

Rapport



Ladderonderbouwing commerciële voorzieningen Eindhoven VB-gebouw

14 september 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing VB gebouw Eindhoven
51018292
VB Gebouw Grond BV
14 september 2023
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Versie 14092023

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>4</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>5</i>
1 Contextanalyse	6
1.1 <i>Locatie en projectbeschrijving.....</i>	<i>6</i>
1.2 <i>Onderzoeksgebied</i>	<i>7</i>
1.3 <i>Vraagzijde van de markt</i>	<i>8</i>
1.4 <i>Aanbodzijde van de markt.....</i>	<i>8</i>
1.5 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>12</i>
2 Relevante beleidskaders	15
2.1 <i>Beleid detailhandel (supermarkt en commerciële diensten)</i>	<i>15</i>
2.2 <i>Beleid sportschool</i>	<i>18</i>
3 Behoeftesupermarkt	20
3.1 <i>Kwantitatieve behoefte</i>	<i>20</i>
3.2 <i>Kwalitatieve behoefte</i>	<i>23</i>
3.3 <i>Ruimtelijke (economische) effecten</i>	<i>23</i>
3.4 <i>Conclusie behoefte toets supermarkten</i>	<i>26</i>
4 Behoeftesportschool	27
4.1 <i>Kwantitatieve behoefte</i>	<i>27</i>
4.2 <i>Kwalitatieve behoefte</i>	<i>28</i>
4.3 <i>Ruimtelijk-economische effecten</i>	<i>29</i>
4.4 <i>Conclusie behoefte sportschool</i>	<i>30</i>
5 Behoeftecommerciële dienstverlening	31
5.1 <i>Kwantitatieve behoefte</i>	<i>31</i>
5.2 <i>Kwalitatieve behoefte</i>	<i>32</i>
5.3 <i>Ruimtelijk-economische effecten</i>	<i>32</i>
5.4 <i>Conclusie behoefte commerciële dienstverlening.....</i>	<i>33</i>
6 Behoeftehoreca	34
6.1 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>34</i>
6.2 <i>Kwalitatieve behoefte</i>	<i>34</i>
Bijlage 1: Begrippenlijst.....	35
Bijlage 2: Voorzieningen aanbod onderzoeksgebied	36

Managementsamenvatting

Aanleiding

VB Gebouw Grond BV en Stichting Trudo zijn op dit moment bezig met de herontwikkeling van het VB-gebouw en omliggend Philipsterrein in Eindhoven. VB Gebouw Grond BV en Stichting Trudo willen hier ca. 760-865 woningen in en rondom het VB-gebouw realiseren. Onderdeel van deze herontwikkeling zijn een supermarkt, een sportschool, commerciële diensten en aanvullende horeca in de plint van het gebouw. Deze functies zullen terecht komen in bestaand monumentaal vastgoed, de commerciële functies zullen zorgen voor een transformatie van leegstand in dit monumentale vastgoed. Voor deze commerciële functies dient een ladderonderbouwing opgesteld te worden.



Figuur 1 Projectlocatie gelegen in Eindhoven
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

Uw vragen

VB Gebouw Grond BV wenst om de gehele plint van het pand te vullen met aantrekkelijk aanbod die een aanvulling dient te zijn op de beoogde woningen in het VB gebouw en omliggende woningontwikkelingen. Business Unit Stedelijke Planning van Sweco is gevraagd om de eerste commerciële voorzieningen die voorzien zijn in het VB-gebouw te voorzien van een Ladderonderbouwing. Voorliggend rapport bevat de Ladderonderbouwingen voor een supermarkt, een sportschool en commerciële diensten. De aanvullende horeca bevat een metrage van maximaal 450 m² bvo en is daarmee niet Ladderplichtig (<500 m² bvo). Deze functie zal dan ook niet centraal staan in deze Ladderonderbouwing. Deze vier benoemde functies zullen een eerste aanzet zijn voor het programma van het VB Gebouw. In voorliggend onderzoek staat de beantwoording van de volgende vragen, voor elk van de drie functies, centraal:

- Wat is de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de te ontwikkelen functie?

- Wat zijn de ruimtelijk relevante effecten van de beoogde ontwikkeling, zowel in positieve als negatieve zin?
- Hoe dient het initiatief beoordeeld te worden in het licht van de vigerende beleidskaders (provincie, regio, gemeente)?

Uitkomsten in een notendop

Realisatie commerciële voorzieningen kwaliteitsimpuls Philipsterrein

- Het VB-gebouw is gelegen op het voormalig Philipsterrein Vredeoord. Het gehele terrein heeft de afgelopen jaren een herontwikkeling ondergaan en ook het VB-gebouw is onderdeel van de herontwikkeling van het gebied. De locatie is gelegen tussen de Boschdijk en de spoorlijn tussen Den Bosch en Eindhoven. Als onderdeel van de herontwikkeling wordt een woonwijk gerealiseerd.
- De gewenste commerciële voorzieningen (supermarkt, sportschool en commerciële dienstverlening) in het VB-gebouw betekent een kwaliteitsimpuls voor de nieuw gerealiseerde wijk en biedt hiermee comfort aan de bewoners die dan enkele belangrijke voorzieningen in de nabijheid van hun woning kunnen gebruiken.
- De gecombineerde voorzieningen versterken elkaar in kwalitatief opzicht en zorgen voor een langere verblijfsduur in het gebied rondom het VB-gebouw.

Gewenste voorzieningen kwantitatief en kwalitatief te verantwoorden

- Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er een beperkte ruimte is voor de uitbreiding van het supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Met slechts een beperkte toevoeging van 800 m² bvo zal de distributieve ruimte in de toekomst in balans blijven met de behoefte in het onderzoeksgebied. Er bestaat met name een indicatieve uitbreidingsruimte door de groei van het inwoneraantal rondom de projectlocatie en de afstand tot het bestaande supermarktaanbod. Zelfs als de planvoorraad in het gehele onderzoeksgebied wordt uitgevoerd zien we dat de kwalitatieve behoefte en slechts minimale effecten op de overige structuur zwaarder wegen dan de slechts beperkte negatieve uitbreidingsruimte. Vooral doordat deze beperkte negatieve uitbreidingsruimte in het onderzoeksgebied van ca. 100.000 inwoners minimale effecten zal hebben.
- Uit de kwantitatieve analyse van de behoefte voor een sportschool blijkt dat er voldoende marktruimte is voor de realisatie van een sportschool van 1.000 m² bvo in het onderzoeksgebied.
- Naast ruimte voor een supermarkt en sportschool blijkt uit de kwantitatieve analyse ook dat er voldoende marktruimte is voor de realisatie van 550 m² bvo aan commerciële diensten in de sectoren ambacht en particuliere dienstverlening.
- Er zijn verschillende argumenten die de gewenste realisatie van het commerciële programma in het VB-gebouw ondersteunen. Zo zorgt het ervoor dat er een ontmoetingsplek ontstaat voor bewoners van het Philipsterrein en versterkt het de sociale cohesie in het gebied.

Geen sprake van negatieve effecten op overig aanbod in onderzoeksgebied

- De toevoeging van 800 m² bvo aan supermarktaanbod heeft een beperkt verdringingseffect op het bestaande aanbod. Met de realisatie wordt een kleine supermarktvoorziening gerealiseerd op een locatie waar het huidige aanbod op afstand (>1 km) gevestigd is. In praktijk zal dan ook slechts sprake zijn van zeer beperkte omzeteffecten bij PLUS, Aldi en NigDeli gelegen in de wijk Erp, door de afstand waarop deze van het initiatief gesitueerd zijn.
- De toevoeging van 1.000 m² bvo aan sportschool zal een zeer beperkt verdringingseffect tot gevolg hebben op het bestaande aanbod. Met de realisatie wordt een groter concept neergezet dan momenteel in de nabije omgeving gevestigd is. In de praktijk zullen zeer beperkte verdringingseffecten merkbaar zijn bij de sportscholen die momenteel in de wijk Erp gevestigd zijn.
- De toevoeging van 550 m² bvo aan commerciële diensten zal zeer beperkte verdringingseffecten hebben voor de dienstensector in de omgeving, vanwege de focus op de functie voor de bewoners in de directe omgeving van het VB-gebouw en de verwachte groei die hier gaat plaatsvinden.
- De realisatie van bovenstaande voorziening brengt geen negatieve ruimtelijke effecten als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef-, en ondernemersklimaat met zich mee. Het is juist van positieve invloed op het woon-, leef- en ondernemersklimaat op het Philipsterrein en het gehele onderzoeksgebied.

1 Contextanalyse

In dit hoofdstuk is de context van de beoogde ontwikkelingen in het VB-gebouw toegelicht. De locatie en het project zijn in dit hoofdstuk beschreven, de vraag- aanbodverhoudingen in kaart gebracht en zijn relevante trends en ontwikkelingen verder uitgediept.

1.1 Locatie en projectbeschrijving

Het VB-gebouw is gelegen op het voormalige Philipsterrein in het noorden van Eindhoven. Het terrein bevindt zich in de wijk Erp en grenst aan de oostkant aan de doorgaande weg tussen centrum en Woensel-Noord Boschdijk en aan de westkant door de spoorlijn tussen Den Bosch en Eindhoven. Aan de noordkant ligt het groene natuurgebied Vredeoord en aan de zuidkant grenst het terrein aan een bestaande woonwijk. Deze woonwijk is op dit moment middels sloop-nieuwbouw getransformeerd.

Het VB-gebouw huisvestte voorheen het hoofdkantoor van Philips, maar staat momenteel leeg. Er zijn plannen om het voormalige hoofdkantoor te transformeren naar ca. 525 studentenstudio's of ca. 250 studentenstudio's i.c.m. ca. 170 middenhuur appartementen. Rondom het voormalig hoofdkantoor zijn ook plannen om woningbouw te realiseren. Direct ten westen van het VB-gebouw zullen ca. 130 sociale/middenhuur woningen komen en ten oosten zullen nog eens ca. 210 sociale huurwoningen gecreëerd worden. Tezamen betekent dit een toevoeging van ca. 760-865 nieuwe woningen. Gefaseerd zal de gehele ontwikkeling uiterlijk 2033 gereed zijn. Naast de geplande ontwikkelingen zijn er direct ten zuiden van het plangebied recent al ca. 470 nieuwe woningen opgeleverd.



Figuur 2 Projectontwikkeling Phillipsterrein Eindhoven
Bron: PDOK satellietkaart, Ten Brinke Vastgoed, Bewerking: Sweco

Naast woningen zijn er in de plint van het VB-gebouw plannen voor de ontwikkeling van commerciële voorzieningen. Het programma ziet er als volgt uit:

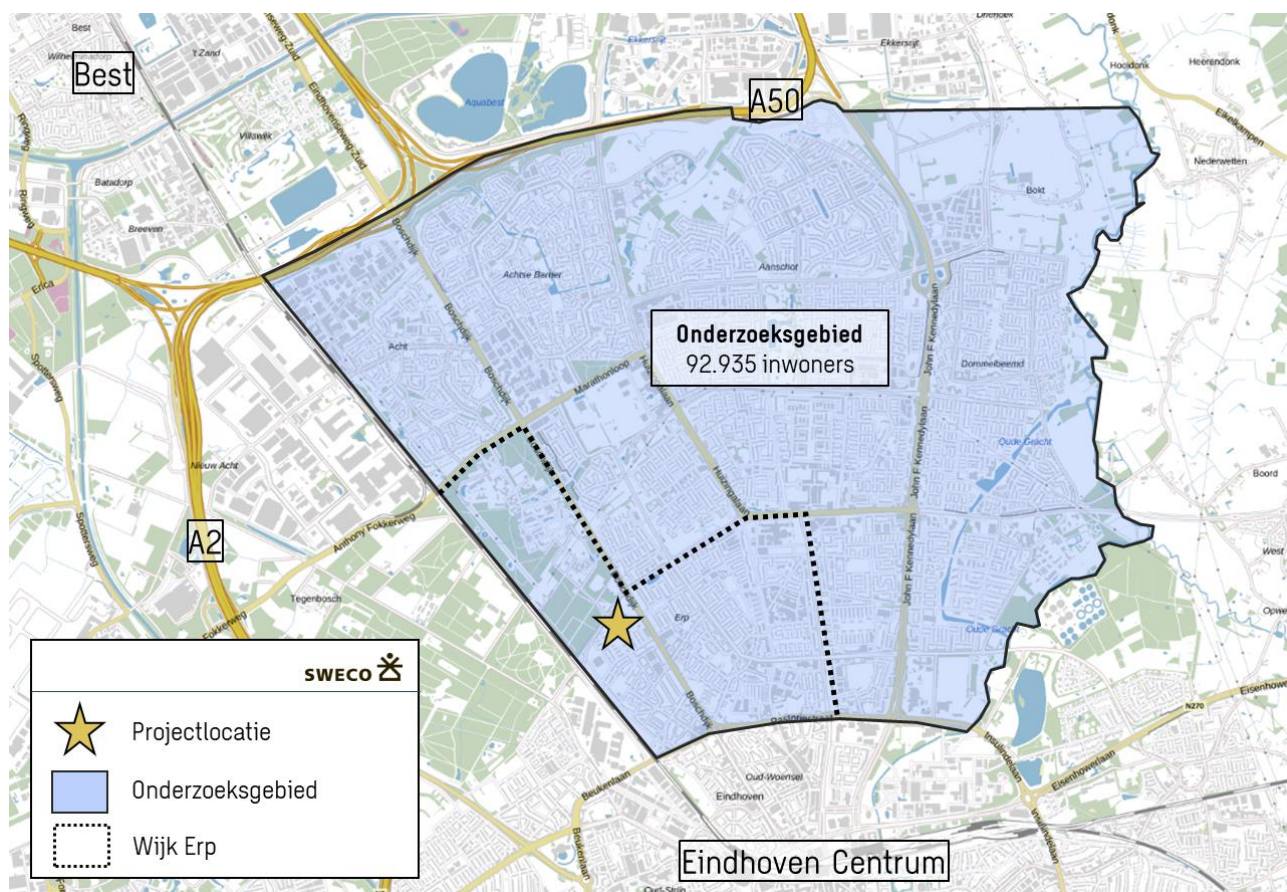
- Een supermarkt van 800 m² bvo;
- Een sportschool van maximaal 1.000 m² bvo
- Commerciële dienstverlening van maximaal 550 m² bvo, verspreid over meerdere units.

De precieze invulling van de voorzieningen in het VB-gebouw is op dit moment nog onbekend. Wel is duidelijk dat de drie bovengenoemde voorzieningen in de plint van het gebouw terecht zullen komen.

1.2 Onderzoeksgebied

Voor het initiatief geldt als relevant onderzoeksgebied de stadsdelen Woensel-Noord en -Zuid. Dit gebied is afgebakend door verschillende barrières zoals de spoorlijn in het westen, de stadsgrens met snelweg in het noorden, het centrum van Eindhoven in het zuiden en de stadsgrens met de rivier de Dommel in het oosten. De voorzieningen in dit gebied hebben voornamelijk een functie voor de inwoners van dit gebied.

Binnen het onderzoeksgebied ligt tevens stadsdeelwinkelcentrum Woensel dat een belangrijke verzorgende functie voor zowel Woensel Noord als -Zuid vervult. De onderzoekslocatie voor de voorzieningen ligt in de wijk Erp. De aangrenzende buurt Zwaanstraat aan de westkant van het spoor is niet in het onderzoeksgebied meegenomen. Het spoor vormt een grote barrière met slechts één ondergang via de Bezuidenhoutseweg. Daarnaast zorgt ook het huidige Strijp voor een buffer tussen de onderzoekslocatie en de Zwaanstraat.



Figuur 3 Onderzoeksgebied

Bron: PDOK Viewer, CBS Statline 2022, Bewerking Sweco

1.3 Vraagzijde van de markt

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Onderzoeksgebied	92.935	15%	13%	27%	26%	20%	2,1	€ 28.000
Wijk Erp	16.945	13%	16%	34%	21%	16%	1,8	€ 25.100
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 Huidige demografische kenmerken onderzoeksgebied, wijk Erp, gemeente Eindhoven en landelijk
Bron: CBS Statline 2022, inkomen betreft 2021 (meest recente inkomenscijfers)

- In het onderzoeksgebied wonen momenteel 92.935 mensen. De onderzoekslocatie ligt in de wijk Erp, waar op dit moment bijna 17.000 mensen wonen. Zowel het gemiddelde inkomen als de gemiddelde huishoudensgrootte ligt in Erp relatief laag t.o.v. het landelijk gemiddelde.
- Het onderzoeksgebied kent een vergelijkbare bevolkingsopbouw als het landelijk gemiddelde. Er wonen relatief meer 15-45 jarigen. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,1, net zo groot als landelijk. Het gemiddelde inkomen per inwoner is met € 28.000 ca. 4% lager dan landelijk gemiddeld.

Bevolkingsprognose

- Het inwoneraantal in de gehele gemeente Eindhoven stijgt al jaren. Ook de komende jaren zal de bevolking toenemen, met bijna 25.000 inwoners (ca. 10%) tot 2030 en met ruim 40.000 inwoners (ca. 18%) tot 2040 (Primos 2030). Binnen het onderzoeksgebied zal de bevolking tot 2042 met ruim 5.200 inwoners toenemen tot 98.00 inwoners¹. Hiervan zullen er bijna 1.600 inwoners in de wijk Erp bijkomen, waarvan een groot deel zal landen in de woningbouwplannen op het Philips terrein.
- De gemeente Eindhoven is tevens nieuwe woningbouwlocaties aan het onderzoeken, waaronder ook in het onderzoeksgebied. hiervoor wordt met name rondom het winkelcentrum Woensel naar verdichtingsmogelijkheden gezocht². Zo zou op termijn ruimte rondom het winkelcentrum ontstaan voor ca. 2.000 tot 2.500 woningen.
- De herontwikkeling van het VB-gebouw is een van de grotere woningbouwlocaties in het onderzoeksgebied. Door de toevoeging van 760-865 woningen zal het draagvlak groeien met 1.400-1.600 inwoners.

	Huidig inwonertal	Inwonertal 2033	Inwonertal 2043
Onderzoeksgebied	92.935	95.896	98.489
Wijk Erp	16.945	18.673	19.056
Gemeente Eindhoven	238.326	268.350	284.374

Tabel 2 Inwonersprognose onderzoeksgebied, wijk Erp en gemeente Eindhoven
Bron: Primos 2023, Gemeente Eindhoven: Bevolkings-, huishoudens- en woningvoorraadprognose per wijk 2022-2042

1.4 Aanbodzijde van de markt

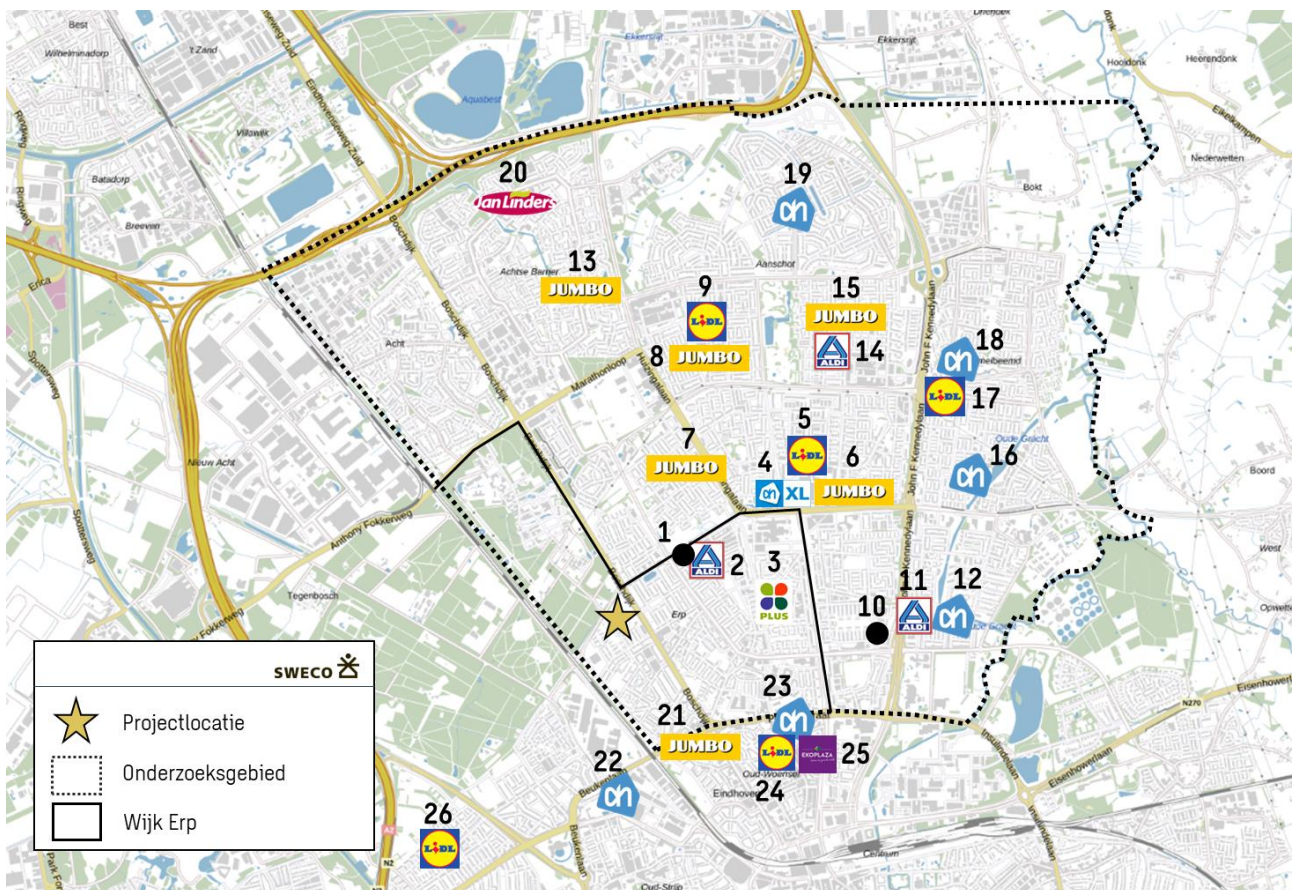
Supermarkten

- Het onderzoeksgebied telt 20 supermarkten met een totaal metrage van 25.139 m² wvo. Deze zijn weergegeven in Figuur 4, waarbij de nummering overeenkomt met het overzicht van het supermarktaanbod in Bijlage 2: Voorzieningen aanbod onderzoeksgebied. De gemeente Eindhoven kent als geheel 72 supermarkten met een totaal metrage van 74.030 m² wvo.

¹ Bron: Gemeente Eindhoven: Bevolkings-, huishoudens- en woningvoorraadprognose per wijk 2022-2042

² Bron: <https://www.bd.nl/eindhoven/compacteer-winkelcentrum-woensel-in-eindhoven-biedt-ruimte-voor-2000-tot-2500-woningen-a1bb89d12/>

- Er is een fijnmazige spreiding van detailhandel in het onderzoeksgebied, die bestaat uit wijkwinkelcentra waarin één of twee supermarkten als dragers gesitueerd zijn. Door deze fijnmazige supermarktstructuur beschikken inwoners vaak over een supermarkt in de directe woonomgeving. Het grootste winkelcentrum, waarbinnen tevens de grootste supermarkten gevestigd zijn, is Winkelcentrum Woensel. Hier bevinden zich een Albert Heijn XL (4) van ca. 3.170 m² wvo, een Lidl (5) van ca. 1.410 m² wvo en een Jumbo (6) van ca. 2.030 m² wvo. Dit stadsdeelcentrum bevindt zich hemelsbreed op ca. 2 km afstand van de onderzoekslocatie.
- De meest dichtstbijzijnde supermarkten zijn een onafhankelijke supermarkt (1) van ca. 200 m² wvo, een Aldi (2) van ca. 910 m² wvo en een PLUS (3) van ca. 1.130 m² wvo. Alle drie liggen in de wijk Erp op minimaal 1 kilometer afstand vanaf de onderzoekslocatie. De drie supermarkten functioneren redelijk. De Aldi en de onafhankelijke supermarkt liggen in het winkelgebied Mensfort waar o.a. ook een Action gesitueerd is. De PLUS is zo goed als solitair gelegene. Buiten het onderzoeksgebied zijn in het centrum van Eindhoven verschillende supermarkten. De meest nabij de onderzoekslocatie gelegen supermarkten in het centrum zijn de Jumbo (21) van ca. 1.450 m² wvo, Albert Heijn (23) van ca. 1.110 m² wvo, Lidl (24) van ca. 1.120 m² wvo en Ekoplaza (25) van ca. 450 m² wvo. Deze supermarkten zijn langs de centrumring (Marconilaan en Pastoriestraat) gesitueerd. Hun verzorgingsgebied reikt daardoor tot in het onderzoeksgebied, maar de ringweg vormt een barrière.



Figuur 4 Supermarktaanbod onderzoeksgebied en omgeving

Bron: PDOK Viewer; Locatus augustus 2023; Supermarktgid Online augustus 2023; Bagviewer; Bewerking Sweco

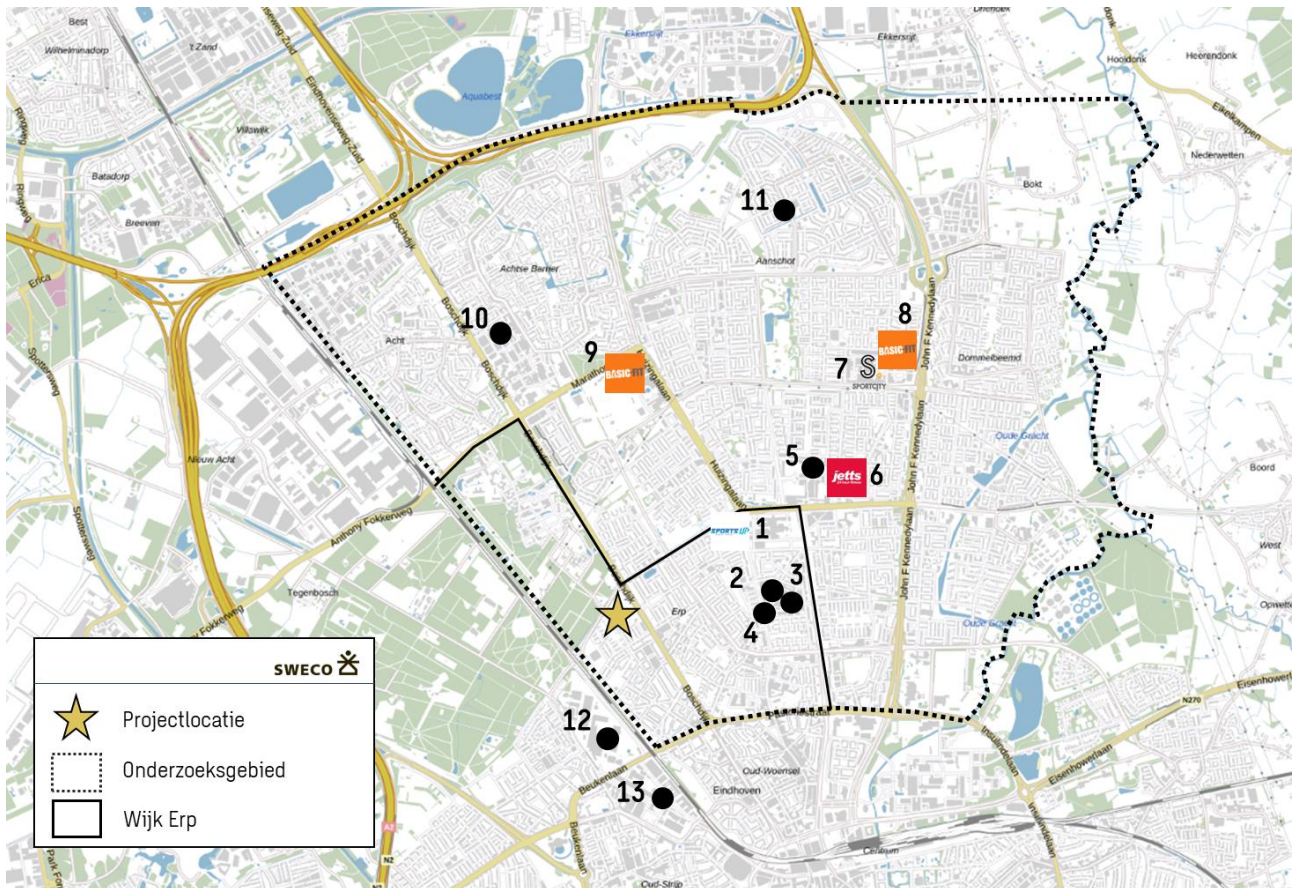
Toekomstige ontwikkeling

- Aan het Celsiusplein zal binnenkort een kleine to go Spar landen. de geplande opening was in juli 2022, maar deze is nog niet gerealiseerd. De winkel zal ca. 400 m² bvo gaan meten, wat inclusief lunchroom van 100 m² bvo en 80 m² bvo magazijn is. Het daadwerkelijke winkelvloeroppervlak van Spar zal daarmee 220 m² wvo betreffen. De Spar zal nu naar verwachting in de tweede helft van 2023 openen. De winkel zal hemelsbreed op ca. 500 meter afstand van de beoogde locatie van de supermarkt in het VB-gebouw gesitueerd zijn.

- Aan de Ardechelaan in het noorden van het onderzoeksgebied zal in de toekomst aan het bestaande winkelcluster een moderne discounter worden toegevoegd. De precieze maatvoering is op dit moment niet bekend.
- In de wijk Acht in het uiterste noorden van het onderzoeksgebied, zal naar verluid op korte termijn een buurtsupermarkt gerealiseerd worden. De exacte metrages zijn niet bekend.
- Naast deze twee ontwikkelingen zijn er in Vaartbroek en Eckart plannen voor herontwikkeling van de winkelgebieden.

Sportscholen

- Het onderzoeksgebied telt 11 sportscholen met een totaal metrage van 4.342 m² wvo. Deze zijn weergegeven in Figuur 5 waarbij de nummering overeenkomt met het overzicht van het sportschoolaanbod in Bijlage 2: Voorzieningen aanbod onderzoeksgebied. De gemeente Eindhoven kent als geheel 42 verschillende sportscholen verdeelt over de stad. De gemiddelde sportschoolgrootte in het onderzoeksgebied is ca. 400 m² bvo, waarvan de grootste ca. 900 m² bvo is.
- Het sportschool aanbod in het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door enkele grotere landelijke ketens maar ook kleinschaligere en lokale sportscholen. De dichtstbij gelegen sportschool in het onderzoeksgebied is Sports Up (1) van ca. 870 m² wvo. Deze sportschool bevindt zich ca. 1,2 km hemelsbrede afstand vanaf de onderzoekslocatie. Daarnaast zijn ook Personal Fitness Nederland (2) van ca. 60 m² wvo, Fitness Studio Bagheera (3) van ca. 250 m² wvo en Elhatre (4) van ca. 500 m² wvo nabij de projectlocatie gelegen. Deze sportscholen zijn op minimaal 1,3 kilometer van de onderzoekslocatie gesitueerd.
- Net buiten het onderzoeksgebied zijn op minimaal 1 kilometer hemelsbrede afstand op Strijp S nog twee sportscholen gevestigd, Crossfit Strijp (12) van ca. 630 m² wvo en Happy Bodie Eindhoven Strijp (13) van ca. 330 m² wvo. Deze sportscholen hebben met name een functie voor Strijp S en westelijk gelegen buurt, wat tevens voortkomt uit het spoor die een forse barrière vormt met de wijk Erp.



Figuur 5 Sportschoolaanbod onderzoeksgebied en omgeving
Bron: PDOK Viewer; Locatus augustus 2023; Bewerking, Sweco

Ontwikkeling

- De SportCity Eindhoven Bisschop Bekkerslaan is onlangs geopend en was voorheen een vestiging van Fit For Free.

Commerciële dienstverlening

- Voor de commerciële dienstverlening kijken we naar de branchegroepen ambacht³ en particuliere dienstverlening⁴. In totaal kent het onderzoeksgebied 95 vestigingen uit beide sectoren, met een metrage van 5.078 m² vwo. Hiervan vallen 78 vestigingen in de branchegroep ambacht (ca. 4.080 m² vwo) en 17 vestigingen (ca. 1.000 m² vwo) onder particuliere dienstverlening. In het onderzoeksgebied neemt een gemiddelde vestiging ca. 53 m² vwo in beslag.
- In de gemeente Eindhoven is een totaal van 442 vestigingen in beide sectoren gevestigd, met een totaal metrage van 24.849 m² vwo. Hiervan zijn 320 vestigingen onderdeel van de ambachtelijke sector (ca. 16.330 m² vwo) en 122 vestigingen vallen onder particuliere dienstverlening (ca. 8.520 m² vwo). Het gemiddelde metrage van een vestiging in de gemeente Eindhoven bedraagt 56 m² vwo.
- In de wijk Erp is een totaal van 28 vestigingen in beide sectoren gevestigd, met een totaal metrage van 1.365 m² vwo. Hiermee komt het gemiddelde formaat van een vestiging uit op ca. 49 m² vwo. Het aanbod in Erp bestaat voornamelijk uit ambachtelijke diensten (89%).

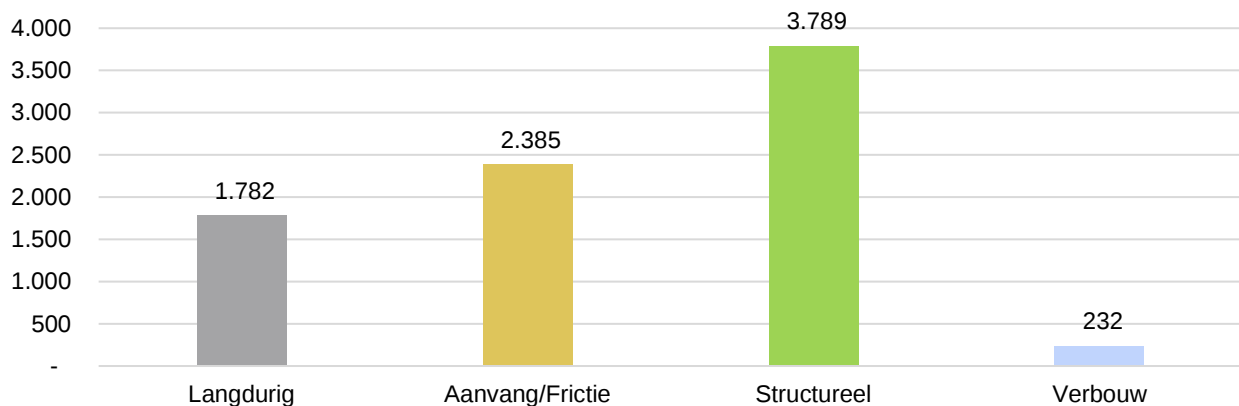
³ De hoofdbranche ambacht valt onder de bredere branchegroep diensten en bestaat uit: edelsmeden, schoen- en sleutelreparaties, kappers, tatoe- en piercingstudios, schoonheidssalons, kledingreparatie, stoffeerderij, kleermakers, pottenbakkers, elektronica reparatie, drukwerk en copyshops, foto ontwikkeling, dierentrimsalons, en lijstenmakers.

⁴ De hoofdbranche particuliere dienstverlening valt onder de bredere branchegroep diensten en bestaat uit: bel- en internetwinkels, fotostudio's, makelaardij, autowasserij, autopoetsbedrijf, fietsenstalling, stomerij en wassalon, reisbureau, uitzendbureau en vervoersdiensten.

- Van alle diensten in het onderzoeksgebied is iets meer dan de helft gevestigd in een bestaand cluster (57%, 54 vestigingen). In de wijk Erp is een vergelijkbare verdeling te zien met 54% van het totaal aantal vestigingen (28) dat gevestigd is in een cluster.
- Het grootste aanbod in de sector bestaat uit kappers, namelijk 44% van totaal aantal commerciële diensten in het onderzoeksgebied. In de wijk Erp is het aanbod kappers 25% van het totaal aanbod commerciële diensten in de wijk.

Leegstand

- Het onderzoeksgebied kent momenteel 52 leegstaande verkooppunten, in totaal omslaan deze panden een metrage van 8.188 m² vvo. Met deze gegevens beslaat het gemiddelde leegstaande verkooppunt een metrage van 157 m² vvo.
- Kijkend naar de type leegstand dan zien we dat het grootste deel van de leegstand (in metrage) valt onder structurele leegstand, ca. 46%.
- In de wijk Erp geldt een leegstand van in totaal 13 panden met een totaal metrage van 1.299 m² vvo. Hier kent het gemiddelde leegstaande verkooppunt een metrage van 100 m² vvo.
- In de huidige situatie zijn er 4 leegstaande verkooppunten die binnen een kilometer afstand van de projectlocatie gelegen zijn. Van deze panden is het grootste metrage 112 m² vvo, het kleinste metrage is 45 m² vvo.



Figuur 6 Metrage leegstand uitgesplitst naar type leegstand in het onderzoeksgebied
Bron: Locatus augustus 2023

1.5 Trends en ontwikkelingen

Supermarkten

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.
	Versspecialzaken 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: versspecialzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspecialzaken 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 m ² wvo 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.

Sportscholen

Landelijke trends en ontwikkelingen sportscholen	
	Sporten steeds populairder, individueler en diverser Landelijk zien we dat, door een toenemende aandacht voor gezond leven, de sportdeelname gestegen is (van 7,1 miljoen sporters in 2013 naar 9,7 miljoen in 2020). Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af. De consument heeft meer behoefte aan flexibele abonnementen en indeling van eigen tijd, waarbij individuele sporten horen. Daarnaast worden de beoefende sporten steeds meer divers, denk aan yoga, fitness, boulderen en boxing.
	Sporten heeft een maatschappelijke functie Sport en bewegen heeft een belangrijke maatschappelijke functie. Elke geïnvesteerde euro in sport, levert tweeëneenhalve euro op in maatschappelijk rendement, zo blijkt uit landelijk onderzoek van Kenniscentrum Sport ⁵ . Sport ondersteunt ontplooiing en zelfredzaamheid van inwoners en het zorgt voor verbondenheid met de samenleving.
	Steeds meer sportbedrijven Aan het begin van 2021 telde Nederland 13.450 sportbedrijven, 960 meer dan in 2015 ⁶ . Deze bedrijven zijn actief in de buitensport, binnensport en fitness. Ook worden er steeds meer sportwedstrijden georganiseerd. De verwachting is dat er steeds meer mensen commerciële sportevenementen zullen bezoeken, die een totaalbeleving bieden.

⁵ Rebel en Mulier Instituut, De SROI van sport en bewegen, harde cijfers duiden de meerwaarde van sport, 2019

⁶ CBS 2022

Commerciële dienstverlening

Landelijke trends en ontwikkelingen commerciële dienstverlening

	Commerciële dienstverlening onder druk Met name de sectoren die geen product en/of vervaardigen leveren 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 het internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.
	Bepaalde diensten nog steeds belangrijk Wel zijn er ook diensten die steeds belangrijker zijn voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld de ambachtelijke commerciële diensten als de kapper, post-/pakketpunt, fietsenherstelpunt 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.

2 Relevante beleidskaders

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, per functie, meer dan 500 m² bvo en is het dus verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te motiveren.

2.1 Beleid detailhandel (supermarkt en commerciële diensten)

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;

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

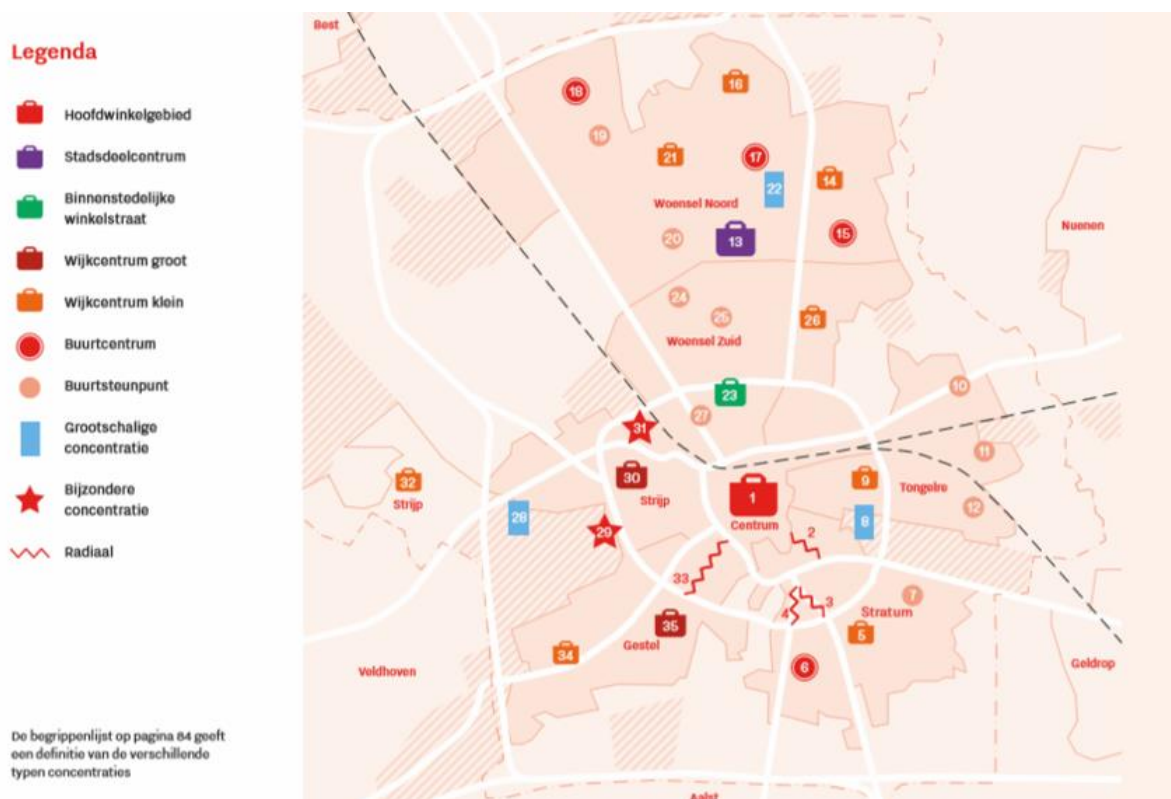
- Clustering van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinkeling.
- Bundeling van detailhandel in centra vormt een belangrijk element van detailhandelsbeleid. Dynamiek wordt bij voorkeur gefaciliteerd in of aangrenzend aan de bestaande winkelgebieden en op grootschalige concentraties.

Met betrekking op supermarkten wordt tevens aangegeven dat supermarkten in zijn algemeenheid 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. Zaken als de effecten op reguliere winkellocaties, bereikbaarheid en parkeren dienen dan zorgvuldig te worden beoordeeld. Vanwege mogelijke effecten op de voorzieningenstructuur, wordt de solitaire vestiging van megasupermarkten niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven⁸

Eind 2015 is de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven opgesteld. In deze nota is de detailhandelsstructuur van Eindhoven bepaald, waarbinnen winkels zich moeten concentreren. Rondom de onderzoekslocatie zijn er twee buurtsteunpunten (minimaal 1 supermarkt met max. 3 aanvullende winkels), namelijk Mensfort (24) met een Aldi en Rapenland (25) met een PLUS.



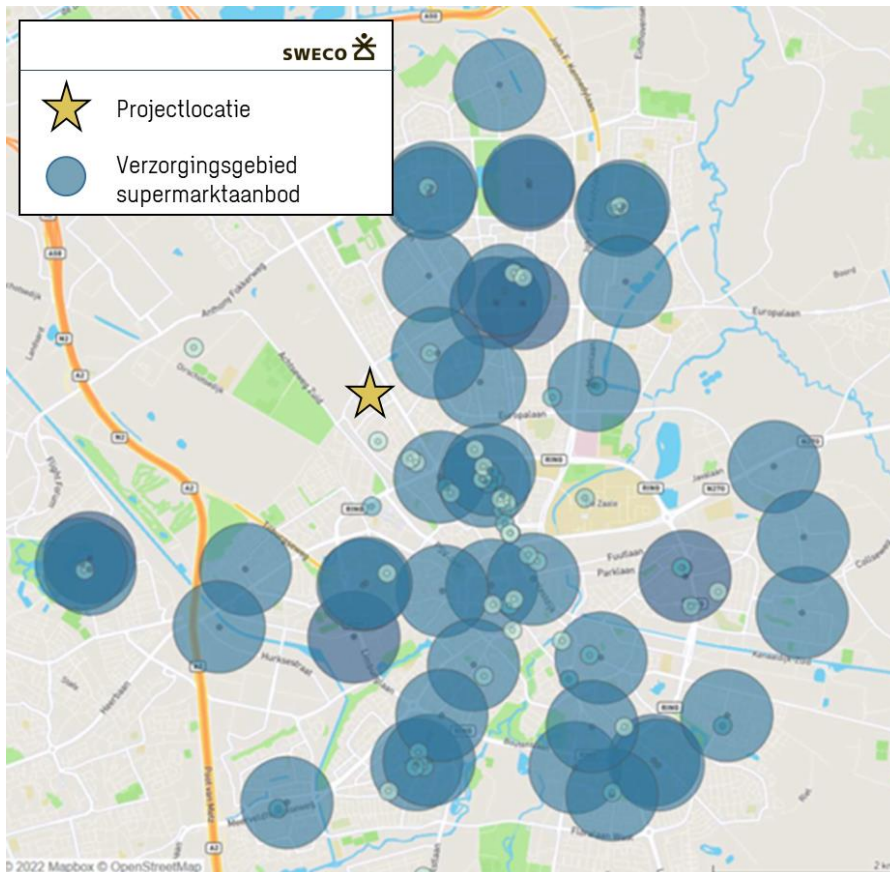
Figuur 7 Overzicht van de winkelstructuur in de gemeente Eindhoven

Bron: Detailhandelsnota gemeente Eindhoven, 2015

De gemeente Eindhoven heeft eind 2015 voor ieder stadsdeel de vigerende positie en het perspectief geschetst in de nota. De winkelclusters in stadsdeel Woensel-Zuid, waarin de onderzoekslocatie ligt, richten zich voornamelijk op stabilisatie en behoud van de huidige functie. Aangegeven wordt dat de locaties deels overlappende verzorgingsgebieden hebben met de winkelstructuur in Woensel-Noord. Zo zijn de inwoners van Woensel-Zuid in belangrijke mate georiënteerd op stadsdeelcentrum Winkelcentrum Woensel. Ondanks

⁸ Bron: <https://retailand.nl/app/uploads/2016/12/Detailhandelsnota-Eindhoven-Wie-kiest-wordt-gekozen.pdf>

de vestiging in Woensel Zuid blijkt uit de nota ook dat er een “witte vlek” is in Woensel West, met name rondom de projectlocatie. Deze “witte vlek” houdt in dat hier de foodwinkels op grotere afstand liggen dan elders in de gemeente Eindhoven. Deze “witte vlek” valt te verklaren door het beperkte aantal inwoners van Woensel West, echter zal het inwoneraantal van Woensel West met voorliggende ontwikkeling toenemen. Als reactie hierop zal de vraag naar dagelijks aanbod in dit gebied toenemen de komende jaren, en stelt de gemeente dan ook dat inpassing van dagelijks (food)aanbod, in de wijk denkbaar is.



Figuur 8 “Foodaanbod” gemeente Eindhoven in relatie met projectlocatie
Bron: Detailhandelsnota gemeente Eindhoven 2015, Bewerking: Sweco

De nabij de onderzoekslocatie gelegen winkelclusters Mensfort (24) en Rapenland (25) hebben respectievelijk een matig tot slecht perspectief. Dit komt door zowel de korte afstand tot winkelcentrum Woensel als door overlap van verzorgingsgebieden tussen de winkelclusters. Hierdoor is het draagvlak voor de winkelconcentraties reeds beperkt.

Tevens wordt er in de detailhandelsnota gesproken over ‘Megasupermarkten.’ Vanwege mogelijke effecten op de voorzieningenstructuur, met name op de winkelcentra die een belangrijke boodschappenfunctie hebben worden solitaire vestigingen van megasupermarkten niet toegestaan. Behoud en versterking van de huidige buurt- en wijkwinkelcentra vormt het uitgangspunt.

Conclusie beleid detailhandel (supermarkt en diensten)

Vanuit zowel het regionale als het lokale detailhandelsbeleid geldt dat er voorzichtig met solitaire detailhandelsontwikkelingen dient te worden omgegaan. De supermarkt en de diensten vormen op de huidige locatie een solitaire ontwikkeling, dit omdat zij in de plint van het VB-Gebouw zullen landen, wat geen winkelgebied is. Het detailhandelsbeleid biedt echter een opening voor solitaire ontwikkelingen als de afstand tot een, zoals in het detailhandelsbeleid 'compleet centrum' genoemd, te groot wordt. De volgens het detailhandelsbeleid dichtstbijzijnde complete centra bevinden zich op meer dan 1 kilometer (loop)afstand van de onderzoekslocatie (Rapenland, Mensfort en Woenselse Markt). Vaak wordt, met name in grootstedelijke gebieden een afstand van 750 meter aangehouden als maximale afstand tot een dagelijkse voorziening. Daarnaast dienen supermarktontwikkelingen volgens het lokale detailhandelsbeleid op een goede locatie te liggen en dienen effecten op reguliere winkellocaties, bereikbaarheid en parkeren zorgvuldig te worden beoordeeld. De voorgenomen locatie is een goed bereikbare locatie die ook voor een supermarktontwikkeling en commerciële dienstverlening geschikt is. Zo is er ruimte voor een goed zichtbare en een in de plint in te passen supermarkt, met daarnaast commerciële dienstverlening, met ruimte voor fiets/auto parkeren.

2.2 Beleid sportschool

Landelijk beleid

Nationaal sportakkoord

Sport is van grote maatschappelijke en economische waarde. Met het Nationaal Sportakkoord willen de sport, de gemeenten en de rijksoverheid samen met de provincies, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties de kracht van sport in Nederland nóg beter benutten.

In het akkoord zijn een zestal ambities opgenomen waaronder:

- **Inclusief sporten & bewegen.** De ambitie is dat iedere Nederlander een leven lang plezier kan beleven aan sporten en bewegen;
- **Duurzame sportinfrastructuur.** De ambitie is om Nederland te voorzien van een functionele, goede en duurzame sportinfrastructuur.

Het akkoord is minder toegespitst op de commerciële sportvoorzieningen zoals fitness. Hier zijn dan ook geen specifieke regels of ambities voor opgenomen.

Beleidswijzer Sport & Bewegen (Kenniscentrum Sport & Bewegen)

In de beleidswijzer wordt het belang voor een goed sportbeleid van gemeenten benadrukt en worden kaders gegeven om dit op te stellen.

In het beleid wordt aangegeven dat burgers de primaire doelgroep zijn voor gemeenten en het beleid is veelal gericht op de gedragsverandering van haar burgers. De secundaire doelgroep voor gemeenten zijn de sport- en beweegaanbieders, waaronder fitnesscentra. Via deze doelgroep bereik je de primaire doelgroep. Deze doelgroep moet gestimuleerd worden om de burgers aan het sporten te krijgen.

Gemeentelijk beleid

Heel Eindhoven beweegt (Sport- en beweegvisie 2021-2025)

In de sport- en beweegvisie van Eindhoven staat de missie voor de stad met betrekking tot sport:

De visie gaat voor een vitale stad met gezonde en actieve inwoners. Hierin spelen sportverenigingen een belangrijke rol omdat samen sporten en bewegen verbindt. Naast de sportverenigingen is er ook voldoende

ruimte om ongebonden te kunnen sporten en bewegen. Door de gehele stad zijn hier mogelijkheden voor en is er inspiratie te vinden vanuit topsport, sportevenementen en innovatie. In Eindhoven kan iedereen op zijn manier actief zijn en meedoen.

Om deze missie te kunnen volbrengen heeft de gemeente vijf ambities opgesteld tot 2025:

- Bewegen en sporten zorgen voor een fit en gezond gevoel, om dit mogelijk te maken dient er voor iedereen een leuk, passend en toegankelijk aanbod te zijn.
- Vitale sport verenigingen versterken samen met andere sport- en beweegaanbieders voor een versterking van de sociale cohesie in wijken en buurten.
- Eindhovenaren zijn van jongs af aan vaardig in bewegen.
- De groeiende stad biedt voor iedereen voldoende ruimte om te bewegen en te sporten.
- Topsport en sportevenementen inspireren en sluiten aan bij het profiel van de stad.

Het beleid geeft aan dat sporten voor iedereen in de eigen omgeving mogelijk moet zijn en dat het dient als ondersteuning van de sociale cohesie. Daarnaast dient bij een groeiende stad gekeken te worden naar het bestaande aanbod, en dient dit waar nodig aangevuld te worden.

Conclusie beleid sportscholen

De ontwikkeling van een sportschool sluit goed aan op het vigerende beleid en de ambities van de gemeente.

De beleidsfocus van de verschillende overheden richt zich op een versterking van de sportinfrastructuur en het faciliteren en ondersteunen van de sportaanbieders. Eindhoven groeit waarmee de behoefte aan sportvoorzieningen toeneemt. Deze groei vindt ook plaats nabij de projectlocatie en in het onderzoeksgebied. Door het uitbreiden van het aanbod zoals een sportschool wordt de mogelijkheid om te sporten vergroot. Zo kunnen meer Eindhovenaren sporten, een belangrijke ambitie van de gemeente. Daar komt bij dat sportfaciliteiten helpen om de kwaliteit en sociale cohesie van de buurt te verbeteren. In een nieuwe wijk is de sportschool dan de uitgelezen locatie voor nieuwe bewoners om elkaar te ontmoeten.

3 Behoeftesupermarkt

In dit hoofdstuk is eerst de kwantitatieve behoefte aan supermarkten in het onderzoeksgebied onderzocht. Dit is gedaan door middel van een dichthedenanalyse en een distributieve berekening. Ook is de kwalitatieve behoefte voor een supermarkt getoetst. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke en economische effecten van de ontwikkeling.

3.1 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf zijn kwantitatieve toetsen uitgevoerd om de toekomstige behoefte aan supermarktvoorzieningen in kaart te brengen. De behoefte aan supermarkten wordt berekend aan de hand van twee methoden, namelijk:

- Supermarktdichtheden (m^2 wvo per inwoner)
- Distributieve berekening (DPO)

Beide methoden zijn uitgevoerd op het schaalniveau van het onderzoeksgebied. In de kwantitatieve behoefte berekeningen zijn de supermarkten met een metrage onder de 500 m^2 wvo niet meegenomen. Dit heeft te maken met het formaat van de supermarkten en met de aard van de supermarkten. Deze supermarkten zijn zogenoemde “doelgroep” supermarkten die een specifieke doelgroep aantrekken, hierdoor concurreren ze niet tot nauwelijks met het andere supermarktaanbod.

Dichtheden analyse

Om de kwantitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling van een supermarkt te becijferen is de supermarktdichtheid (aantal m^2 wvo per inwoner) geanalyseerd. Deze is in kaart gebracht op het niveau van het onderzoeksgebied (stadsdelen Woensel Noord en Zuid), de wijk Erp waar de onderzoekslocatie gesitueerd is en de gemeente Eindhoven als geheel. Deze dichtheden zijn afgezet tegenover de landelijke supermarktdichtheid.

Voor de kwantitatieve behoefte is de supermarktdichtheid van het onderzoeksgebied afgezet tegenover de supermarktdichtheid in geheel Nederland. De supermarktdichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m^2 wvo) supermarkten er per inwoner aanwezig is. De gemiddelde supermarktdichtheid van het onderzoeksgebied ligt met $0,26 \text{ m}^2$ wvo per inwoner iets onder het Nederlands gemiddelde van $0,27 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. Ondanks de groei van het inwoneraantal zal de supermarktdichtheid in het totale onderzoeksgebied in 2033 gelijkblijven. Wanneer de geplande SPAR zal worden toegevoegd aan het bestaande aanbod zien we dat de supermarktdichtheid in de toekomst niet zal veranderen en gelijk zal blijven op $0,26 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. Ook ten opzichte van de gemiddelde supermarktdichtheid van de gemeente Eindhoven is zowel de huidige dichtheid van het onderzoeksgebied ($0,26$ t.o.v. $0,31 \text{ m}^2$ wvo per inwoner) als de toekomstige situatie ($0,26$ t.o.v. $0,28$) aan de lage kant.

Verder ingezoomd zien we dat de supermarktdichtheid in de wijk Erp fors achter blijft op het totale onderzoeksgebied. Zo kent de wijk in de huidige situatie een dichtheid van $0,12 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. Wanneer de bevolking verder zal groeien zal dit in 2033 verder afgenomen zijn tot $0,11 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. Hiermee blijft het fors achter op zowel het landelijk, Eindhovens als het gemiddelde van het onderzoeksgebied.

	Huidige situatie	2033
Nederland	0,27	-
Gemeente Eindhoven	0,31	0,28
Onderzoeksgebied	0,26	0,26
Wijk Erp	0,12	0,11

Tabel 3 Dichthedenanalyse onderzoeksgebied, dichtheden in (m^2 wvo per inwoner)

Bron: Sweco

Distributieve berekening

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 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 berekeningen voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van het huidige inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied van 92.935 inwoners. Het toekomstige draagvlak is bepaald aan de hand van de bevolkingsprognose van de gemeente Eindhoven tot 2042, waarbij we voor 2033 uitgaan van een relatieve bevolkingsgroei van 3,2%. Voor het onderzoeksgebied betekent dit dat we uitgaan van 95.896 inwoners in het onderzoeksgebied in 2033.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.183 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2022)⁹. Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied is 4,2% lager dan het landelijk gemiddelde. Het bestedingscijfer wordt hiervoor gecorrigeerd met een prijselasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** Er zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar voor het onderzoeksgebied, enkel voor de gemeente Eindhoven als geheel. De gemeente Eindhoven heeft in de dagelijkse sector een koopkrachtbinding van 96%. Dit betekent dat 96% van de bestedingen van Eindhovenaren aan de dagelijkse sector binnen Eindhoven wordt besteed. Het onderzoeksgebied is redelijk afgebakend door barrières als spoorlijn, snelweg en de rand van stedelijk gebied. Enkel in het zuiden grenst het aan het centrum. Door het goed verspreide supermarktaanbod in het onderzoeksgebied en de grote functie van Winkelcentrum Woensel met drie grote supermarkten (waarvan één XL) schatten we de koopkrachtbinding in het onderzoeksgebied in op ca. 85%.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Ook de koopkrachttoevloeiing is voor het onderzoeksgebied niet bekend. We verwachten door het volledige aanbod in het onderzoeksgebied en de aanwezigheid en stadsdeelverzorgende functie van het Winkelcentrum Woensel dat de toevloeiing ca. 20% bedraagt. Per saldo zal er in het onderzoeksgebied dus iets meer koopkracht toevloeien dan er afvloeit.
- **Vloerproductiviteit.** In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in fysieke supermarkten € 8.589 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in ‘Omzetkengetallen’ (2022)¹⁰. Ook de vloerproductiviteit wordt naar de toekomst toe constant verondersteld.
- **Huidige supermarktaanbod.** Het gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied omvat 18 supermarkten met een gezamenlijk metrage van 24.479 m² wvo (Locatus augustus 2023).

Parameters	Huidige situatie (2023)	2033
Inwoners	92.935	95.896
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.183	€ 2.183
Bestedingspotentieel n € mln.	€ 203	€ 209
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 199	€ 206
Koopkrachtbinding	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 170	€ 175
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 42	€ 44

⁹ Het gaat hierbij om de laatste publicatie van Augustus 2023- en specifiek om het vijfjaarsgemiddelde.

¹⁰ Het gaat hierbij om de laatste publicatie van Augustus 2023- en specifiek om het vijfjaarsgemiddelde

Totale bestedingen in € mln.	€ 212	€ 219
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.589	€ 8.589
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.658	€ 8.934
Haalbaar aanbod in m² wvo	24.675	25.461
Gevestigd aanbod in m² wvo	24.479	24.479
Uitbreidingsruimte in m² wvo	196	982

Tabel 4 Distributieve berekening
Bron: Sweco

De uitkomst van de DPO-berekeningen tonen in de huidige situatie een voorzichtige balans tussen het bestaande supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Naar de toekomst toe zal marktruimte ontstaan voor ca. 980 m² wvo. In de indicatieve uitbreidingsruimte is nog geen rekening gehouden met plancapaciteit van supermarkten in het onderzoeksgebied. Aan het Celsiusplein zal binnenkort een Spar supermarkt van ca. 220 m² wvo gerealiseerd worden. Dit zou voor de indicatieve uitbreidingsruimte in het onderzoeksgebied betekenen dat in de huidige situatie de balans blijft bestaan (ca. -14 m² wvo). Voor 2033 betekent dit dat de marktruimte afneemt naar ca. -750 m² wvo. Naast de toevoeging van de Spar aan het Celsiusplein spelen er nog twee andere ontwikkelingen in het onderzoeksgebied die ook marktruimte in zullen nemen, van deze ontwikkelingen is het precieze metrage echter nog niet bekend.

Er is slechts beperkte indicatieve uitbreidingsruimte in huidige situatie voor een supermarktontwikkeling in het VB-gebouw. Doordat de ontwikkeling echter pas richting 2033 gereed zal zijn, en het inwoneraantal dan gegroeid is zal de ontwikkeling niet zorgen voor een disbalans in het onderzoeksgebied. Ondanks de plancapaciteit die momenteel in het onderzoeksgebied aanwezig is, en die de uitbreidingsruimte zal invullen, betekent dit niet dat er geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor supermarkten zijn in het onderzoeksgebied:

- De huidige en toekomstige positieve uitbreidingsruimte, laat zien dat de supermarktsector in het onderzoeksgebied goed functioneert. Invulling van deze uitbreidingsruimte in de toekomst, zelfs als de mogelijke plancapaciteit van een aantal supermarktontwikkelingen wordt meegenomen, zal er slechts een beperkte negatieve uitbreidingsruimte zijn in het gehele onderzoeksgebied. Op een onderzoeksgebied van bijna 100.000 inwoners zal een dergelijke beperkte negatieve uitbreidingsruimte slechts minimaal effect hebben op de supermarktstructuur in het onderzoeksgebied. Met name omdat deze structuur nu goed functioneert en dat in de toekomst met toevoeging van deze supermarkt zal blijven doen.
- Het aantal inwoners in het onderzoeksgebied zal na 2033 naar verwachting nog met enkele duizenden inwoners stijgen, waarmee ook het draagvlak na 2033 verder stijgt. Hierdoor zal de indicatieve uitbreidingsruimte voor supermarkten na 2033 nog verder toenemen.
- De ontwikkelingen in de plancapaciteit zijn geen grote ontwikkelingen en liggen relatief ver van de onderzoekslocatie af (>3 km hemelsbreed).
- De beoogde supermarkt in de plint van het VB gebouw zal voornamelijk een functie krijgen voor de omliggende buurt en nieuwe inwoners van de transformatie van het Philips terrein en slechts beperkte ruimte innemen in het geheel.
- Daarnaast dient een distributieve berekening te worden gezien als een indicatieve manier om de marktruimte te berekenen en toont het 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.

3.2 Kwalitatieve behoefte

- **Bevolkingsgroei.** De bevolking van zowel het onderzoeksgebied als rondom het VB-gebouw groeit de komende jaren sterk. In en rondom het VB-gebouw zullen ca. 760-865 woningen gerealiseerd worden, waarmee het draagvlak direct rondom de supermarkt met ca. 1.500 inwoners groter wordt. Voor deze inwoners is de (loop)afstand tot huidig volwaardig supermarktaanbod relatief groot (>1 kilometer). De groei van de bevolking en daarmee het draagvlak in het onderzoeksgebied zorgt er daarbij voor dat er in de toekomst een indicatieve marktruimte voor supermarkten ontstaat. Het VB-gebouw is daarbij een logische locatie voor een supermarktontwikkeling van beperkt formaat door bevolkingsgroei rondom de locatie, de bereikbaarheid alsmede het reeds fijnmazige supermarktaanbod in de rest van het onderzoeksgebied.
- **Het VB-gebouw leent zich voor een supermarkt.** De locatie in de plint van het VB-gebouw ligt centraal in de gebiedsontwikkeling en is goed bereikbaar voor fiets, voetganger en auto. Dit in combinatie met de toevoeging van relatief veel woningen en overige commerciële voorzieningen zorgt ervoor dat een supermarkt een sterke functie kan krijgen voor de omliggende buurt en een levendige gebiedsontwikkeling creëert. In dit opzicht is een supermarkt van 800 m² bvo en zelfs van iets modernere maat passend in de gehele gebiedsontwikkeling van het Philips terrein.
- **Afstand tot overige supermarkten relatief groot.** De (loop)afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkten is relatief groot. Dit komt door zowel daadwerkelijke afstand als barrières. De dichtstbijzijnde supermarkten, NigDeli, Aldi en PLUS liggen op meer dan 1 kilometer en met de Boschdijk als barrière is dat relatief ver van het VB-gebouw om hier een goede dagelijkse functie voor te zijn. Dit geldt eveneens voor de supermarkten op de Woenselse Markt die op meer dan 1,6 kilometer (loop)afstand van de projectlocatie liggen. Voor een aanvaardbare afstand tot een dagelijkse voorziening wordt in grootstedelijk gebied vaak 750 meter aangehouden.
- **Positief effect voor ontmoeting en leefbaarheid.** Een supermarkt is een plek waar bewoners van een gebied elkaar ontmoeten en waar sociale uitwisselingen plaatsvinden. Het toevoegen van een supermarkt en aanvullende commerciële functies zal voor meer mogelijkheden voor ontmoeting voor toekomstige bewoners van het VB-gebouw en omliggende nieuwbouwprojecten zorgen. Het zorgt tevens voor levendigheid als het Philipsterrein in de toekomst ontwikkeld is. Daarnaast wordt door de ontwikkeling de kwaliteit van de omgevingskenmerken vergroot en daarmee ook de leefbaarheid. Een betere uitstraling en bedrijvigheid vergoot de leefbaarheid voor inwoners, die op korte (loop)afstand de beschikking over een supermarktvoorziening krijgen. Deze toename van de leefbaarheid blijkt ook uit een enquête onder bewoners uit de buurt, hierin geeft meer dan 90% aan een supermarkt te wensen in het VB-gebouw. Tot slot zorgt een dergelijke ontwikkeling voor meer sociale controle.
- **Supermarkt met rol voor de buurt.** Door het formaat en de ligging van de supermarkt zal deze voornamelijk een functie voor de buurt hebben. Dit zorgt ervoor dat de concurrentie die zal volgen uit de supermarkt met het bestaande aanbod beperkt zal zijn.

3.3 Ruimtelijke (economische) effecten

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen supermarkt in het VB-gebouw centraal.

Economische impuls

Realisatie van een supermarkt en daarmee de invulling van de plint van het VB-gebouw zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Dit heeft in het geval van de transformatie van het VB gebouw voornamelijk te maken met de inrichting van het pand. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings-)kosten.
- **Structurele effecten.** De uitbreiding van het aantal supermarkten in het onderzoeksgebied ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, 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.

Uitstralingseffecten

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor de buurt.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling, waarbij uitbreiding van het huidige supermarktaanbod plaatsvindt, kan deze functie toevoegen aan het gebied rondom het VB-gebouw. In een gebied dat gekenmerkt zal worden door een doelgroep met een groot aandeel alleenstaande is het van belang om voldoende sociale functies in de omgeving te realiseren, waarbij ontmoeting centraal staat. Juist het realiseren van een combinatie van een supermarkt met overige commerciële functies zal het woongenot en ontmoetingsfunctie versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **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 van het VB-gebouw.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe omgeving van het VB-gebouw, maar stralen daarnaast ook uit naar de rest van de wijk Erp en het gehele onderzoeksgebied. Ze zullen dus bijdragen aan het woongenot van de bewoners van de toren en de directe omgeving.

Effect op bestaande supermarktstructuur

Uiteraard heeft een nieuw vestiging van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden 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. De mate van verdringing als gevolg van de vestiging van een supermarkt in het VB gebouw zal hierdoor beperkt zijn omdat het gaat om toevoeging van een kleine winkel, kleiner dan de dichtstbij gevestigde concurrenten.
Uitbreiding dan wel 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 winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uitbreiding is reeds aanwezig en de uitbreidingsmeters genereren minder omzet (per vierkante meter) dan de oorspronkelijke winkel. In dit geval gaat het om een nieuwe vestiging, hierdoor zullen de effecten op de omzet van het bestaande aanbod groter zijn dan wanneer het zou gaan om een uitbreiding van een gevestigde supermarkt.
Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt	
	Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval betekent dit dat de effecten het meest voelbaar zullen zijn voor de Aldi en PLUS en NigDeli die gevestigd zijn in Erp. De andere supermarkten in het onderzoeksgebied liggen verder van de projectlocatie en zullen hierdoor de effecten minder voelen.
Het functioneren van de betreffende supermarkt	
	Naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. Deze zal dan ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar het heeft ook minder effect op het toekomstperspectief van de 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.

Omzetclaim realisatie supermarkt

De voorgenomen supermarkt in het VB-gebouw behelst een toevoeging van 800 m² bvo. Om de omzetclaim te berekenen, welke altijd op basis van winkelvloeroppervlak is, gaan we uit van een supermarktwinkelvloeroppervlak van 640 m² wvo in het VB-gebouw¹¹. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.589 per m² wvo¹² betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 5,5 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 106.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 2,6%¹³. Wanneer sprake was geweest van een uitbreiding zouden de uitbreidingsmeters een gemiddeld lagere vloerproductiviteit, echter is in deze situatie sprake van een nieuw vestiging en gaat deze nuance niet op.

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft¹⁴ van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 5,5 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 2,7 miljoen op jaarbasis.¹⁵

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod in het onderzoeksgebied van 24.479 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 1,3%. Het effect zal het meest voelbaar zijn voor de supermarkten die het dichtstbij het VB-gebouw gevestigd zijn, echter zal het effect zich verspreiden over het gehele onderzoeksgebied waardoor het nauwelijks zal worden opgemerkt.

¹¹ Vuistregel bij berekening van bvo naar wvo voor supermarkten is dat ca. 80% van bvo het wvo betreft. Uiteraard kan dit in de uiteindelijke ontwikkeling nog veranderen, waarbij uitgegaan wordt van 800 m² bvo.

¹² Omzetkenngetallen 2022

¹³ Bestaand wvo = 24.479, extra wvo = 640 m² wvo, berekening = $640/24.479 = 2,6\%$

¹⁴ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruiming

¹⁵ Berekening: $0,5 * 5,5 \text{ miljoen} = 2,7 \text{ miljoen}$

Leegstand

De gemiddelde winkelleegstand in Eindhoven bedraagt 8,0% van de winkeloppervlakte¹⁶. Van de meters leegstand in de gemeente Eindhoven is 25,7% gelegen in het onderzoeksgebied¹⁷. De winkelleegstand in de gemeente Eindhoven ligt hoger dan het landelijk gemiddelde van 6,8%.¹⁸.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsdaling leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsdaling gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenszone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemers fee) 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.

Een indicatieve omzetverdringing van 1,3% in het onderzoeksgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 160 m² wvo¹⁹. Omdat het gaat om een nieuw vestiging in een gebied waar gelijktijdig ca. 1.500 nieuwe inwoners zullen gaan wonen zal het effect door de verwachte inwonersgroei grotendeels te niet worden gedaan. De uitbreiding van het supermarktaanbod zal daarom zeker geen structuurverstorende werking hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

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 buurt en Eindhoven als geheel. In de jurisprudentie geldt daarnaast 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 (loop)afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven uitgelegd verwachten we niet dat de realisatie van een nieuwe supermarkt leidt tot uitval van het huidige aanbod, 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.

Conclusie effecten

De realisatie van een supermarkt in het VB-gebouw brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande supermarktaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. De ontwikkeling zorgt voor een positieve economische impuls voor het nieuw te ontwikkelen gebied rondom het VB-gebouw.

3.4 Conclusie behoefte toets supermarkten

Op basis van de verwachte bevolkingsgroei en kwalitatieve argumenten is het mogelijk om in de toekomst een supermarkt met een metrage van 800 m² bvo te realiseren. In de huidige situatie is er echter op puur kwantitatieve argumenten geen ruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod.

¹⁶ KSO 2021, leegstand van 284 verkooppunten met een gezamenlijk vloeroppervlak van 31.800 m² wvo. totaal winkelvloeroppervlakte bedraagt 396.500 m² wvo verdeelt over 2.926 verkooppunten.

¹⁷ Locatus augustus 2023, leegstand van 22 verkooppunten met een gezamenlijk vloeroppervlak van 8.188 m² wvo in het onderzoeksgebied.

¹⁸ Locatus 2022

¹⁹ Berekening $0,5 * 1,3\% * 24.479 = 160 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

4 Behoefte sportschool

In dit hoofdstuk is eerst de kwantitatieve behoefte aan sportscholen in het onderzoeksgebied onderzocht. Dit is gedaan door middel van een dichthedenanalyse. Ook is de kwalitatieve behoefte voor een sportschool getoetst. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijk-economische effecten van de ontwikkeling.

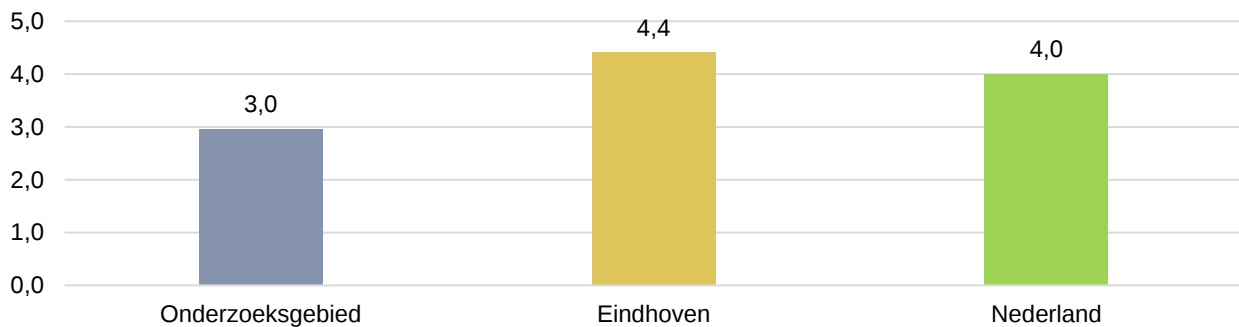
4.1 Kwantitatieve behoefte

Profiel van bezoekers fitness

- Fitness is de afgelopen jaren uitgegroeid tot de meest beoefende sport in Nederland. Anno juli 2023 beoefent 20% van de bevolking (5-80 jaar) fitness (individueel) en nog eens 4% doet fitness in groepslessen. Daarbij is in totaal 17% van de Nederlanders abonnee/klant/cursist van een fitnesscentrum²⁰.
- Ook in Eindhoven is fitness de meest beoefende sport. De inwonerenquête 2022 laat zien dat 33% van de bevolking (5-80 jaar) fitness (individueel) beoefent, daarbij komt nog eens 8% dat fitness doet in groepen en 6% van de bewoners beoefent fitness buiten²¹. Inwoners van Eindhoven doen dus relatief veel aan fitness in vergelijking met het landelijk gemiddelde.

Dichthedenanalyse

Met 11 fitnesslocaties bedraagt de dichtheid 3,0 vestigingen per 25.000 inwoners in het onderzoeksgebied. hiermee ligt de dichtheid onder het Eindhovens gemiddelde (4,4) en Nederlands gemiddelde (4,0).



Figuur 9 Aantal fitnesscentra per 25.000 inwoners
Bron: Mulier Instituut; Locatus augustus 2023

Het aanbod aan fitnesscentra ligt verspreid over het onderzoeksgebied maar blijft kwantitatief achter bij het Eindhovens en landelijk gemiddelde.

Om de behoefte/marktruimte in beeld te brengen is het huidige en toekomstige inwonertal afgezet tegen de fitnessdichtheden. We rekenen met een bandbreedte van de huidige dichtheid (3,0) als minimum en de dichtheid van Eindhoven 4,4 als maximum.

²⁰ NOCNSF, Sportdeelname Algemene rapportage juli 2023

²¹ Bron: <https://infogram.com/1p679xqjmgnrjnc5glg0egggxga33wqewg5?live=>

Parameter	Minimum		Maximum	
	Huidig (2023)	2033	Huidig (2023)	2033
Inwoners	92.935	95.896	92.935	95.896
Dichtheid (aantal vestigingen per 25.000 inw.)	3,0		4,4	
Potentieel aanbod ²²	11	11	16	17
Huidig aanbod ²³	11	11	11	11
Marktruimte (VKP) ²⁴	0	0	5	6
Marktruimte (in m² bvo)²⁵	0	0	3.000	3.600

Tabel 5 Marktruimte fitness en sportschool onderzoeksgebied

Bron: Sweco

In het onderzoeksgebied is tot 2033 ruimte voor 0 tot 6 fitness vestigingen. Op basis van eerder onderzoek weten wij dat een gemiddeld fitnesscentrum ca. 600 m² bvo meet. De marktruimte komt daarmee op ca. 0 tot 3.600 m² bvo. Een minimum van 0 zal niet waarschijnlijk zijn, dit omdat zowel de landelijke dichtheid als de dichtheid van de gemeente Eindhoven hoger ligt dan het onderzoeksgebied momenteel kent. Dit toont aan dat er uitbreidingsruimte in het gebied aanwezig is.

De toevoeging van een sportschool van 1.000 m² bvo past daarmee dan ook binnen zowel de huidige berekende marktruimte van het onderzoeksgebied als binnen de toekomstige marktruimte van het onderzoeksgebied.

4.2 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte bestaat er ook een kwalitatieve behoefte aan fitnesscentra. De volgende argumenten zijn relevant:

- **Past bij profiel van de wijk.** Het toevoegen van fitness past bij het profiel van de wijk Erp. Inwoners van grootstedelijke gebieden doen namelijk substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde. Daarbij komen de leeftijdsgroepen die veel aan fitness doen hier bovengemiddeld voor. Daarnaast past het de ontwikkeling van een sportschool in de plint van het gebouw ook goed bij de toekomstige bewoners van het VB-gebouw. De doelgroep zal grotendeels bestaan uit studenten, een doelgroep die veel gebruikt maakt van sportscholen.
- **Past bij ambitie voor VB gebouw.** Het VB-gebouw en zijn omgeving moeten een duurzame en gemengde wijk worden waar mensen wonen, werken en verblijven. Fitness vergroot het voorzieningenniveau in de wijk en zorgt voor een levendig gebied.
- **Goed bereikbare en centrale locatie.** De locatie is voor omwonenden goed te voet en met de fiets te bereiken daarnaast is ook het auto bereik van de locatie goed. Hiermee is de locatie uitstekend bereikbaar voor veel inwoners van de wijk Erp en het gehele onderzoeksgebied.
- **Lokale bevolkingsgroei.** De bevolking van zowel het onderzoeksgebied als rondom het VB-gebouw groeit de komende jaren sterk. In en rondom het VB-gebouw zullen ca. 760-865 woningen gerealiseerd worden, waarmee het draagvlak direct rondom de supermarkt met ca. 1.500 inwoners groter wordt.
- **Sluit aan op sportieve ambities van gemeente.** Het toevoegen van fitness versterkt de gemeentelijke ambities om gezonde inwoners te hebben door sporten voor iedereen toegankelijk te hebben. Het aanbod in het onderzoeksgebied is nu beperkt in vergelijking met de rest van de stad.
- **Inbedding in de omgeving.** Naast de realisatie van de sportschool zal de ontwikkelaar in het park rondom het VB-gebouw een sport-/spelveld realiseren waar zowel bewoners als de sportschool

²² Berekening: aantal inwoners / 25.000 * dichtheid

²³ Bron: Locatus augustus 2023

²⁴ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

²⁵ Op basis van eerder onderzoek door voorheen Bureau Stedelijke Planning, tegenwoordig Business unit Stedelijke Planning van Sweco is het gemiddelde metrage van een fitnesscentrum 600 m² bvo

gebruik van kan maken. Op deze manier wordt sporten op verschillende manier mogelijk gemaakt in de omgeving en sluiten binnen en buiten op elkaar aan.

4.3 Ruimtelijk-economische effecten

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijk-economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde ontwikkeling van een sportschool mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

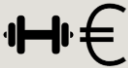
De ruimtelijk-economische impuls

De ontwikkeling van een sportschool in het VB-gebouw zal de volgende ruimtelijk-economische impuls genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat.** Aantrekkelijke voorzieningen die aan de moderne maatstaven voldoen en op een goede locatie gevestigd zijn, versterken het vestigingsklimaat voor bedrijven.
- **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 gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Kwaliteitsimpuls omgeving VB gebouw.** Met de ontwikkeling van de sportschool ontstaat een divers en dynamisch aanbod aan functies in het gebied. Daarnaast past de functie goed bij de toekomstige bewoners van het VB-gebouw, namelijk studenten.

Omzeteffecten in onderzoeksgebied

De komst van een nieuwe sportschool kan leiden tot omzetverlies van andere reeds gevestigde vestigingen. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het mogelijke verdringingseffect. De mate van verdringing voor individuele sportscholen en fitnesscentra hangt vooral af van:

Overlap in verzorgingsgebied en afstand	
	Hoe groter de overlap, des te groter het effect, de afstand tussen het project en de betreffende vestiging is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar. Het effect zal het grootst zijn op de meest nabije sportschool, in dit geval gaat het dan om de huidige Sports Up aan de Waghemakerstraat (4 autominuten). Daarnaast zal het effect worden gevoeld bij Personal Fitness Nederland, Bagheera en Elhatre (ca. 6 autominuten).
Overlap in formule en aanvullende functies	
	Hoe meer gelijkenis met het concept en de doelgroepen, hoe groter het effect. De meest nabije fitnesscentra hebben verschillende concepten en zijn geen grote budgetsportscholen. Hoe de effecten hierop zijn is afhankelijk van het concept dat zicht zal vestigen in het VB gebouw.
Uitbreiding dan wel 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 nieuw fitnesscentrum. Immers, een belangrijk deel van de omzet is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een nieuw vestiging waardoor de effecten minder beperkt zijn.
Het functioneren van het betreffende fitnesscentrum	
	Fitnesscentra die matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de komst van een nieuwe vestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Op basis van bovenstaande punten is de verwachting dat de nieuwe sportschool in het VB gebouw een beperkt omzeteffect heeft op de reeds bestaande fitnesscentra. Dit vanwege het feit dat het gaat om een locatie die niet zeer nabij een andere sportschool gelegen is, maar juist wel nabij een mogelijke doelgroep voor de sportschool. Daar komt bij dat er lokaal een sterke bevolkingsgroei plaatsvindt en mogelijke effecten grotendeels worden opgevangen door de groeiende vraag.

Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

In de directe omgeving als wel als in de rest van het onderzoeksgebied zijn geen leegstaande panden te vinden met een metrage dat de mogelijkheid biedt om een sportschool van een dergelijk formaat te huisvesten (zie Bijlage 2). Het is dus niet mogelijk een sportschool van dergelijk formaat, 1.000 m² bvo, te vestigen in een leegstaand pand.

Vanwege bovenstaande analyse verwachten we niet dat de toevoeging van het fitnesscentrum grote effecten zal hebben op het functioneren van andere vestigingen in de omgeving met mogelijke leegstand tot gevolg. De effecten zijn dus niet van dien aard dat er sprake zal zijn van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De ontwikkeling van het fitnesscentrum zorgt dat er een belangrijke impuls wordt gegeven aan de omgeving van het VB gebouw, waarmee het zich ontwikkelt tot een gevarieerd gebied en aantrekkelijker wordt voor nieuwe investeringen en ondernemers.

4.4 Conclusie behoefte sportschool

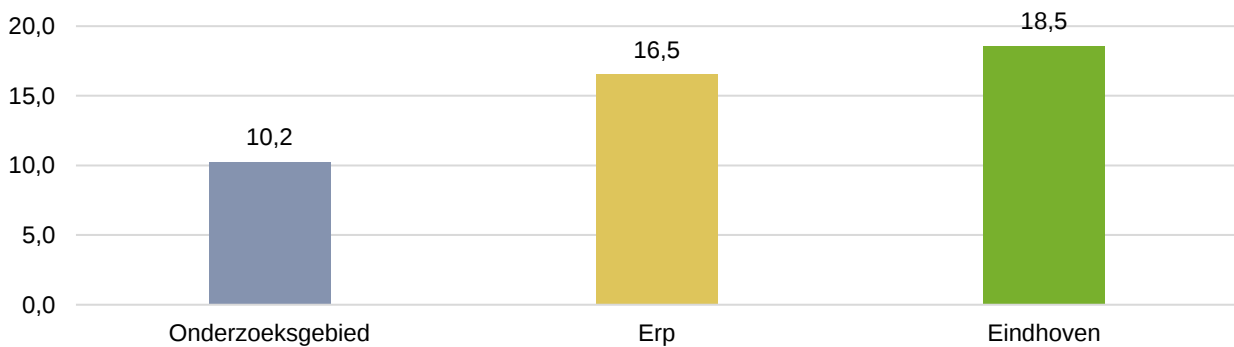
Op basis van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve argumenten is er zowel reeds in huidige situatie als in de toekomst voldoende marktruimte voor de realisatie van een sportschool van 1.000 m² bvo in het VB gebouw. De ontwikkeling zal beperkt tot geen negatieve gevolgen hebben voor het gevestigde aanbod in het onderzoeksgebied.

5 Behoefte commerciële dienstverlening

In dit hoofdstuk is eerst de kwantitatieve behoefte aan commerciële dienstverlening in het onderzoeksgebied onderzocht. Dit is gedaan door middel van een dichthedenanalyse. Ook is de kwalitatieve behoefte voor commerciële dienstverlening getoetst. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijk-economische effecten van de ontwikkeling.

5.1 Kwantitatieve behoefte

Voor de commerciële dienstverlening is gekeken naar het complete onderzoeksgebied. De focus ligt hierbij op de ambachtelijke sector en de particuliere dienstverlening. Met 95 vestigingen in het onderzoeksgebied bedraagt de dichtheid 10,2 vestigingen per 25.000 inwoners. Voor de wijk Erp geldt dat de dichtheid uitkomt op 16,5 vestigingen per 25.000 inwoners.



Figuur 10 Aantal commerciële diensten (ambacht en particuliere dienstverlening) per 10.000 inwoners
Bron: Locatus augustus 2023

Het aanbod aan commerciële diensten (in de sectoren ambacht en particuliere dienstverlening) blijft kwantitatief achter in het totale onderzoeksgebied. Ook in de wijk Erp is het aanbod minder dan in de gemeente Eindhoven als geheel.

Om de behoefte/marktruimte in beeld te brengen is het huidige en toekomstige inwonertal afgezet tegen de dichtheid van de commerciële dienstverlening (ambacht en particuliere dienstverlening). We rekenen met een bandbreedte van de huidige dichtheid in het onderzoeksgebied (10,2) als minimum en de dichtheid van Eindhoven (18,5) als maximum.

Parameter	Minimum		Maximum	
	Huidig (2023)	2033	Huidig (2023)	2033
Inwoners	92.935	95.896	92.935	95.896
Dichtheid (aantal vestigingen per 10.000 inw.)	10,2		18,5	
Potentieel aanbod ²⁶	95	98	172	178
Huidig aanbod ²⁷	95	95	95	95
Marktruimte (VKP) ²⁸	0	3	77	83
Marktruimte (in m² bvo)²⁹	0	168	4.312	4.648

Tabel 6 Marktruimte commerciële diensten (ambacht en particuliere dienstverlening) onderzoeksgebied
Bron: Sweco

²⁶ Berekening: aantal inwoners / 25.000 * dichtheid

²⁷ Bron: Locatus augustus 2023

²⁸ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

²⁹ Op basis van het huidige gemiddelde metrage van de sector in de gemeente Eindhoven, 56 m² bvo per vestiging

In het onderzoeksgebied is tot 2033 ruimte voor 3 tot 83 vestigingen voor commerciële dienstverlening (ambacht en particuliere dienstverlening). Op basis van het gemiddelde metrage van diensten in de gemeente Eindhoven, ca. 56 m² bvo per vestiging, is dit te vertalen naar een marktruimte van ca. 168 tot 4.648 m² bvo.

De toevoeging van 550 m² bvo aan commerciële diensten past binnen de berekende marktruimte van het onderzoeksgebied.

5.2 Kwalitatieve behoefte

Het toevoegen van een beperkt aanbod aan diensten dat passend is bij de locatie is wenselijk voor het creëren van een levendig woon-, leef-, en werkklimaat. Voor de projectlocatie zijn met name de diensten die vallen onder de ambachtssector en de particuliere diensten van toegevoegde waarde. Dit omdat deze een lokale functie vervullen en goed functioneren buiten winkelcentra en in kleinere clusters. Het zijn diensten die klanten bewust bezoeken en geen extra aantrekkende werking hebben. Om deze reden functioneren ze goed buiten een cluster en zullen ze geen overlast veroorzaken voor de omwonenden.

De diensten die in beeld zijn op de locatie (kapper, fietsenmaker) zijn functies die aansluiten op de omgeving en de doelgroep die in het gebied zal komen te wonen. Daarbij zijn het diensten waarbij afstand tot de dienst voor bewoners van belang is, met name bewoners van het VB-gebouw en de directe omgeving zullen er gebruik van maken.

5.3 Ruimtelijk-economische effecten

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijk-economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde ontwikkelingen van commerciële diensten mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

De ruimtelijk-economische impuls

De ontwikkeling van een commerciële diensten in het VB-gebouw zal de volgende ruimtelijk-economische impuls genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat.** Aantrekkelijke commerciële functies, als een supermarkt, sportschool en commerciële diensten, die aan moderne maatstaven voldoen en op een goede locatie zijn gevestigd, versterkt het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Ook draagt het bij aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **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 nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Verlengde verblijfsduur in de regio.** Door het ontwikkelen van een aantrekkelijk verblijfsgebied zullen bezoekers geneigd zijn hun bezoek te combineren met de supermarkt, diensten en sportschool. Daarbij versterken de verschillende functies elkaar.
- **Verhoogt woonklimaat.** Voor de toekomstige bewoners van het VB gebouw en de directe omgeving is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te creëren. Supermarkten, diensten en sportvoorzieningen zijn belangrijk voor een aantrekkelijke woonbuurt omdat het de levendigheid in de buurt en op straat vergroot.
- **Sociale functie voor de wijk.** Clusters van commerciële voorzieningen zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. De voorzieningen kunnen een ontmoetingsfunctie voor de nieuwe wijk faciliteren en op deze manier de sociale cohesie van de nieuwe wijk versterken.
- **Ruimte voor lokaal ondernemerschap.** Door verspreid over de stad werkruimten aan te bieden in deze sectoren krijgen lokale ondernemers de kans om een zaak te openen in de nabijheid van hun eigen woning.

Omzetteffecten in onderzoeksgebied

Voor de dienstverlenende sector bestaat de behoefte op basis van het huidige functioneren van de sector in de gemeente Eindhoven. Hiervoor is de aanname gedaan dat de huidige dienstensector in de gemeente goed functioneert. Daarnaast is gekeken naar passende functies en sectoren voor in het VB gebouw waardoor een passend aanbod aangeboden kan worden voor de locatie. De diensten zullen primair een

functie hebben voor de omgeving rondom het VB gebouw en de wijk Erp; verdere vraag zal uit de rest van het onderzoeksgebied komen. Door de verwachte groei van de bevolking in de directe omgeving van de projectlocatie en daarmee toenemende marktruimte voor commerciële diensten zullen de omzeteffecten op de bestaande structuur in het onderzoeksgebied beperkt zijn. Belangrijk hierbij is ook dat de gewenste diensten die men voor zich ziet op deze locatie voornamelijk gebruikt zullen worden door bewoners uit de directe omgeving. De verwachte bevolkingsgroei komt voort uit de directe omgeving van het VB-gebouw, hiermee worden eventuele effecten op de bestaande diensten grotendeels opgeheven.

Effect op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

In de nabijheid van de projectlocatie (< 1 km) zijn momenteel 4 leegstaande panden te vinden. Deze panden variëren tussen de 45 m² wvo en de 112 m² wvo. Deze panden liggen echter verspreid over het gebied en bieden niet de mogelijkheid om een dienstencluster te realiseren zoals gewenst in de plint van het VB-gebouw.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de effecten niet van dien aard zijn, dat sprake van uitval, laat staan onaanvaardbare leegstand, zal zijn. Sterker de combinatie van de verschillende functies die in de plint van het VB-gebouw gevestigd zijn bieden kansen voor de gehele omgeving van het VB gebouw.

5.4 Conclusie behoefte commerciële dienstverlening

Op basis van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve argumenten is er voldoende marktruimte voor de realisatie van commerciële dienstverlening van 550 m² bvo in het VB gebouw. De ontwikkeling zal beperkt tot geen negatieve gevolgen hebben voor het gevestigde aanbod in het onderzoeksgebied.

6 Behoeft horeca

Naast de onderzochte behoefte aan de eerder genoemde commerciële functies heeft de ontwikkelaar ook de wens om ondergeschikte horeca te realiseren in het VB-gebouw. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan horeca. De geplande horeca zal een metrage van 450 m² bvo in beslag nemen. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking is het met dit metrage niet nodig om een Laddertoets uit te oefenen voor deze functie (geldt voor >500 m² bvo). Ondanks dat een volledige ladder niet nodig is gaan we in dit hoofdstuk wel in op de kwalitatieve behoefte die er is voor horeca in het gebied.

6.1 Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen horeca	
	Horeca is een groeisector In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.
	Vernieuwing en blurring Horeca maakt steeds vaker onderdeel uit van andere sectoren. Een voorbeeld is een boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café (voorbeeld Hutspot Amsterdam). Ook is binnen de sector sprake van vervaging: horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip.
	Verskil tussen horecasectoren Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

6.2 Kwalitatieve behoefte

Het toevoegen van horeca draagt bij aan de versterking van het totaalconcept van het VB-gebouw en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied:

- **Uitstraling van het gebied.** Horeca geeft het gebied de benodigde uitstraling. Het nodigt bezoekers uit om langer te blijven en elkaar te ontmoeten.
- **Versterkt het woon- en leefklimaat.** Horeca versterkt het woon- en leefklimaat van bewoners. Het gaat in het plan om kleinschalige horeca waardoor het geen afbreuk zal doen aan de leefbaarheid van het gebied.
- **Versterking cluster commerciële voorzieningen.** Door de mix van verschillende commerciële voorzieningen te voorzien van horeca kunnen bezoekers van de voorzieningen elkaar na het vervullen van hun behoefte tegenkomen in een ontspannen setting.
- **Versterking sociale cohesie.** De doelgroep van de ontwikkeling zal grotendeels bestaan uit kleine of alleenstaande huishoudens, door de realisatie van horeca in het gebied neemt de kans op ontmoetingen toe. Daarnaast biedt het de mogelijkheid voor studenten en bewoners die thuiswerken om geregeld van werkomgeving te veranderen.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto vloeroppervlak (bvo)

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

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 onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

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 griepen 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).

Winkel vloeroppervlak (wvo)

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

Bijlage 2: Voorzieningen aanbod onderzoeksgebied

Supermarkten

Nr	Formule	Adres	M ² wvo	Kassa's	Afstand (in m) vanaf onderzoekslocatie
Onderzoeksgebied			25.139		
1.	NigDeli	Hendrik Staetslaan 67	195	Nb.	1.100
2.	Aldi	Judas Taddeusplein 1	907	Nb.	1.200
3.	PLUS	Woenselsestraat 377	1.129	4	1.900
4.	Albert Heijn XL	Winkelcentrum Woensel 119	3.169	22	1.900
5.	Lidl	Winkelcentrum Woensel 410	1.413	Nb.	2.100
6.	Jumbo	Winkelcentrum Woensel 1	2.028	12	2.400
7.	Jumbo	Gerretsonplein 67	1.380	9	2.000
8.	Jumbo	Nederlandplein 103	1.091	5	3.000
9.	Lidl	Nederlandplein 114	965	Nb.	2.900
10.	Yasar XL	Generaal Coenderslaan 53	465	Nb.	2.900
11.	Aldi	Cassandraplein 15	785	Nb.	3.600
12.	Albert Heijn	Cassandraplein 8	1.165	11	3.400
13.	Jumbo	Biarritzplein 37	1.510	7	3.500
14.	Aldi	Belgieplein 22	1.247	Nb.	3.600
15.	Jumbo	Belgieplein 21	1.809	11	3.600
16.	Albert Heijn	Orionstraat 149	1.289	9	4.800
17.	Lidl	Wijngaardplein 45	1.067	Nb.	4.500
18.	Albert Heijn	Tarwelaan 70	950	11	4.200
19.	Albert Heijn	Ouverture 214	1.230	10	5.300
20.	Jan Linders	Ardechelaan 5	1.345	7	4.100
Buiten onderzoeksgebied			6.039		
21.	Jumbo	Boschdijk 289	1.450	8	1.300
22.	Albert Heijn	Torenallee 86-02	625	13	1.300
23.	Albert Heijn	Woenselse Markt 5	1.108	15	1.600
24.	Lidl	Woenselse Markt 38	1.120	Nb.	1.600
25.	Ekoplaza	Kruisstraat 128-A	450	2	1.900
26.	Lidl	Lievendaalseweg 5	1.286	Nb.	2.400

Tabel 7 Supermarktaanbod in en nabij het onderzoeksgebied

Bron: Locatus augustus 2023; Supermarktgids Online augustus 2023; Bagviewer; Bewerking Sweco

Sportscholen

Nr	Formule	Adres	M ² wvo	Afstand (in m) vanaf onderzoekslocatie
Onderzoeksgebied			4.342	
1.	Sports Up	De Waghemakerstraat 1D	872	1.600
2.	Personal Fitness Nederland	Rapenlandstraat 30	60	2.100
3.	Bagheera	Rapenlandstraat 19	250	2.100
4.	Elhatre	Raedeckerstraat 11	500	2.000
5.	Dazzle	Winkelcentrum Woensel 79 ^E	250	2.500
6.	Jetts	Geestakker 548	25	2.500
7.	SportCity	Bisschop Bekkerslaan 4	450	3.400
8.	Basic-Fit	Brussellaan 2H	650	3.600
9.	Basic-Fit	Vijfkamplaan 6	900	2.600
10.	Sportvision	Mensfortweg 20	350	3.000
11.	In Shape	Ouverture 87	35	5.300
Buiten onderzoeksgebied			970	
12.	CrossFit Strijp	Achtseweg Zuid 153	630	1.600
13.	Happy Bodies Eindhoven-Strijp	Philitelaa 59A	340	2.200

Tabel 8 Sportschoolaanbod in en nabij het onderzoeksgebied

Bron: Locatus augustus 2023; Eigen inventarisatie; Bagviewer; Bewerking Sweco

Commerciële diensten

Branche	M ² wvo	Vestigingen
Ambacht	4.077	78
Schoenreparatie/sleutels	281	5
Kapper	2.228	42
Tattoo/Piercing	222	6
Schoonheidssalon	446	9
Nagelstudio	406	6
Kledingreparatie	34	1
Stoffeerderij	37	1
Elektro Reparatie	126	3
Drukwerk/Copy shop	32	1
Dierentrimsalon	74	2
Lijstenmaker	191	2
Particuliere Dienstverlening	1.001	17
Makelaardij	259	6

Autowasserij	240	4
Stomerij/Wassalon	32	1
Reisbureau	196	2
Uitzendbureau	213	2
Diensten OV	61	2
Totaal	5.078	95

Tabel 9 Commerciële diensten aanbod in het onderzoeksgebied
Bron: Locatus augustus 2023

Leegstand

Adres	Type	M² wvo
Alard Du Hamelstraat 51	Langdurig	75
Ardechelaan 19	Aanvang/Frictie	142
Barrierweg 202	Structureel	44
Barrierweg 231	Structureel	65
Bisschop Bekkerslaan 10A	Structureel	435
Boschdijk 404-406	Langdurig	77
De Greefstraat 1	Structureel	98
De Stouthuvel 4	Aanvang/Frictie	281
Docter Cuyperslaan 54	Structureel	300
Docter Cuyperslaan 54	Verbouw	120
Docter Cuyperslaan 54	Langdurig	125
Edisonstraat 150	Aanvang/Frictie	150
Edisonstraat 109	Aanvang/Frictie	34
Franklinplein 2	Langdurig	54
Gerretsonplein 66	Structureel	140
Herentalsweg 13	Structureel	300
Jericholaan 8	Structureel	240
Kronehoefstraat 30G	Langdurig	45
Orionstraat 153-155	Structureel	174
Orionstraat 149A	Structureel	28
Orionstraat 151	Langdurig	55
Ouverture 212	Langdurig	94
Pastoor van Arslaan 3	Verbouw	112
Tarwelaan 64	Structureel	280
Waalstraat 64	Structureel	35

Wijngaardplein 12-13	Structureel	199
Winkelcentrum Woensel 4	Aanvang/Frictie	298
Winkelcentrum Woensel 38A	Structureel	626
Winkelcentrum Woensel 67	Langdurig	131
Winkelcentrum Woensel 37B	Structureel	38
Winkelcentrum Woensel 114A	Structureel	60
Winkelcentrum Woensel 62	Aanvang/Frictie	53
Winkelcentrum Woensel 65B	Structureel	63
Winkelcentrum Woensel 59	Langdurig	355
Winkelcentrum Woensel 85	Langdurig	450
Winkelcentrum Woensel 67A	Structureel	34
Winkelcentrum Woensel 88	Structureel	121
Winkelcentrum Woensel 87	Langdurig	163
Winkelcentrum Woensel 87B	Structureel	43
Winkelcentrum Woensel 290	Aanvang/Frictie	80
Winkelcentrum Woensel 259	Aanvang/Frictie	89
Winkelcentrum Woensel 269	Aanvang/Frictie	112
Winkelcentrum Woensel 258	Aanvang/Frictie	203
Winkelcentrum Woensel 89A	Structureel	177
Winkelcentrum Woensel 318	Aanvang/Frictie	51
Winkelcentrum Woensel 330	Structureel	289
Winkelcentrum Woensel 120	Aanvang/Frictie	155
Winkelcentrum Woensel 60	Aanvang/Frictie	46
Winkelcentrum Woensel 70	Langdurig	37
Winkelcentrum Woensel 90	Langdurig	121
Winkelcentrum Woensel 38	Aanvang/Frictie	621
Winkelcentrum Woensel 4	Aanvang/Frictie	70
Totaal		8.188

Tabel 10 Leegstand in het onderzoeksgebied
Bron: Locatus augustus 2023