeven. Hieruit blijkt dat Lidl in serviceniveau sterk verschilt met de reeds in het winkelcentrum gevestigde Albert Heijn. Tevens bevindt Lidl zich ook in het tegenovergestelde kwadrant van de eveneens in het verzorgingsgebied gevestigde Jumbo. Lidl is daarmee een aanvulling op het huidige aanbod.

- Het winkelcentrum de Achtse Barrier is sterk verouderd en heeft een opknapbeurt nodig. Met de verbouwing en de komst van Lidl krijgt het winkelcentrum weer een frisse en moderne uitstraling en zal ook het parkeren en de ontsluiting worden aangepakt. Het supermarktaanbod is na de herontwikkeling complementair met Albert Heijn en Lidl.



Figuur 12 Positioneringsmatrix supermarkten op voordeel en service
Bron: GfK Supermarktrapport 2023

3 Ruimtelijk-economische effecten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde supermarktontwikkeling beschreven.

3.1 Economische ruimtelijke impuls

Economische impuls

De vestiging van de Lidl in winkelcentrum de Achtse Barrier zal een economische impuls geven in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- **Structurele effecten.** De uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan het stadsdeel Woensel-Noord.

Uitstralingseffecten

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

- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelveorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied. In de Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2015) en de detailhandelsnota gemeenten Eindhoven (2015) wordt het belang van een supermarkt voor de buurt benadrukt.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied. Momenteel is de uitstraling van het winkelcentrum benedenmaats en verdient het centrum een kwaliteitsimpuls.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.
- **Structuurversterking.** Opwaardering van Achtse Barrier naar een (klein) wijkcentrum betekent een gezonder toekomstperspectief voor het winkelcentrum wat positief is voor de structuur van dagelijkse verzorging in Woensel Noord.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

Verdringingseffecten

Een herontwikkeling en uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsgebied, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het verzorgingsgebied is geen discount-supermarkt gevestigd, waardoor de mate van verdringing door de komst van een discounter minder groot zal zijn dan met de komst van een full-service supermarkt.
- **Overlap en afstand tot de supermarkt:** In aansluiting hierop is de afstand (in reistijd) tussen het project en de overlappende supermarkt vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. De reistijd tussen de projectlocatie en de overige supermarkten (Albert Heijn en de Jumbo) in het verzorgingsgebied ligt onder de 10 minuten (per auto en fiets). De verwachting is daarom dat de mate van verdringing zich zal spreiden over deze beide supermarkten.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een nieuwe vestiging, waardoor de verwachting is dat de effecten groter zullen zijn dan wanneer het om een uitbreiding zou gaan.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** Wanneer een supermarkt goed functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn en zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid. Tegelijkertijd heeft de komst van een nieuwe supermarkt minder effect op het toekomstperspectief van de betreffende supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Momenteel functioneren beide supermarkten relatief gemiddeld tot goed, waardoor de verwachting is dat relatieve verdringing beperkt is.

Omzetclaim nieuwe supermarkten

- De komst van de Lidl zorgt voor een toevoeging van circa 1.300 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.589 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 11,2 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 216.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het totale verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 46%.¹³ Dit is een forse claim, echter zal de koopkrachtbinding door de komst van een complementaire Lidl supermarkt naar verwachting ook fors stijgen binnen het verzorgingsgebied (van 75% naar 85%) resulterend in een wekelijkse omzetplus binnen het verzorgingsgebied van € 73.000.
- Tevens kan een deel van deze additionele omzetclaim gehaald worden uit de groei van het aantal inwoners. Tot 2033 zal de bevolking licht groeien met 500 inwoners. Dat betekent een bijkomend bestedingspotentieel van € 427.000 per jaar, gelijk aan ruim € 8.200 per week in 2033¹⁴.

Effecten op bestaande supermarktstructuur

- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen beide door de komst van een discountsupermarkt (Lidl) enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld tot goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Jumbo aan het Biarritzplein is momenteel een sterke speler. We verwachten niet direct dat de exploitatie van Jumbo negatief zal uitvallen. Echter zal Jumbo door de matige fysieke omstandigheden en het gebrek aan perspectief om deze te veranderen een functie als buurtsupermarkt (zonder aanvullend aanbod) vervullen in de toekomst.
- Door het completere supermarktaanbod zullen inwoners van het verzorgingsgebied een groter aandeel van hun dagelijkse boodschappen in de buurt doen. Door de verwachte toename van de koopkrachtbinding en omzetverlies voor het grootste deel bij supermarkten buiten het verzorgingsgebied gevoeld worden. Waarbij de Lidl vestigingen aan het Nederlandplein en Woensel XL relatief veel omzetverlies zullen opmerken gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.
- Het perspectief van de dagwinkels en speciaalzaken in winkelcentrum Achtse Barrier zal verbeteren. Naar verluidt functioneren de speciaalzaken zoals de bakker en slager al goed in de huidige situatie. Door de grotere aantrekkingskracht van het gehele winkelcentrum zullen de bezoekersaantallen fors stijgen. Dagwinkels/speciaalzaken zijn afhankelijk van de passantenstroom van een grotere trekker zoals

¹³ Bestaande wvo – 2.855 m², extra wvo = 1.306 m² wvo Berekening: $1.306/2.855=46\%$

¹⁴ Berekening: $235*€ 2.138*85\% = 427.000$ per jaar, € 8.200 per week

een supermarkt en zullen door toevoeging van Lidl en de verbeterde uitstraling en parkeersituatie profiteren van meer combinatiebezoek. De ondernemers die het in de huidige situatie door uiteenlopende redenen moeilijk hebben (verswinkel, slijterij en tabak/tijdschriftenwinkel) zullen in de nieuwe situatie niet terugkeren.

3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef en ondernemersklimaat

Leegstand en woon-, leef en ondernemersklimaat

In 2021 was de leegstand binnen de gemeente Eindhoven gelijk aan 8%¹⁵. Bij de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt zal er geen pand worden achtergelaten en wordt er geen extra leegstand gecreëerd.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen (supermarkt)ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 46% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 650 m² wvo in het verzorgingsgebied.¹⁶

De kans op uitval elders achten wij gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Door de opwaardering van het winkelcentrum zal de kans op leegstand juist afnemen omdat het toekomstperspectief van het gehele centrum verbeterd en bezoekersaantallen zullen toenemen waar alle ondernemers binnen het winkelcentrum van profiteren.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat niet leidt 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 als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting 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.
- Uitgaande van een vestiging van Lidl van ca. 1.306 m² wvo zal van een structuur verstorende werking of duurzame ontwrichting geen sprake zijn. Inwoners uit het verzorgingsgebied behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt daarbij zelfs uitgebreid.
- De upgrade van het winkelcentrum in combinatie met de uitbreiding van het winkelaanbod zorgt er juist voor dat het woon- en leefklimaat wordt verbeterd. Niet alleen wordt de ruimtelijke omgeving mooier, maar door de uitbreiding van het aanbod (discount) hebben de inwoners tevens een ruimere keuze. Doordat de uitbreiding plaatsvindt op de reeds bestaande locatie worden er ook geen panden achtergelaten met leegstand tot gevolg

Eerste toets aan regionaal en gemeentelijk beleid

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de metropoolregio Eindhoven. Het detailhandelsbeleid van de regio erkent het belang van de supermarkt voor de buurten en wijken. Aan supermarkten moet daarom ruimte worden geboden indien het functioneren in de knel komt. Hierbij dienen de ontwikkelingen aantoonbaar kwaliteit toe te voegen, de structuur te versterken en behoren ontwikkelingen alleen plaats te vinden in of aan de rand van bestaande winkelgebieden. De beoogde ontwikkelingen voldoen aan deze criteria.

¹⁵ KSO 2021

¹⁶ Berekening: $0,5 \times 46\% \times 2.588 = 650$

- De opwaardering van het winkelcentrum Achtse Barrier in combinatie met de toevoeging van een supermarkt past binnen de visie van de gemeente Eindhoven om het centrum te versterken zodat het kan doorgroeien van buurtcentrum naar wijkcentrum.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Buurtcentrum

Dit is een winkelconcentratie met minimaal 5 winkels en maximaal 9 winkels in de detailhandel. Daarnaast is er één of geen supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Wijkcentrum (klein)

< 25 winkels

Deze centra hebben een specifieke ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe winkelgebieden met 10 tot 25 winkels in de detailhandel gerekend.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

Bijlage 2: Supermarktaanbod Woensel-Noord

Nr.	Formule	Adres	M² wvo	(Loop)afstand in meters	Opmerkingen
1.	Albert Heijn (Jan Linders)	Ardèchelaan 5	1.345	20	
2.	Jumbo	Biarritzplein 37	1.510	1.200	
3.	Lidl	Nederlandplein 114	965	2.600	
4.	Jumbo	Nederlandplein 103-104	1.091	2.600	
5.	Albert Heijn	Ouverture 214	1.230	2.600	
6.	Jumbo	Belgiëplein 21	1.809	3.600	
7.	Aldi	Belgiëplein 22-23	1.247	3.600	
8.	Jumbo	Gerretsonplein 67	1.380	3.000	
9.	Albert Heijn XL	Winkelcentrum Woensel 119	3.169	3.900	
10.	Lidl	Winkelcentrum Woensel 410	1.413	3.900	
11.	Jumbo	Winkelcentrum Woensel 1	2.028	3.900	
12.	Albert Heijn	Tarwelaan 70	950	4.900	
13.	Lidl	Wijngaardplein 45	1.067	5.100	
14.	Albert Heijn	Orionstraat 149	1.289	5.500	
Totaal			20.493		

Tabel 5 Supermarktaanbod verzorgingsgebied en Woensel Noord
Bron: Locatus augustus 2023