

**stec
groep**



Laddertoets District E Eindhoven

Stec Groep aan Amvest

Peter van Geffen, Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
4 februari 2019

Amvest

De heer F. van Zitteren
De Entree 234
1101 EE Amsterdam

Per email: FvanZitteren@amvest.nl

Projectnummer: 18.083

Laddertoets District E Eindhoven

Stec Groep aan Amvest

Peter van Geffen, Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
4 februari 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie en vraag	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.2	Bestemmingsplan District E maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	5
2.3	Bestemmingsplan District E is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	6
2.4	Projectprofiel District E: wonen, ontmoeten en werken in de stadsentree	7
3	Wonen District E	8
3.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw District E is gemeente Eindhoven	8
3.2	Plan District E voorziet in een behoefte: komende 10 jaar behoefte aan zo'n 1.470 woningen in Eindhoven	9
3.3	Plan voorziet ook in kwalitatieve behoefte komende 10 jaar in Eindhoven: kansrijke doelgroepen met voorkeur koop- en huurappartementen groeien	10
4	Ondersteunende centrumfuncties	13
4.1	Ondersteunende functies voorzien in behoefte en passen bij gemeentelijk beleid.....	13
4.2	Hotel	17
4.3	Overige horeca	18
4.4	Kantoren (flex- werkplekken en kantoorruimten)	18
4.5	Detailhandel (ondersteunende winkels en commerciële ruimten)	19

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U bent bezig met de voorbereidingen voor een bestemmingsplan voor het project District E op het stationsplein Zuid in het centrum van Eindhoven. Er ligt al een stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van het gebied. District E zal drie torens gaan omvatten, waarbij één van circa 170 meter (Westtoren), één van 120 meter (Oosttoren) en één van circa 90 meter hoog (de Zuidtoren). Het plan zal ongeveer 74.000 m² bvo omvatten, en ruimte bieden aan maximaal zo'n 510 appartementen, een hotel zo'n 196 kamers (circa 9.900 m² bvo) en daarnaast maximaal 15.500 m² bvo aan diverse (commerciële) centrumfuncties (zoals kantoren, detailhandel en overige horeca). Om dit plan mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

U bent zich bewust van nut en noodzaak om dit plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt ons daarom, als onafhankelijke partij, een toets aan de Ladder voor alle stedelijke functies die met het bestemmingsplan voor de District E mogelijk worden gemaakt. In de voorliggende rapportage is de toets van het plan District E aan de Ladder nader uitgewerkt.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de (nieuwe) Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Bro. Daarvoor doorlopen we onderstaande stappen en gaan in op de daarbij genoemde vragen:

1. **Uitgangspunten vaststellen:** wat zal met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. **Afweging locatiekeuze:** check of locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Hoe verhoudt het plan zich tot het principe van inbreiding vóór uitbreiding, volgens de Ladder?
3. **Beschrijving van de behoefte:** voorzien de diverse functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte en zijn er mogelijke leegstandseffecten te verwachten?

De resultaten staan uitgewerkt in deze rapportage.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende Laddertoets zetten we in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek: District E als nieuwe stedelijke ontwikkeling, District E binnen bestaand stedelijk gebied, en de uitgangspunten en het projectprofiel van District E in Eindhoven. In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de behoefte en mogelijke ruimtelijke effecten van de hoofdfunctie 'wonen'. In hoofdstuk 4 bespreken we vervolgens de ondersteunende centrumfuncties.



2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of (1) er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Bestemmingsplan District E maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

Allereerst is een stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt dat in beginsel sprake is van een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen¹. Dit betekent dat de plannen voor zo’n 510 appartementen zich zonder meer kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Ook voor de overige functies die het plan mogelijk maakt – in totaal ongeveer 25.000 m² bvo aan diverse stedelijke functies, inclusief hotel – taxeren wij dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In beginsel volgt uit jurisprudentie dat hiervan sprake is bij een toevoeging van 400 m² tot 500 m².

Ten tweede, is de Ladder alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen (NSO). Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of voorziet in een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om die reden sprake is van een NSO. Aan beide aspecten wordt bij het plan District E voldaan: de bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe, en er wordt een centrumbestemming (onder ander voor wonen, detailhandel, kantoren, hotel, en overige horeca) toegekend aan de gronden in het plangebied. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor District E is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

2.3 Bestemmingsplan District E is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

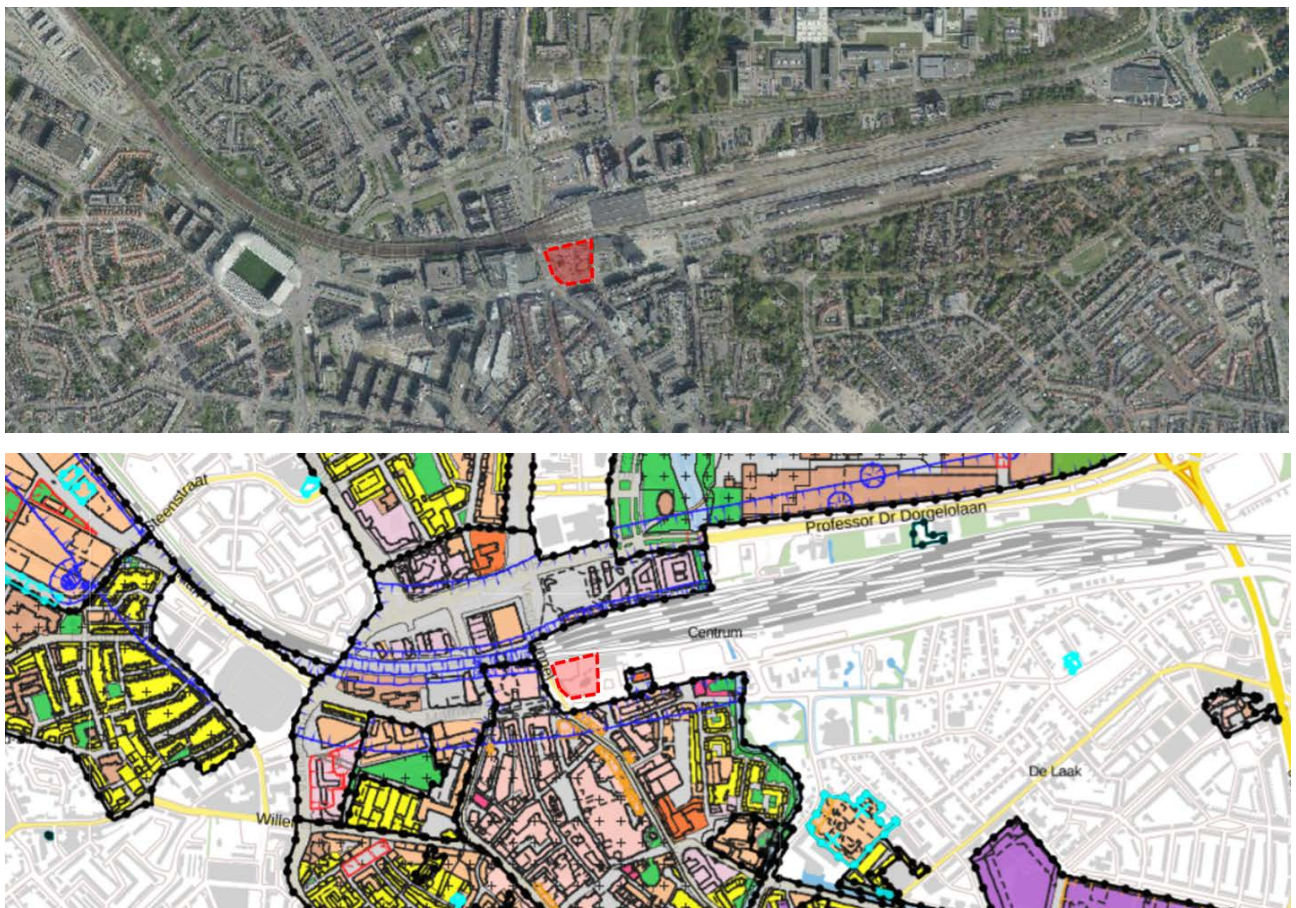
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is vanuit de Ladder extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de herontwikkeling van de District E een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal géén sprake van BSG².

In onderstaand figuur is het plangebied voor District E weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan). Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling in binnenstedelijk gebied mogelijk (op het Stationsplein Zuid) naar een plan met diverse stedelijke functies. Daarbij constateren wij dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven, als het nog vigerende bestemmingsplan dat al stedelijke functies mogelijk maakt, maken dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder: een extra afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig.

Figuur 1: ligging District E (rood) binnen bestaand stedelijk gebied



Bron: 2018, www.ruimtelijkeplannen.nl; bewerking Stec Groep 2018

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2.4 Projectprofiel District E: wonen, ontmoeten en werken in de stadsentree

Kenmerk	Toelichting
Ligging	- Aan de rand van het centrum van Eindhoven in het Stationsgebied (Stationsplein Zuid). - Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. - De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Vestdijk en de Stationsweg (aan de centrumkant), en daarnaast het spoor, de Vestdijktunnel en het centraal station van Eindhoven.
Vigerende bestemming	- Plangebied District E maakt deel uit van het Stationsgebied (Stationsplein Zuid). Het vigerende bestemmingsplan is 'Eindhoven binnen de Ring'(1998) van de gemeente Eindhoven. - Op dit moment is het plangebied voor het overgrote deel in gebruik als auto- en fietsenparkeerplaats. Daarnaast zijn er op de locatie een paviljoen met een VVV-kantoor, de 'Eindhoven Brandstore' en een horecazaak. Ook staan er op het terrein, in de doorloop naar het centrum, een aantal (tijdelijke) kiosk's met ruimte voor bijvoorbeeld een bloemist, kapper en horeca. - Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan, bestemming Centrumdoeleinden. Hierbinnen zijn onder andere kantoren, detailhandel, woondoeleinden, parkeervoorzieningen mogelijk.
Beoogde bestemming (maximale invulling)	- Beoogde bestemming voor 'centrumfuncties' waarbinnen alle functies in het plan mogelijk worden. - Wonen: maximaal 510 appartementen (ter indicatie: mix koop, sociale huur en vrijesectorhuur). - Ondersteunende centrumfuncties (divers, maximaal zo'n 25.000 m² bvo): - Hotel (horeca categorie 5) maximaal 196 kamers (circa 9.900 m² bvo). - Overige horeca divers (categorieën 1, 2a/b, 3 & 4b) max. 2.670 m² bvo (incl. Club-Bar & Skybar). - Flex werk- en kantoorruimten (inclusief vergaderruimten en zalen) maximaal 12.515 m² bvo. - Ondersteunende (detailhandel) winkels en commerciële ruimten (waaronder VVV/Eindhoven Brandstore, hotelshops, et cetera) maximaal 1.200 m² bvo (en max. 200 m² per vestiging). - Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, lobby's, kleinschalige bibliotheek, (woon)service ruimte Amvest, expositieruimte, parkeren, verkeers- en groenvoorzieningen.
Overige aspecten	- District E is naast wonen bedoeld als een gemengd stedelijk gebied. De centrumfuncties zullen voornamelijk een lokale verzorgingsstructuur hebben, en ondersteunend zijn aan de gemengde centrumstedelijke functie van het gebied. - De maatvoering en specifieke invulling van de stedelijke functies zullen passend moeten zijn binnen een stedelijke omgeving: functies van een beperkte omvang en zonder een hinderlijke functie voor de (woon)omgeving.
Locatieprofiel	 - Projectlocatie - Treinstation - Centrum - Winkelcentrum - Bioscoop - Eettentjes - Uitgaansgelegenheden - Poppodium - Sportschool - Voetbalstadion - Universiteit 

3 Wonen District E

Het bestemmingsplan voor District E zal de bouw van maximaal 510 appartementen mogelijk maken, met een mix van appartementstypen en eigendomsvormen: het plan voorziet in zowel koop-, sociale- als vrijesectorhuurappartementen variërend van reguliere stadsappartementen tot penthouses. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw in District E stellen wij vast op gemeente Eindhoven. Daarbij constateren wij dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit. Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Eindhoven) is er een behoefte aan zo'n 1.470 woningen in de periode 2018-2028. Daarmee kan het plan voor District E met maximaal 510 woningen ruimschoots in een woningbehoefte voorzien.

Daarnaast zien we een variëteit aan kansrijke doelgroepen voor District E, die in de hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Vooral de alleenstaanden in deze leeftijdscategorieën groeien relatief sterk en hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement en, afhankelijk van de leeftijdscategorie, variërend van koop- tot sociale- en vrijesectorhuur. Woningbouw in District E voorziet zo gezien ook in een kwalitatieve woningvraag binnen Eindhoven. Hierna lichten we bovenstaande verder toe.

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw District E is gemeente Eindhoven

Bij de bepaling van de woningvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor woningbouw in District E. Het gaat bij de Ladder vervolgens onder andere om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Voor woningbouw in District E hanteren we de gemeente Eindhoven als ruimtelijk verzorgingsgebied. Hierop gaan we hierna nader in.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen blijkt, dat ongeveer 62% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Eindhoven in de periode 2011-2016 binnen de Eindhovense gemeentegrenzen plaatsvonden. Verder valt de relatief grote instroom van buiten de Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)-regio op. Uit de migratiecijfers blijkt namelijk dat circa 29% van alle vestigers in de gemeente Eindhoven van buiten de SGE-regio kwam. Daarmee waren verhuisrelaties tussen Eindhoven en de (SGE) buurgemeenten relatief gezien beperkt, zie tabel 1.

Tabel 1: inkomende verhuisbewegingen naar gemeente Eindhoven (personen) 2011-2017

Herkomst	Aantal inkomend	Aandeel inkomend
Gemeente Eindhoven	100.633	62%
Overig binnen SGE regio	14.607	9%
Overig buiten SGE regio	47.068	29%
Totaal	162.305	100%

Bron: CBS (2018): bewerking Stec Groep 2018

Verder speelt mee dat in de huishoudensprognose die we gebruiken (reguliere) migratiecijfers zijn verwerkt en daarmee ook het stukje bovenlokale migratie onderdeel is van de regionale behoefte. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Eindhoven is de regionale behoefte verwerkt. Bovendien zijn er in het SGE in 2017 regionale woningbouwafspraken gemaakt. Afgesproken is dat de bouwcapaciteit in de SGE-regio wordt afgestemd op de verwachte woningvraag, waarbij de provinciale prognose wordt gebruikt als uitgangspunt voor de regionale vraag naar woningen. In de SGE-regio wordt zo maximaal 100% van vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar gemaakt. Ook vindt binnen de regio afstemming van woningbouwplannen plaats. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om

rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag: en er zo geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft. Er is daarbij geen overprogrammering in harde plannen in de SGE-regio. Daarmee gaat er in principe geen verstorend effect uit van overprogrammering die 'reguliere' migratiestromen kan verleggen, zie tabel 2.

Tabel 2: check op vraag-aanbodverhoudingen in SGE regio (aandeel verhuisrelatie)

	Max. woningvraag 2018-2028*	Harde plancapaciteit**	Verhuisrelatie
SGE regio	21.265	20.480	9%

Bron: provincie Noord-Brabant, 2017: bewerking Stec Groep (2017). *regionale woningvraag SGE 2018-2028 op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2017) hoog **Dit betreft de harde plancapaciteit per 01-01-2017 op basis van de provinciale woningbouwmatrixen en per 01-01-2018 voor gemeente Eindhoven o.b.v. gemeentelijke planlijst.

3.2 Plan District E voorziet in een behoefte: komende 10 jaar behoefte aan zo'n 1.470 woningen in Eindhoven

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan woningen. Behoeft wordt hierbij bepaald door het harde planaanbod op de woningvraag in mindering te brengen. Voor Eindhoven betekent dit een woningbehoefte van circa 1.470 woningen in de periode 2018-2028. De woningen in de District E voorzien daarmee in een behoefte. Hierna lichten we dit toe.



Bron: Planlijst gemeente Eindhoven, 2018; Woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant, 2017: bewerking Stec Groep 2018

Provinciale woningbehoefteprognose als indicator voor langetermijn vraagontwikkeling in Eindhoven

Om de woningvraag voor de komende tien jaar te bepalen kijken we naar de ontwikkeling van de woningvraag in Eindhoven, op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2017). Hiertoe zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling en enkele prognoses in perspectief, zie figuur 3. In deze figuur zijn de provinciale huishoudensprognose (2017) en de Primos 2017 prognose afgezet tegen de historische huishoudensontwikkeling. Voor die prognose hanteren we het uitgangspunt: één extra huishouden is één extra woning.

Primos 2017 en de provinciale huishoudensprognose liggen ook op langere termijn in lijn met de daadwerkelijke historische huishoudensontwikkeling van de afgelopen 10 jaar.

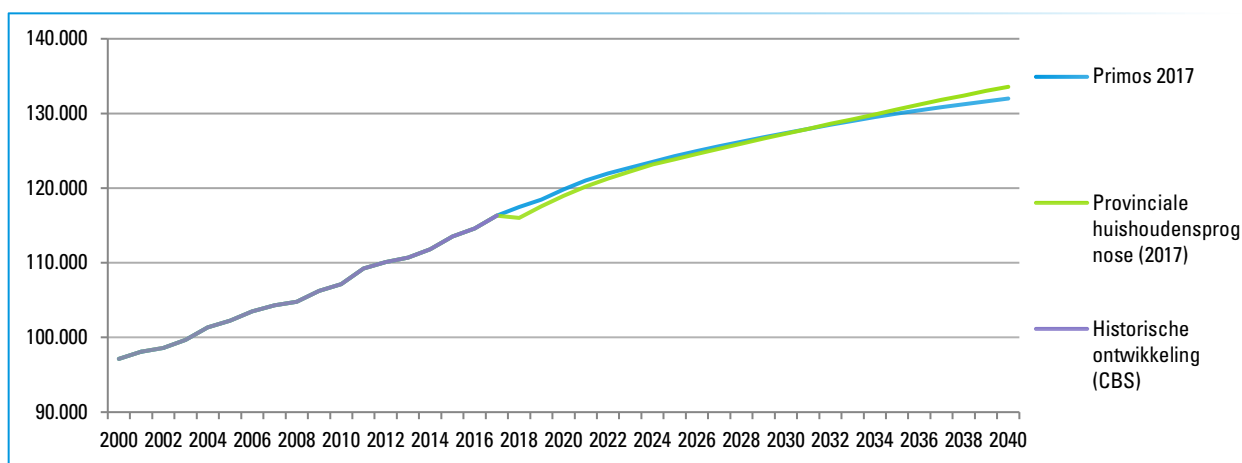
In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose (2017) als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningbehoefteprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Deze prognose zien we daarom als de richtinggevende prognose voor deze Laddertoets. Met de provinciale woningbehoefteprognose wordt een inschatting gemaakt van de woningvoorraadontwikkeling, waarbij (naast huishoudensontwikkeling) ook rekening wordt gehouden met de bestaande woningvoorraad, leegstand, woningbouwprogramma's, et cetera. Hierdoor valt de woningbehoefteprognose in

onderstaande figuur niet samen met de historische ontwikkeling en de Primos 2017 prognose: wel is een gelijke trend qua vraagontwikkeling te zien voor de komende jaren.

Voor het bepalen van de behoefte voor het plan District E, wordt uitgegaan van de hoge provinciale woningbehoefteprognose. De hoge provinciale prognose gaat uit van een inhaalvraag naar woningen. In de praktijk is er op dit moment in Eindhoven en de grotere SGE-regio sprake van een inhaalvraag nu het economisch voorspoedig gaat. De huidige economische omstandigheden zijn zeer goed, en de druk op de woningmarkt in Eindhoven en omgeving is groot. Daarnaast voorziet het plan District E in een hoogwaardig hoogstedelijk milieu waar nog beperkt in wordt voorzien binnen de gemeente, waardoor het een aanvulling zal vormen op de bestaande voorraad in Eindhoven.

Ook zijn in het regionale afsprakenkader in het SGE afspraken gemaakt over woningbouw aantallen, en dat de provinciale prognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen: met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen, waardoor er bij het uitgaan van de hoge prognose geen versturende werking op de vraag- aanbodverhoudingen in de regio zijn te verwachten.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling en -prognoses voor Eindhoven in perspectief



Bron: CBS-statline, 2018; Primos2016 en -2017; provincie Noord-Brabant, 2017; bewerking Stec Groep 2018

Vraag komende 10 jaar 10.800 woningen, harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 9.330 woningen

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 120.345 woningen in 2028. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose prognose zal de woningvraag tot 2028 toenemen met circa 10.800 woningen.

Voor de Ladder moet het aanbod in harde plannen in mindering worden gebracht op de woningvraag bij het bepalen van de behoefte. In Eindhoven, het ruimtelijk verzorgingsgebied, biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 9.330 woningen³. Confronteren we de woningvraag (10.800 woningen in de periode 2018-2028) met de harde plancapaciteit (9.330 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 1.470 woningen. Daarmee voorziet woningbouw in District E, met maximaal 510 appartementen, in een woningbehoefte voor de komende tien jaar.

3.3 Plan voorziet ook in kwalitatieve behoefte komende 10 jaar in Eindhoven: kansrijke doelgroepen met voorkeur koop- en huurappartementen groeien

Naast de kwantitatieve behoefte kijken we hier naar kwalitatieve elementen van de woningvraag. Daarvoor brengen we de onderliggende demografische ontwikkeling in beeld en zoomen we nader in op de woningmarkt voor appartementen in Eindhoven.

³ Bron: planinventarisatie uitgevoerd door gemeente Eindhoven (2018)

Met combinatie verschillende soorten appartementen trekt District E een brede doelgroep aan

Onderliggend aan de huishoudensontwikkeling, zien we een groei van bijna alle doelgroepen de komende tien jaar. In de tabel hierna zijn voor Eindhoven de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen in kaart gebracht op basis van het WoON2015. Hieruit blijkt dat vooral jongere (<34 jaar) en oudere huishoudens (>55 jaar) een voorkeur hebben voor appartementen (met name in de huursector). Stellen van 35 tot 55 jaar hebben ook een relatief grote voorkeur voor appartementen, maar dan ook voor een belangrijk deel in de koopsector. Gezinnen hebben juist een overwegende voorkeur voor grondgebonden wonen.

Door de combinatie van zowel koop als (sociale- en vrijesector-) huurappartementen in verschillende vormen (reguliere appartementen, penthouses, friends concepten, etc.) trekt District E naar verwachting een brede doelgroep, van jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar: Doelgroepen (vooral de alleenstaanden) die de komende tien jaar relatief sterk groeien.

Tabel 3: huishoudensontwikkeling naar doelgroep en woonvoorkeuren

Typen Huishoudens	Omvang doelgroep 2018	ontwikkeling 2018-2028	Appartement (incl. nultreden)	Voorkeur koop	Voorkeur sociale huur	Voorkeur vrijesectorhuur
alleenstaanden tot 24 jaar	9.670	-345	75% tot 80%	20% tot 25%	65% tot 70%	5% tot 10%
alleenstaanden 25 - 34 jaar	13.790	1.065	70% tot 75%	35% tot 40%	50% tot 55%	10% tot 15%
stellen tot 34 jaar	6.715	-1.070	25% tot 30%	65% tot 70%	10% tot 15%	15% tot 20%
gezinnen	31.250	1.615	15% tot 20%	65% tot 70%	25% tot 30%	5% tot 10%
alleenst. en stellen 35 - 54 jaar	18.705	1.220	40% tot 45%	45% tot 50%	40% tot 45%	5% tot 10%
alleenst. en stellen 55 - 74 jaar	24.630	3.620	85% tot 90%	45% tot 50%	35% tot 40%	15% tot 20%
alleenst. en stellen 75+	12.130	2.820	95% tot 100%	15% tot 20%	25% tot 30%	55% tot 60%

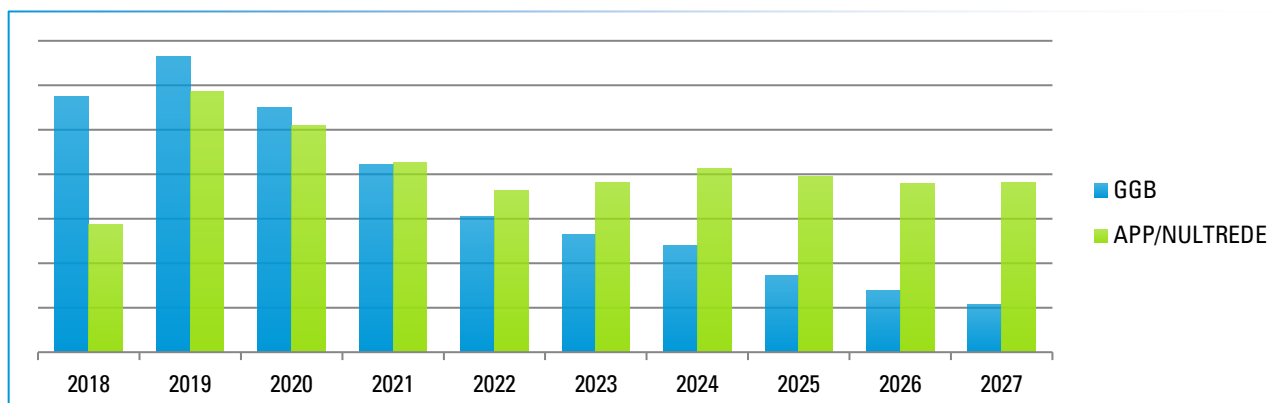
Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant, 2017; WoON2015, 2015: bewerking Stec Groep 2018

Nu hiervoor is aangetoond dat het plan binnen Eindhoven kan voorzien in een kwantitatieve behoefte, wordt vervolgens ook gekeken naar de kwalitatieve behoefte aan appartementen in Eindhoven. Daarom wordt hierna de kwalitatieve vraag en het aanbod van appartementen in Eindhoven in kaart gebracht.

Vraag naar appartementen in Eindhoven groeit komende 10 jaar met zo'n 5.885 woningen

Het beoogde programma voor District E bevat appartementen in zowel koop-, sociale huur- als vrijesectorhuur (VSH). Uit de figuur hierna blijkt dat er de komende jaren nog een groeiende vraag naar zowel grondgebonden woningen als appartementen is in Eindhoven. De vraag naar grondgebonden woningen neemt op (middel)lange termijn echter relatief snel af. De vraag naar appartementen (en nultredenwoningen) neemt op korte termijn fors toe en blijft op de (middel)lange termijn juist relatief stabiel. De kwalitatieve vraag naar appartementen/nultreden in Eindhoven bedraagt daarmee de komende tien jaar circa 5.885 woningen: zo'n 55% van de totale maximale kwantitatieve uitbreidingsopgave de komende tien jaar voor Eindhoven.

Figuur 4: doorstroommodel: jaar-op-jaar vraagontwikkeling naar woningtype Eindhoven 2018-2028



Bron: 2018, Stec Groep op basis van WoON2015, Syswov (2016), Primos, en Woningbehoefteprognose (hoog) Noord-Brabant (2017).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Verklaring van dit beeld: doordat jongere stellen (tot 35 jaar), alleenstaanden en stellen van 35 tot 54 jaar en gezinnen een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden (koop)woning hebben, is er op korte termijn nog een groeiende vraag naar grondgebonden woningen. Door krimp of beperkte groei van de omvang van deze doelgroepen op langere termijn en de sterke groei van de oudere doelgroepen, met relatief sterke voorkeur voor appartementen, is er na 2020 vooral sprake van een omvangrijke vraag naar appartementen. Bovendien is de verwachting dat er op lange termijn meer grondgebonden woningen uit de bestaande voorraad op de markt komen door ontwikkelingen in de samenstelling en woonvoorkeuren van de Eindhovense bevolking.

Huidige harde planaanbod voorziet in circa 4.830 appartementen in Eindhoven: behoefte aan maximaal zo'n 1.055 appartementen in Eindhoven de komende tien jaar

Kijken we naar de plancapaciteit voor appartementen in de marktregio gemeente Eindhoven, dan zien we een harde plancapaciteit van ongeveer 4.830 appartementen. Daarmee resteert een kwalitatieve behoefte aan appartementen van maximaal zo'n 1.055 in de komende 10 jaar. Zie ook de tabel hierna.

District E voorziet met maximaal 510 appartementen dus ook in een kwalitatieve behoefte aan appartementen in Eindhoven de komende tien jaar.

Tabel 4: voorkeur voor appartementen in gemeente Eindhoven komende tien jaar

Kwalitatieve behoefte appartementen (incl. nultrede) in Eindhoven 2018 – 2028	
Totale kwantitatieve woningvraag (prognose hoog)	10.800
Kwalitatieve vraag appartementen (o.b.v. ontwikkeling doorstroommodel)	5.885
Hard planaanbod appartementen Eindhoven	4.830
Kwalitatieve behoefte appartementen 2018-2028	1.055

Bron: 2017, provincie Noord-Brabant; 2018, gemeente Eindhoven; 2015, WoON2015: bewerking Stec Groep 2018.

4 Ondersteunende centrumfuncties

De beoogde ondersteunende centrumfuncties zijn allen relatief kleinschalig ten opzichte van de beoogde woningbouw in het plan voor District E, en passen goed bij de aard en schaal van de totale ontwikkeling. Bij ondersteunende centrumfuncties denken we aan functies die goed passen bij, en ondersteunend zijn aan, het beoogde woonprogramma. Denk bijvoorbeeld aan een koffiebar, restaurant, community lobby voor bewoners en bezoekers en flexwerkplekken met vergaderruimtes en een kleinschalige bibliotheek. Door de ondersteunende vorm zullen de functies voornamelijk wijkverzorgend zijn. De beoogde ontwikkeling met naast een woonfunctie, een mix aan functies in het gebied, past bij uitstek bij het beleid en de ambities van de gemeente Eindhoven voor het centrum, en het stationsgebied daarbinnen, zoals opgenomen in Binnenstadvisie Eindhoven 2025 (Gemeente Eindhoven, 2017):

‘We moeten een schaa sprong realiseren in de stedelijke dynamiek in de binnenstad. Er is sprake van een totaalbeleving voor de inwoners, bezoekers, werknemers en gebruikers. Ontmoeting, ontspanning, gezondheid, wonen, werken en kennisuitwisseling gaan hand in hand; We moeten het centrum, en specifiek de stationsomgeving, door ontwikkelen tot een internationaal en inspirerend knooppunt. Het wordt het scharnier punt tussen het centrum, de TU/e campus, de Eindhovense stadsdelen en de regio.’

‘De binnenstad is het gebied waar de stedelijke dynamiek het grootst is. De grote aantallen bezoekers, de hoge concentratie winkels en horeca, overige voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan cultuur), hotels en sterk ver dicht wonen (vaak in hoogbouw) ‘creëren’ deze stadsdynamiek. De omgeving van het centraal station hoort ook bij de binnenstad. Dit vanwege haar functie als belangrijke vervoers- en verbindingssplek en als entree voor de rest van de (binnen)stad.’

‘Het Centraal Station is het iconisch ankerpunt van het centrum van Eindhoven. De stationsomgeving vormt het scharnierpunt tussen de binnenstad, de kenniscampussen en de woongebieden. Daarnaast is het de plek van komen en gaan. De plek die Eindhoven regionaal, nationaal en internationaal verbindt. Het station fungeert als een geoliede machine. Er is veel aandacht voor connectiviteit in een aangenaam en gezond verblijfsklimaat. We zien een iconische stationsomgeving van hoogstedelijke kwaliteit. \verplaatsen, ontmoeten en werken in een vriendelijke omgeving met veel groen. Ondersteunende functies, passend bij de Triple-A locatie, zorgen voor levendigheid en reuring verspreid over de dag, in goede aansluiting op omliggende horeca en retail. Een nieuw te realiseren ‘convention center’ zorgt, met het hosten van internationale topcongressen en beurzen, voor een aantrekkelijke en zakelijk bruisende dynamiek.’

4.1 Ondersteunende functies voorzien in behoefte en passen bij gemeentelijk beleid

Hieronder bespreken we gericht de verwachte behoefte aan de (maximaal) beoogde centrumfuncties in het bestemmingsplan voor District E. We gaan hierbij uit van een totaalprogramma van maximaal ongeveer 25.000 m² bvo aan centrumfuncties, in een mix van verschillende functies:

1. Hotel (maximaal 196 kamers)
2. Overige horeca (maximaal 2.670 m² bvo)
3. Flex werk- en -kantoorruimten inclusief vergaderruimten en zalen (maximaal 12.515 m² bvo)
4. Ondersteunende winkels en commerciële ruimten (maximaal 1.200 m² bvo)
5. (de functies onder 2, 3 en 4 mogen samen niet meer dan 15.500 m² bvo bedragen)

Functie	Marktbehoefte	Behoeftte vanuit beleid
Hotel	Het bestemmingsplan zal een hotel mogelijk maken van maximaal 196 kamers. De resterende behoefte aan hotelkamers bedraagt de komende tien jaar in Eindhoven zo'n 205 tot 305 kamers (excl. vervangingsvraag). Met de geschatte vervangingsvraag meegerekend bedraagt de behoefte maximaal circa 435 tot 535 kamers. De beoogde ontwikkeling van het hotel in District E kan met maximaal 196 kamers dus voorzien in een kwantitatieve behoefte, ook wanneer de mogelijke vervangingsvraag de komende tien jaar buiten beschouwing wordt gelaten. Ook kwalitatief voorziet het plan voor een hotel in District E in een behoefte. Momenteel heeft Eindhoven in totaal 25 hotels met circa 2.600 kamers. Hiervan liggen 13 hotels in het centrum, met circa 1.800 kamers. Het toevoegen van maximaal 196 kamers is een relatief kleine aanvulling op de huidige hotelmarkt in het centrum van Eindhoven. Bijna alle hotels in het centrum behoren tot het 3 of 4 sterrensegment. In de nabije omgeving van het Stationsplein bevinden zich hoofdzakelijk ketens met een groot aantal kamers (zoals NH Collection, Holiday Inn, Inntel en Pullman). Het hoogwaardige en hoogstedelijke multifunctionele concept van District E, met de bijbehorende voorzieningen zoals een Club-Bar en Skybar, en de centrale locatie met internationale uitstraling, nabij het bus- en treinstation, TU Eindhoven en het stadscentrum, zorgen ervoor dat het hotel zich kwalitatief kan onderscheiden van de bestaande Eindhovense hotelmarkt. Vanuit het busstation is er ook een rechtstreekse verbinding met Eindhoven Airport. Het hotel kan zich tevens onderscheiden door de focus te leggen op het topsegment (4+ of 5 sterren) waarvoor de (stedenbouwkundige)opzet van het plan en de locatie en het toekomstige bestemmingsplan voldoende potentie bieden. In Eindhoven zijn er momenteel in beperkte mate hotels die het moderne topsegment bedienen. De locatie en de toekomstige hoogstedelijke functies maken het mogelijk om in het moderne topsegment te voorzien. Denk hierbij aan ketens als Hilton Double Tree, Marriott of Radisson Blu.	De beleidslijn voor hotels in de gemeente Eindhoven acht uitbreiding en versterking van het hotelaanbod op de locaties centrum/binnenstad/station, kruising A2-N2/HOV, en omgeving Eindhoven Airport wenselijk. De lijn van de gemeente omtrent hotels, gaat uit van een 'nee, tenzij-principe' waarbij nieuwe initiatieven in beginsel alleen zijn toegestaan op de drie genoemde locaties, en als ze aantoonbaar onderscheidend zijn op het gebied van thema/design/concept/keten (waarmee een extra vraag gegenereerd kan worden). Het beoogde plan voor het hotel als onderdeel van het concept voor District E, het hoogwaardige en hoogstedelijke multifunctionele concept en de locatie in het centrum en het stationsgebied, ondersteunend aan andere functies past binnen dit beleid.
Horeca	Het totale overige (ho)recadeel is in het bestemmingsplan ingekaderd tot maximaal 2.670 m² bvo. De horecamarkt is een groeimarkt. Restaurants vertoonden landelijk sinds 2013 een flinke omzetgroei, wat zich in heel het jaar 2017 in versterkte mate doorzette⁴. Op basis van inwoneraantal en verwachte binding aan het gebied bepalen we het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in het verzorgingsgebied. Hier is het huidige aanbod aan horecagelegenheden van afgetrokken. Op basis van deze berekening bepalen we de resterende behoefte op circa 95 tot 145 horecagelegenheden (zie ook tabel bij toelichting horeca⁵). Enkele kleinschalige horecagelegenheden passen goed in het totaalconcept en voorzien in een verwachte behoefte.	In het Horecabeleidsplan (2014) worden ten aanzien van de Eindhovense horeca enkele beleidsuitgangspunten genoemd, waar ontwikkeling van enkele (kleinschalige) horecagelegenheden binnen het concept van District E op aansluiten: • Eindhoven blijft ook op het gebied van horeca als centrumgemeente verzorgend voor een grote regio. • Bij de vestiging van (nieuwe) horeca moet sprake zijn van wederzijdse versterking van horeca en omliggende andere functies (zoals werken, wonen, cultuur, sport, buurtontmoeting en recreatie), vanzelfsprekend met regels voor eerlijke mededinging.

⁴ In de eerste twee kwartalen van 2017 groeide de omzet van restaurants respectievelijk met 8,2% en 9,5% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016. In het derde en vierde kwartaal bedroeg deze groei 7% en 6,5% (CBS Kwartaalmonitor Horeca 2017).

⁵ Bron: Horeca DNA 2017; Rabobank Cijfers & trends 2016/2017; Bewerking Stec Groep, 2017.

		De horecaconcentraties moeten goed verbonden zijn met openbaar vervoer, parkeervoorzieningen en geconcentreerde taxihalthes door middel van aantrekkelijke, goed verlichte en veilige looproutes. Het stationsgebied is in het Eindhovense horecabeleidsplan aangemerkt als een 'stimuleringsgebied' waarbinnen uitbouw van de horecasector mogelijk is: 'Gebiedsontwikkelingen als Emmasingelkwadrant, Stationsgebied, Strijp S bieden in ieder geval fysiek ruimte en decor voor horecaontwikkelingen. Uitbreiding van de horeca in het stationsgebied, door enkele nieuwe (kleinschalige) horecagelegenheden in District E past dan ook binnen het Eindhovense horecabeleid.
Kantoren (flex-werkplekken en kantoorruimten, (inclusief vergaderruimten en zalen)	De komende tien jaar is een maximale vraag naar kantoorruimte in Eindhoven van iets meer dan 450.000 m² vvo te verwachten. Daarmee is de kwantitatieve vraag naar kantoorruimte voor de komende tien jaar groter dan het aanbod (bestaand aanbod én harde plancapaciteit). Hoewel heel de gemeente Eindhoven een leegstandspercentage van 12% van de kantoorruimte kent, is het aanbod van hoogwaardige en moderne A-klasse kantoorruimten relatief gering (JLL, 2018). Het meest hoogwaardige aanbod bevindt zich in het centrum/stationsgebied. Daarbij gaat het met name om kleinschalige tot middelgrote kantoorruimtes. Het maximale verhuurbaar oppervlakte bedraagt zo'n 3.500 m² vvo. Tot die tijd zal het aanbod van A-klasse aanbod relatief gering blijven. Het aanbod aan kantoorruimtes in het stationsgebied en het centrumgebied van Eindhoven is ondergemiddeld voor Eindhoven. Het Stationsgebied heeft een marktaandeel van zo'n 10 tot 15%. We schatten in dat de maximale vraag zo'n 70.000 m² vvo bedraagt de komende tien jaar. Daarmee is ook de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte in het Stationsgebied voor de komende tien jaar groter dan het aanbod (bestaand aanbod én harde plancapaciteit). Flexkantoren zijn een groeimarkt. In Eindhoven en specifiek in het stationsgebied zijn enkele concepten gevestigd. De verwachting (Savills, Juli 2017) is dat het marktaandeel van flexkantoren in de opname van kantoorruimte de komende vijf jaar met 20 tot 30% per jaar zal groeien. Ook het aantal vierkante meters flexkantoren (co-working spaces en serviced offices) in Eindhoven zal daarmee jaarlijks groeien. Toch concluderen we dat ook in het Stationsgebied van Eindhoven, mede uitgaande van het feit dat nu slechts een beperkt deel van de voorraad uit flexconcepten bestaat, nog ruimte is voor toevoeging van meer flexmeters.	De regionale Programmering werklocaties – onderdeel kantoren (2013) – van de SRE-regio, wordt omschreven dat in de hele regio, de centrum-/stationsmilieus (waaronder het stationsgebied in Eindhoven) als de meest kansrijke gebieden voor kantoorontwikkelingen. Het stationsgebied in Eindhoven scoort op alle indicatoren zoals ligging, bereikbaarheid, gebiedskwaliteit, et cetera bovengemiddeld als kantoorlocatie. De locatie voor District E (VWV-Locatie) maakt al onderdeel uit van deze programmering. Bovendien is de behoefte aan kantoorruimte ten opzichte van het beleid uit 2014 inmiddels toegenomen in Eindhoven en het stationsgebied. In de Vastgoedmonitor Eindhoven (2017) wordt bovendien geconcludeerd, dat een groot deel van het kansrijke kantooraanbod in het stations- en centrumgebied van Eindhoven te vinden is. Specifiek in het stationsgebied is er sprake van een zeer krappe kantorenmarkt voor kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. In de Binnenstadsvisie van Eindhoven (2016) wordt gesteld dat voor de binnenstad van Eindhoven, werken in combinatie met wonen en andere stedelijke functies als detailhandel en horeca wenselijk is in en rondom het centrum. Uitbreiding van de kantorenfunctie in het stationsgebied, door enkele nieuwe kwalitatief hoogwaardige en flexibele kantoorconcepten in District E past dan ook binnen het Eindhovense kantorenbeleid.

Detailhandel (Ondersteunende winkels en commerciële ruimten)	De komende tien jaar is een maximale vraag naar niet-dagelijkse detailhandelsruimte in Eindhoven van ongeveer 21.850 m² wvo (Ca. 30.700 m² bvo) te verwachten. Daarmee is de kwantitatieve vraag naar niet-dagelijkse detailhandelsruimte voor de komende tien jaar groter dan het aanbod (bestaand aanbod én harde plancapaciteit). Het plan kan daarmee voorzien in een kwantitatieve behoefte. Ook kwalitatief voorziet het plan voor detailhandel in District E in een behoefte. Het plan voorziet in relatief kleinschalige toevoeging van detailhandelsruimte, ondersteunend aan het hoogstedelijke concept en aan de overige functies in het plan. Denk bijvoorbeeld aan het hotel (hotelshop), een conceptstore, en de herplaatsing van de bestaande VVV-winkel/Eindhoven Brandstore op de locatie. De beoogde detailhandel in District E kan daarmee ook in een kwalitatieve behoefte voorzien, gezien de ondersteunende functie van de detailhandel op het hoogstedelijke concept en de overige stedelijke functies in het plan.	In de Detailhandelsnota (2015) van Eindhoven, wordt als uitgangspunt genomen dat er ruimte wordt geboden aan dynamiek, er wordt ingezet op versterking van de detailhandelsstructuur met voldoende perspectief (bijvoorbeeld door aanwezigheid van gebiedsdragers/trekkers) en een evenwichtige winkelstructuur. Ten aanzien van 'trafficlocaties' zoals het Stationsgebied, wordt in de Detailhandelsnota aangegeven, dat 'Detailhandel op dergelijke locaties past dan ook binnen de huidige trends en ontwikkelingen. Omvang en invulling hiervan moeten passen bij de functie van de locatie en het gebied en is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De detailhandel dient dus hoofdzakelijk gericht te zijn op de reizigers / forensen of werkers / studenten op de locatie en mag niet concurreren met de reguliere winkelgebieden. Specifiek ten aanzien van het stationsgebied wordt gesteld, dat het toevoegen van detailhandel die direct concurreert met de detailhandel in het kernwinkelgebied niet wenselijk is: detailhandelstoevoegingen in het Stationsgebied zouden dus meer ondersteunend aan het gebied en de daar voorkomende doelgroepen moeten zijn. De plannen voor detailhandelsruimten in District E sluiten dan ook aan bij deze beleidsuitgangspunten: er worden immers relatief kleinschalige aan het plan en gebied ondersteunende detailhandel en commerciële ruimten toegevoegd. Zo zal de bestaande VVV/Brandstore opnieuw een plek in het plangebied krijgen en worden er detailhandelsruimten toegevoegd die ondersteunend zijn aan bijvoorbeeld het hotel en de flexibele kantorenfuncties. Ook past de detailhandel in District E bij de Binnenstadsvisie (2016) van Eindhoven die voor het Stationsgebied een gebied voorziet met ook 'ondersteunende functies, passend bij de Triple-A locatie'.
Conclusie	De ontwikkeling van District E in het Stationsgebied van Eindhoven is een totaalontwikkeling van wonen met enkele ondersteunende, en bij het hoogstedelijke concept behorende centrumfuncties. De maximale ca. 25.000 m² bvo aan ondersteunende centrumfuncties die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een voor de hand liggende mix aan functies op deze locatie. Beoogde functies passen goed bij de aard en schaal van het totaalconcept en bij het beoogde hoogstedelijke milieu op deze locatie, dat de poort naar de binnenstad zal vormen. Aannemelijk is dat het mogelijk maken van een aantal ondersteunende centrumfuncties gezamenlijk in een behoefte - van circa 25.000 m² bvo - voorzien.	In verschillende beleidsstukken van de gemeente Eindhoven wordt nadruk gelegd op het belang van functiemenging in wijken, met name waar het de binnenstad van Eindhoven betreft. Met de combinatie tussen wonen en ondersteunende centrumvoorzieningen (werken, ontmoeten, recreëren, etc.) geeft de beoogde ontwikkeling op van District E een concrete invulling aan dit (binnenstads)beleid.

Mix van ondersteunende centrumfuncties leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Op basis van de behoefteanalyse verwachten we dat de centrumfuncties voorzien in behoefte. Mogelijke ruimtelijke effecten zullen naar verwachting dan ook beperkt zijn. Niettemin vinden we zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk en bepalen we vanuit maximale planologische mogelijkheden of zich ruimtelijke effecten voordoen. We gaan hierbij in op functies die mogelijk een ruimtelijke effecten sorteren. We gaan daarom specifiek in op de functies hotel, overige (ho)reca, kantoren en detailhandel:

4.2 Hotel

Onderdeel	Toelichting Hotel																								
Relevant beleid en wetgeving	- Horeca Beleidsplan gemeente Eindhoven (2014). - Binnenstadvisie Eindhoven (2016) - SRE-regio: Monitor economische betekenis vrijetijdssector Zuidoost-Brabant (2010)																								
Ruimtelijk verzorgingsgebied	Bezoekers overwegen alternatieve hotellocaties binnen een straal van circa 2,5 kilometer (dit komt ongeveer overeen met de afstand tussen het centrum en de binnenste ring van Eindhoven). Effecten op bestaande voorraad beperken zich daarbij tot het gebied binnen een straal van 2,5 tot 3 km rondom het centrum van Eindhoven.																								
Beschrijving van de behoefte	- Kwantitatieve behoefte aan hotels wordt bepaald door de verwachte vraag naar hotelkamers in de komende 10 jaar te verminderen met het huidige (plan)aanbod aan hotelkamers - Op basis van de huidige en gewenste bezettingsgraad, het aantal dagen (365) dat het hotel in gebruik is, het huidige aantal kamers in Eindhoven en de verwachte groei bepalen we het haalbaar aanbod aan hotelkamers in het verzorgingsgebied. Hier trekken we het huidige aanbod aan hotelkamers van af, om te komen tot de vraagontwikkeling. Door daar het aanbod in harde bestemmingsplannen vanaf te halen, komen we tot de behoefte aan hotelkamers voor de komende 10 jaar in Eindhoven (zie onderstaande tabel⁶). <table> <tr> <th>Indicator</th><th>Cijfers</th></tr> <tr> <td>Huidig aanbod aan horeca in marktregio (HorecaDNA, 2017)</td><td>2.133</td></tr> <tr> <td>Huidige bezettingsgraad hotelkamers Eindhoven (Horwath, HOSTA, 2017)</td><td>70,1%</td></tr> <tr> <td>Gewenste bezettingsgraad investeringsbeslissing hotelbeleggers (Horwath, 2017)</td><td>65%</td></tr> <tr> <td>Verwachte economische 10-jaars groei (economische groeiverwachting CPB)</td><td>1,78%</td></tr> <tr> <td>Haalbaar aanbod aan hotelkamers marktregio Eindhoven tot 2028</td><td>2.975</td></tr> <tr> <td>Huidige capaciteit aantal kamers in Eindhoven (HorecaDNA, 2017)</td><td>2.133</td></tr> <tr> <td>Uitbreidingsvraag aantal kamers komende 10 jaar (excl. Vervangingsvraag)</td><td>Ca. 610</td></tr> <tr> <td>Vervangingsvraag komende 10 jaar (schatting)</td><td>Ca. 230</td></tr> <tr> <td>Aanbod aantal kamers in harde plancapaciteit (oktober, 2016)</td><td>305 tot 405</td></tr> <tr> <td>Behoefte hotelkamers Eindhoven komende 10 jaar (excl. Vervangingsvraag)</td><td>205 tot 305</td></tr> <tr> <td>Behoefte hotelkamers in Eindhoven komende 10 jaar (incl. Vervangingsvraag)</td><td>435 tot 535</td></tr> </table> - Op basis van deze berekening bepalen we de resterende behoefte op minimaal zo'n 205 tot 305 kamers (excl. Vervanging) en maximaal zo'n 435 tot 535 kamers (incl. vervangingsvraag). De gemeente inventariseert in 2018 maximaal 4 harde hotelplannen in Eindhoven, en 1 bij de snelweg in Best (Van der Valk). - Het totale verwachte aantal hotelkamers in harde plannen komt daarmee in Eindhoven op circa 305 kamers. Echter, wanneer de 100 kamers in harde plannen voor het Van der Valk in Best worden meegeteld is de harde capaciteit circa 405 kamers. In beide gevallen is er kwantitatief voldoende resterende behoefte voor toevoeging van 196 kamers, zelfs wanneer de vervangingsvraag buiten beschouwing wordt gelaten. - Het plan voorziet naar verwachting ook in een resterende kwalitatieve behoefte. - In Eindhoven zijn er momenteel beperkt aantal hotels die het moderne topsegment bedienen (4+ of 5 sterren). Het hoogwaardige en hoogstedelijke multifunctionele concept en de locatie met internationale allure, nabij het station, TU en stadscentrum, maken dat de hotelfunctie District E dit segment kan bedienen. - De locatie-eisen van de kansrijke doelgroepen sluiten aan op de locatiekwaliteiten van District E. De ontwikkeling in het Stationsgebied, voorziet in een mix van stedelijke functies waaronder wonen, en ondersteunende centrumvoorzieningen zoals horeca, detailhandel, werk en vergader/conferentieplekken en zorg. Bovendien ligt het plan tegen/in het centrum van Eindhoven, waardoor een grote diversiteit aan centrumfuncties zeer nabij is. Het hotel in combinatie met of nabij deze centrumfuncties voorziet daarmee in een concrete kwalitatieve behoefte in Eindhoven.	Indicator	Cijfers	Huidig aanbod aan horeca in marktregio (HorecaDNA, 2017)	2.133	Huidige bezettingsgraad hotelkamers Eindhoven (Horwath, HOSTA, 2017)	70,1%	Gewenste bezettingsgraad investeringsbeslissing hotelbeleggers (Horwath, 2017)	65%	Verwachte economische 10-jaars groei (economische groeiverwachting CPB)	1,78%	Haalbaar aanbod aan hotelkamers marktregio Eindhoven tot 2028	2.975	Huidige capaciteit aantal kamers in Eindhoven (HorecaDNA, 2017)	2.133	Uitbreidingsvraag aantal kamers komende 10 jaar (excl. Vervangingsvraag)	Ca. 610	Vervangingsvraag komende 10 jaar (schatting)	Ca. 230	Aanbod aantal kamers in harde plancapaciteit (oktober, 2016)	305 tot 405	Behoefte hotelkamers Eindhoven komende 10 jaar (excl. Vervangingsvraag)	205 tot 305	Behoefte hotelkamers in Eindhoven komende 10 jaar (incl. Vervangingsvraag)	435 tot 535
Indicator	Cijfers																								
Huidig aanbod aan horeca in marktregio (HorecaDNA, 2017)	2.133																								
Huidige bezettingsgraad hotelkamers Eindhoven (Horwath, HOSTA, 2017)	70,1%																								
Gewenste bezettingsgraad investeringsbeslissing hotelbeleggers (Horwath, 2017)	65%																								
Verwachte economische 10-jaars groei (economische groeiverwachting CPB)	1,78%																								
Haalbaar aanbod aan hotelkamers marktregio Eindhoven tot 2028	2.975																								
Huidige capaciteit aantal kamers in Eindhoven (HorecaDNA, 2017)	2.133																								
Uitbreidingsvraag aantal kamers komende 10 jaar (excl. Vervangingsvraag)	Ca. 610																								
Vervangingsvraag komende 10 jaar (schatting)	Ca. 230																								
Aanbod aantal kamers in harde plancapaciteit (oktober, 2016)	305 tot 405																								
Behoefte hotelkamers Eindhoven komende 10 jaar (excl. Vervangingsvraag)	205 tot 305																								
Behoefte hotelkamers in Eindhoven komende 10 jaar (incl. Vervangingsvraag)	435 tot 535																								
Leegstands-effecten	Mogelijke leegstandseffecten zullen zich niet of zeer beperkt voordoen bij een toevoeging van maximaal 196 hotelkamers op een totale hotelmarkt van duizenden kamers in Eindhoven.																								
Conclusie	Een hoogwaardig en luxe hotel in combinatie met veel ondersteunende centrumfuncties, in het stationsgebied/centrum van Eindhoven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en leidt daarom naar verwachting niet tot ruimtelijk onaanvaardbare effecten binnen het verzorgingsgebied.																								

⁶ Bron: Horeca DNA 2017; Horwath, 2017; CPB, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

4.3 Overige horeca

Onderdeel	Toelichting Overige Horeca																
Relevant beleid en wetgeving	- Horeca Beleidsplan gemeente Eindhoven (2014) - Binnenstadvisie Eindhoven (2016)																
Ruimtelijk verzorgingsgebied	- Bezoekers van horecagelegenheden reizen voor het grootste deel met de fiets of lopend. District E is bovendien, door de ligging naast centraal station Eindhoven, zeer goed per OV bereikbaar. Uitgaande van een maximale reistijd van circa 10 minuten hanteren we een marktregio / ruimtelijk verzorgingsgebied van een straal van circa 2 tot 4 kilometer. - Het gebied binnen een straal van ongeveer 2 kilometer komt grofweg overeen met het gebied binnen de ring van Eindhoven (waaronder het stationsgebied, het centrumgebied, de wijken Fellenoord, Strijp, Villapark, en delen van Gestel, Gennep en Stratum binnen de ring). Wanneer we naar een straal van ongeveer 4 kilometer kijken, valt hier ongeveer het hele grondgebied van de gemeente Eindhoven binnen. Gezien de ligging in het centrum van Eindhoven en de omvang van het plan, hanteren we de gemeente Eindhoven daarom als ruimtelijk verzorgingsgebied.																
Beschrijving van de behoefte	- De horecamarkt is een groeimarkt. Mensen eten steeds vaker 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Restaurants vertoonden landelijk sinds 2013 een flinke omzetgroei, wat zich over heel 2017 in versterkte mate doorzette⁷. - Op basis van inwoneraantal en verwachte binding aan het gebied bepalen we het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in het verzorgingsgebied. Hier trekken we het huidige aanbod aan horecagelegenheden van af. Op basis van deze berekening bepalen we de resterende behoefte op circa 95 tot 145 horecagelegenheden (zie onderstaande tabel⁸). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicator</th><th>Cijfers</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal inwoners binnen marktregio (CBS, op 1 januari 2018)</td><td>229.100</td></tr> <tr> <td>Verwachte toevloeiing naar de marktregio gemeente Eindhoven</td><td>Ca. 10 tot 15%</td></tr> <tr> <td>Gemiddeld aantal potentiële afnemers</td><td>Ca. 260.000</td></tr> <tr> <td>Verwachte vraag horecagel. p/10.000 inwoners (excl. Hotels en catering)</td><td>Ca. 29 tot 31</td></tr> <tr> <td>Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden marktregio</td><td>Ca. 755 tot 805</td></tr> <tr> <td>Huidig aanbod aan horeca in marktregio (excl. Hotels en catering) HorecaDNA, 2017)</td><td>Ca. 660</td></tr> <tr> <td>Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden</td><td>Ca. 95 tot 145</td></tr> </tbody> </table> - We verwachten dat er in District E één tot enkele wijkverzorgende horecafuncties vestigen, ondersteunend aan het totale beoogde concept voor District E. Dit past binnen de bepaalde kwantitatieve behoefte.	Indicator	Cijfers	Aantal inwoners binnen marktregio (CBS, op 1 januari 2018)	229.100	Verwachte toevloeiing naar de marktregio gemeente Eindhoven	Ca. 10 tot 15%	Gemiddeld aantal potentiële afnemers	Ca. 260.000	Verwachte vraag horecagel. p/10.000 inwoners (excl. Hotels en catering)	Ca. 29 tot 31	Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden marktregio	Ca. 755 tot 805	Huidig aanbod aan horeca in marktregio (excl. Hotels en catering) HorecaDNA, 2017)	Ca. 660	Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden	Ca. 95 tot 145
Indicator	Cijfers																
Aantal inwoners binnen marktregio (CBS, op 1 januari 2018)	229.100																
Verwachte toevloeiing naar de marktregio gemeente Eindhoven	Ca. 10 tot 15%																
Gemiddeld aantal potentiële afnemers	Ca. 260.000																
Verwachte vraag horecagel. p/10.000 inwoners (excl. Hotels en catering)	Ca. 29 tot 31																
Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden marktregio	Ca. 755 tot 805																
Huidig aanbod aan horeca in marktregio (excl. Hotels en catering) HorecaDNA, 2017)	Ca. 660																
Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden	Ca. 95 tot 145																
Leegstands-effecten	- Mogelijke leegstandseffecten zijn er naar verwachting niet of beperkt bij een toevoeging van één tot enkele horecagelegenheden ondersteunend aan het concept en de hoofdzakelijke woonfunctie van District E. - Toevoeging van horecagelegenheden met een wijkverzorgende functie, passend bij de aard en schaal van de totale ontwikkeling van District E, zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de horecastructuur in het centrum of de gehele gemeente Eindhoven.																
Conclusie	Op basis van de verwachte behoefte aan horecagelegenheden en de beoogde ondersteunende horecafuncties verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.																

4.4 Kantoren (flex- werkplekken en kantoorruimten)

Onderdeel	Toelichting Kantoren (flex- werkplekken en kantoorruimten, (inclusief vergaderruimten en zalen)
Relevant beleid en wetgeving	- Kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020 gemeente Eindhoven (2012) - Binnenstadvisie Eindhoven (2016) - SRE-regio: regionale programmering werklocaties; kantorenprogrammering regio Eindhoven (2013) - SGE-regio: Vastgoedmonitor Stedelijk Gebied Eindhoven (2017)
Ruimtelijk verzorgingsgebied	- Uit onderzoek op basis van gegevens van Vastgoeddata.nl (2018) blijkt, dat 79% van het aantal recent verhuisde kantoorgebruikers (64% van het aantal kantoor-arbeidsplaatsen) uit de gemeente Eindhoven zelf afkomstig is. Ongeveer 16% kwam vanuit overige gemeenten in de SGE regio. - Gezien de maximale omvang van 12.515 m² bvo, het beoogde 'multi style office tenant' en 'Meet-up' concept met flexibele en kleinschalige werkunits en bijbehorende ondersteunende voorzieningen zoals vergaderruimten, zalen en bijvoorbeeld een kleine bibliotheek, de ligging nabij een OV-knooppunt, en de ondersteunende functie aan het totale plan voor District E, bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied op een lokale regio voor dienstverlening: de gemeente Eindhoven.

⁷ In de eerste twee kwartalen van 2017 groeide de omzet van restaurants respectievelijk met 8,2% en 9,5% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016. In het derde en vierde kwartaal bedroeg deze groei 7% en 6,5% (CBS Kwartaalmonitor Horeca 2017).

⁸ Bron: Horeca DNA 2017; Rabobank Cijfers & trends 2016/2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Beschrijving van de behoefte	- De totale vraagontwikkeling voor kantoorruimte in Eindhoven berekenen we, door de uitbreidingsvraag te bepalen en daarbij de vervangingsvraag de komende jaren op te tellen. Voor de uitbreidingsvraag wordt gekeken naar de werkgelegenheidsgroei, en het aandeel kantoorbanen daarbinnen. De vervangingsvraag is in te schatten op basis van historische gegevens over vervangingsvraag in vergelijkbare steden. <table border="1" data-bbox="464 421 1501 577"> <thead> <tr> <th>Indicator</th><th>Cijfers</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Werkgelegenheidsgroei (WLO, 2018)</td><td>0,5% tot 0,9%</td></tr> <tr> <td>Uitgangsjaar aandeel kantoorbanen in werkgelegenheid</td><td>2017</td></tr> <tr> <td>Kantoor quotiënt (m² kantoorruimte per werkzame persoon) (PBL/CPB, 2017)</td><td>20 tot 22 m² (90% in 2050)</td></tr> <tr> <td>Jaarlijkse vervanging kantoorruimte Eindhoven</td><td>2% tot 2,5%</td></tr> </tbody> </table> - Op basis van bovenstaande indicatoren is een prognose van de vraag naar kantoorruimte in Eindhoven opgesteld: In totaal is de geschatte vraag naar kantoorruimte in Eindhoven voor de komende 10 jaar, circa 450.000 m² vvo (wat in lijn ligt met de gemiddelde jaarlijkse opname van 45.000 m² vvo de afgelopen tien jaar). - Het huidige bestaande aanbod aan kantoorruimte in Eindhoven bedraagt circa 190.000 m² vvo (Cushman & Wakefield, 2017). Wanneer rekening wordt gehouden met een wenselijke frictieleegstand van 5%, bedraagt het beschikbare bestaande aanbod ongeveer 111.000 m² vvo in Eindhoven. Daarnaast zijn er op dit moment zo'n 5 harde plannen voor toevoeging van kantoorruimte in Eindhoven: samen goed voor ongeveer 115.000 m² vvo. Wanneer dit bestaande en harde planaanbod in mindering wordt gebracht op de totale vraag naar kantoorruimte in Eindhoven, resteert er een additionele behoefte van circa 145.000 m² tot 225.000 m² vvo. - Er is in Eindhoven bovendien een relatief omvangrijke kwalitatieve vraag naar hoogwaardige A-klasse kantoorruimte. Het aanbod van A-klasse kantoorruimte in Eindhoven is echter gering, waardoor er op korte en middellange termijn nog behoefte is aan (beperkte) toevoegingen. Gezien de ligging en locatie leent het stationsgebied en het centrumgebied van Eindhoven zich goed voor het realiseren van A-klasse kantoorruimte. Het aandeel van het stationsgebied in het opnamevolume in Eindhoven bedraagt circa 10% tot 15%, waarmee de vraag naar kantoorruimte in het stationsgebied neerkomt op circa 30.000 m² tot 70.000 m² vvo de komende tien jaar. Het huidige aanbod in het stationsgebied bedraagt circa 21.000 m², en het harde planaanbod circa 32.500 m² vvo. De (kwalitatieve) behoefte aan kantoorruimte, specifiek in het stationsgebied van Eindhoven bedraagt daarmee ongeveer 16.500 m² vvo de komende tien jaar. - Bovendien zal de kwalitatieve vraag naar flexconcepten de komende jaren verder toenemen in Eindhoven. De verwachting (Savills, juli 2017) is dat het marktaandeel van flexkantoren in de opname van kantoorruimte de komende vijf jaar met 20 tot 30% per jaar zal groeien. - Werken in combinatie met wonen en andere stedelijke functies als detailhandel en horeca, is volgens 'Binnenstadvisie Eindhoven' bovendien wenselijk in en rondom het centrum. Ook in de Regionale Programmering Werklocaties wordt genoemd dat kantoorgebruikers hoge prioriteit stellen aan multifunctionele en bereikbare locaties. - Uit de Vastgoedmonitor Stedelijk Gebied Eindhoven (2017) blijkt bovendien dat het stationsgebied in Eindhoven op veel vlakken bovengemiddeld presteert in relatie tot de regionale kantorenmarkt, en wordt gezien als een van de meest kansrijke locaties voor het toevoegen van kantoorruimte. - De ontwikkeling van kantoorruimte in de vorm van hoogwaardige flexibele kantoorruimten en voorzieningen, aanvullend aan en aansluitend op de totale ontwikkeling van District E past bovendien bij het hoogstedelijke en multifunctionele totaalconcept van het plan. - Naar verwachting leidt de relatief beperkte toevoeging van de functie kantoorruimte, gezien de totale omvang van het plan, en gezien de economische groei, de kwalitatieve behoefte aan de functie en het ondersteunende karakter van de functie, niet tot onaantvaardbare ruimtelijke effecten elders.	Indicator	Cijfers	Werkgelegenheidsgroei (WLO, 2018)	0,5% tot 0,9%	Uitgangsjaar aandeel kantoorbanen in werkgelegenheid	2017	Kantoor quotiënt (m ² kantoorruimte per werkzame persoon) (PBL/CPB, 2017)	20 tot 22 m ² (90% in 2050)	Jaarlijkse vervanging kantoorruimte Eindhoven	2% tot 2,5%
Indicator	Cijfers										
Werkgelegenheidsgroei (WLO, 2018)	0,5% tot 0,9%										
Uitgangsjaar aandeel kantoorbanen in werkgelegenheid	2017										
Kantoor quotiënt (m ² kantoorruimte per werkzame persoon) (PBL/CPB, 2017)	20 tot 22 m ² (90% in 2050)										
Jaarlijkse vervanging kantoorruimte Eindhoven	2% tot 2,5%										
Conclusie	De beoogde kantoorruimte in District E voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en stimuleert de vitaliteit in de wijk en in het centrum. Bovendien zal de relatief beperkte toevoeging (max. 12.515 m² bvo = 11.900 m² vvo (95%)) ten opzichte van het totale plan, niet leiden tot onaantvaardbare ruimtelijke effecten elders.										

4.5 Detailhandel (ondersteunende winkels en commerciële ruimten)

Onderdeel	Detailhandel (Ondersteunende winkels en commerciële ruimten)
Relevant beleid en wetgeving	- Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven (2014) - Binnenstadvisie Eindhoven (2016) - SGE-regio: Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2014)
Ruimtelijk verzorgingsgebied	Uit het koopstromenonderzoek van Metropoolregio Eindhoven (2017) blijkt, dat de koopkrachtbinding van Eindhoven voor de dagelijkse voorzieningensector 85% bedraagt. De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 72%. Ook blijkt uit het onderzoek dat de gemiddelde koopkrachttoevloeiing voor dagelijkse voorzieningen in Eindhoven rond de 20% ligt, en rond de 35% voor niet-dagelijkse voorzieningen.

	Gezien de maximale omvang van 1.200 m² bvo bedraagt, en dat het gaat om aan het plan District E ondersteunende kleinschalige winkels en commerciële ruimten (van max 200 m²), en gezien de ligging nabij een OV-knooppunt en tussen het centraal station en de binnenstad, gaan we voor het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde detailhandelsruimten uit van de gemeente Eindhoven.																								
Beschrijving van de behoefte	De totale vraagontwikkeling voor detailhandelsruimte in Eindhoven berekenen we, aan de hand van de bevolkingsontwikkeling in het ruimtelijk verzorgingsgebied, de bestedingen per inwoner, koopkrachtbinding, koopkrachttoevloeiing, vloerproductiviteit, en het bestaande detailhandelsaanbod. (Zie tabel hieronder).																								
	<table><tr><th>Indicator</th><th>Dagelijks</th><th>Niet-dagelijks</th></tr><tr><td>Aantal inwoners binnen marktregio (CBS, op 1 januari 2018)</td><td colspan="2">229.100</td></tr><tr><td>Bestedingen per inwoner (INretail, 2017)</td><td>€2.600</td><td>€2.430</td></tr><tr><td>Koopkrachtbinding (Detailhandelsvisie SGE, 2014)</td><td>85%</td><td>72%</td></tr><tr><td>Koopkrachttoevloeiing (Detailhandelsvisie SGE, 2014)</td><td>20%</td><td>35%</td></tr><tr><td>Detailhandelsaanbod (Detailhandelsnota, 2014)</td><td>80.000 m² wvo</td><td>305.000 m² wvo</td></tr><tr><td>Gemiddelde Vloerproductiviteit per m² (INretail, 2017)</td><td>€8.100</td><td>€2.000</td></tr><tr><td>Marktruimte 2018 tot 2028 (vraag) m² wvo (bvo)</td><td>Ca. 2.850 m² wvo (Ca. 3.975 m² bvo)</td><td>Ca. 21.850 m² wvo (Ca. 30.700 m² bvo)</td></tr></table>	Indicator	Dagelijks	Niet-dagelijks	Aantal inwoners binnen marktregio (CBS, op 1 januari 2018)	229.100		Bestedingen per inwoner (INretail, 2017)	€2.600	€2.430	Koopkrachtbinding (Detailhandelsvisie SGE, 2014)	85%	72%	Koopkrachttoevloeiing (Detailhandelsvisie SGE, 2014)	20%	35%	Detailhandelsaanbod (Detailhandelsnota, 2014)	80.000 m² wvo	305.000 m² wvo	Gemiddelde Vloerproductiviteit per m² (INretail, 2017)	€8.100	€2.000	Marktruimte 2018 tot 2028 (vraag) m² wvo (bvo)	Ca. 2.850 m² wvo (Ca. 3.975 m² bvo)	Ca. 21.850 m² wvo (Ca. 30.700 m² bvo)
	Indicator	Dagelijks	Niet-dagelijks																						
	Aantal inwoners binnen marktregio (CBS, op 1 januari 2018)	229.100																							
	Bestedingen per inwoner (INretail, 2017)	€2.600	€2.430																						
	Koopkrachtbinding (Detailhandelsvisie SGE, 2014)	85%	72%																						
	Koopkrachttoevloeiing (Detailhandelsvisie SGE, 2014)	20%	35%																						
	Detailhandelsaanbod (Detailhandelsnota, 2014)	80.000 m² wvo	305.000 m² wvo																						
	Gemiddelde Vloerproductiviteit per m² (INretail, 2017)	€8.100	€2.000																						
	Marktruimte 2018 tot 2028 (vraag) m² wvo (bvo)	Ca. 2.850 m² wvo (Ca. 3.975 m² bvo)	Ca. 21.850 m² wvo (Ca. 30.700 m² bvo)																						
	Op basis van bovenstaande indicatoren is een prognose van de vraag naar detailhandelsruimte voor de dagelijkse sector en niet-dagelijkse sector in Eindhoven opgesteld: in totaal is de geschatte uitbreidingsvraag naar detailhandelsruimte voor de dagelijkse sector in Eindhoven voor de komende 10 jaar, circa 2.850 m² wvo (ofwel zo’n 3.975 m² bvo). Voor de niet-dagelijkse sector komt de uitbreidingsvraag de komende tien jaar neer op circa 21.850 m² wvo (ofwel zo’n 30.700 m² bvo).																								
	Met het huidige bestaande aanbod aan detailhandelsruimte in Eindhoven is in het bepalen van de uitbreidingsvraag al rekening gehouden.																								
In totaal voorziet het plan voor District E in een toevoeging van maximaal 1.200 m² bvo, en daarmee naar schatting zo’n 840 m² wvo (circa 70% van het bvo). Gezien bovengenoemde behoefte in Eindhoven de komende tien jaar, kan het plan daarmee voorzien in een kwantitatieve behoefte aan zowel dagelijkse als niet dagelijkse detailhandelsruimte. Echter is gezien het beoogde concept van District E niet voor de hand liggend om ervan uit te gaan dat er dagelijkse detailhandel in het plan zal landen op termijn: niet-dagelijkse detailhandel als bijvoorbeeld een hotelwinkeltje, conceptstore, Eindhoven Brandstore, et cetera liggen meer voor de hand, en zijn vanuit de stedenbouwkundige visie op District E dan ook beoogd.																									
Het plan voor District E voorziet in relatief kleinschalige toevoegingen van detailhandelsruimten, welke ondersteunend zijn aan het hoogstedelijke concept en aan de overige functies in het plan, zoals het hotel (hotelshop), een kleine conceptstore, en de herplaatsing van de bestaande VVV-winkel/Eindhoven Brandstore. De beoogde detailhandel in District E kan daarmee ook in een kwalitatieve behoefte voorzien, gezien de ondersteunende functie van de detailhandel op het hoogstedelijke concept en de overige stedelijke functies in het plan. Bovendien voorziet een (her)vestiging van de VVV ofwel de Eindhoven Brandstore in een kwalitatieve behoefte vanuit de doelgroepen die zich in het stationsgebied begeven, waaronder reizend publiek en bezoekers en toeristen.																									
Gebiedsondersteunende detailhandel, en aanvullende detailhandel gericht op de gebruikers van het Stationsgebied, voorziet volgens Detailhandelsnota (2014) en de Binnenstadsvisie (2016) in een kwalitatieve behoefte. De beoogde ontwikkeling past daarmee ook goed binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid.																									
Relatief kleinschalige detailhandel -ondersteunend aan de totale ontwikkeling van de locatie - past bovendien bij de totaalontwikkeling van het plan. Enkele ondersteunende winkels en commerciële ruimten in een mix van functies, gecombineerd met wonen, hotel, horeca en werken past binnen het beoogde concept.																									
Naar verwachting leidt een beperkte toevoeging van de functie detailhandel gezien de economische groei, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de functie en de kleinschaligheid van de functie, niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.																									
Conclusie	De beoogde plan- en gebiedsondersteunende detailhandel voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en stimuleert de vitaliteit en (hoogstedelijke) dynamiek in de wijk. Bovendien zal de beperkte toevoeging (max. 1.200 m² bvo) niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.																								