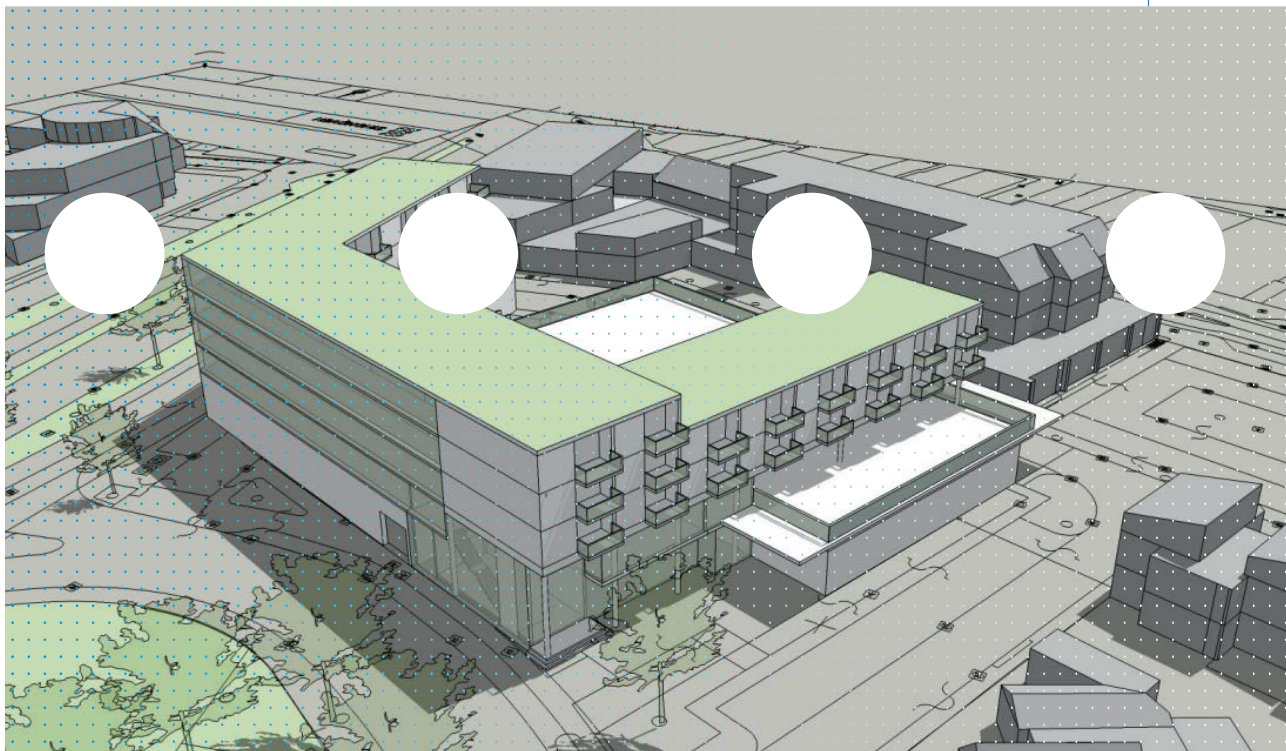




# Ladder supermarkt en woningen herontwikkeling sporthal Haagdijk

Stec Groep aan gemeente Eindhoven

**8 oktober 2020**

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                                                           |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                                                                                           | 3         |
| 1.2      | Planomschrijving: uitbreiding ruim 560 m <sup>2</sup> wvo supermarket en 55 appartementen .....                                           | 3         |
| 1.3      | Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen .....                                                                | 4         |
| 1.4      | Bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk .....                                                                   | 4         |
| 1.5      | Bestemmingsplan is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied .....                                                                    | 4         |
| <b>2</b> | <b>Ladderdeel supermarket</b>                                                                                                             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijk verzorgingsgebied: wijken De Laak, Doorakkers en Oud-Tongelre .....                                                            | 6         |
| 2.2      | Trends & ontwikkelingen: groei bestedingen en modernisering supermarktlandschap .....                                                     | 7         |
| 2.3      | Aanbod: 6.000 m <sup>2</sup> wvo supermarkten in verzorgingsgebied .....                                                                  | 8         |
| 2.4      | Vraag: kwantitatief nagenoeg voldoende marktruimte, kwalitatieve versterking structuur .....                                              | 9         |
| 2.5      | Geen leegstands- en ruimtelijk onaanvaardbare effecten verwacht .....                                                                     | 11        |
| <b>3</b> | <b>Ladderdeel wonen</b>                                                                                                                   | <b>12</b> |
| 3.1      | Eindhoven primaire regio, daarnaast afstemming Stedelijk Gebied Eindhoven.....                                                            | 12        |
| 3.2      | Komende 10 jaar behoefte aan maximaal 11.475 woningen in Eindhoven.....                                                                   | 13        |
| 3.3      | Plan voorziet ook in kwalitatieve vraag komende 10 jaar in Eindhoven: kansrijke doelgroepen met voorkeur voor appartementen groeien ..... | 14        |

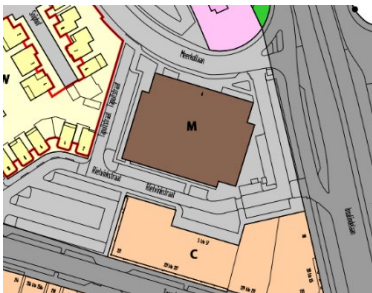
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Supermarkt Aldi is voornemens haar vestiging aan de Tongelresestraat 227 in Eindhoven te verplaatsen. De huidige vestiging is te klein, Aldi wil de supermarkt graag uitbreiden en dit is op dezelfde locatie niet mogelijk. Aldi heeft de locatie van voormalig sporthal Haagdijk op het oog. Deze locatie ligt direct achter de huidige vestiging en staat al tijden leeg. Onderdeel van de plannen is herontwikkeling van deze voormalige sporthal tot supermarkt in combinatie met woningbouw (58 appartementen). Verplaatsing van Aldi naar deze naastgelegen locatie betekent dat de supermarkt voor het winkelcentrum Haagdijk behouden blijft (en daarmee de trekkende functie van de supermarkt voor het winkelgebied).

Voor de onderbouwing van het plan is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) een belangrijk aspect. Deze rapportage gaat in op de verschillende aspecten van de Ladder ten aanzien van de verplaatsing en uitbreiding van Aldi in Eindhoven en het realiseren van de woningbouw. We onderzoeken of er een actuele behoefte bestaat voor beide functies. Tevens zal in beeld worden gebracht wat de mogelijke (ruimtelijke) effecten van de verplaatsing van de supermarkt zijn op de ruimtelijke economische structuur in de omgeving.

## 1.2 Planomschrijving: uitbreiding ruim 560 m<sup>2</sup> wvo supermarkt en 58 appartementen

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Planlocatie</b></p>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sporthal Haagdijk ligt aan de Rietvinkstraat in Eindhoven-Oost. De leegstaande sporthal ligt direct achter winkelcentrum Haagdijk; achter de winkels Blokker, Aldi en Action. De planlocatie ligt bovendien aan de parkeerplaats voor winkelcentrum Haagdijk.</li> <li>• De planlocatie is goed ontsloten en bereikbaar via de Ring Eindhoven (stadsring, Insulindelaan-Jeroen Boschlaan). Via de Tongelresestraat zijn de omliggende buurten en wijken goed bereikbaar.</li> </ul> <div data-bbox="456 1323 933 1619">  </div> <div data-bbox="963 1323 1303 1619">  </div> |
| <p><b>Beoogd programma</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermarkt: 1.400 m<sup>2</sup> bvo, omgerekend<sup>1</sup> naar winkelvloeroppervlak circa 1.050 m<sup>2</sup>. De huidige vestiging van Aldi is 486 m<sup>2</sup> wvo. De toename in winkelvloeroppervlak supermarkt betreft daarmee 564 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Wonen: 58 appartementen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Bestemmingsplan</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op het perceel rust momenteel de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' (bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2007').</li> <li>• Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, een horecabedrijf (uitsluitend voor zover ten dienste van/of ter ondersteuning van de aanwezige maatschappelijke voorziening) en al aanwezige (dienst)woningen mogelijk.</li> </ul> <div data-bbox="983 1749 1356 2040">  </div>                                                                                                                                                                                                    |

<sup>1</sup> Uit een database van Stec Groep van ruim 500 supermarkten blijkt een gemiddelde bvo/wvo verhouding van 0,75.

### 1.3 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.

### 1.4 Bestemmingsplan 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 bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen<sup>2</sup>. Dit betekent dat de plannen voor 58 appartementen zich zonder meer kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Ook de ontwikkeling van zo’n 1.400 m<sup>2</sup> bvo supermarkt taxeren wij als een stedelijke ontwikkeling. In beginsel volgt uit jurisprudentie dat hiervan sprake is bij toevoeging vanaf 400 tot 500 m<sup>2</sup>.

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 voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe, en de functies ‘supermarkt’ en ‘wonen’ worden toegekend aan de gronden in het plangebied waar momenteel nog de bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ op rust. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor het de voormalige sporthal Haagdijk is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

### 1.5 Bestemmingsplan is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

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

<sup>2</sup> ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

‘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 BSG<sup>3</sup>. Vanuit het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie, geldt de bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’. Hierbinnen zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, ondersteunende horeca en bestaande (dienst)woningen mogelijk.

In onderstaand figuur is de locatie van het plangebied weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan). 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 afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig.

**Figuur 1: ligging planlocatie (rood) binnen bestaand stedelijk gebied**



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl): bewerking Stec Groep (2020)

<sup>3</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

## 2 Ladderdeel supermarkt

Het bestemmingsplan maakt een supermarket mogelijk van circa 1.050 m<sup>2</sup> wvo op de locatie van de voormalige sporthal Haagdijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied stellen we vast op Eindhovense wijken De Laak, Doorakkers en Oud-Tongelre. In het verzorgingsgebied is een indicatieve kwantitatieve marktruimte van ruim 6.400 m<sup>2</sup> wvo supermarket. Het initiatief van Aldi leidt tot een toename van het supermarktaanbod naar 6.564 m<sup>2</sup>. Het initiatief past kwantitatief grotendeels binnen de indicatieve marktruimte. Kwalitatief leidt het initiatief tot versterking van de gewenste winkelstructuur. Daarnaast taxeren we dat onaanvaardbare ruimtelijke effecten niet aan de orde zijn. Hierna lichten we bovenstaande verder toe.

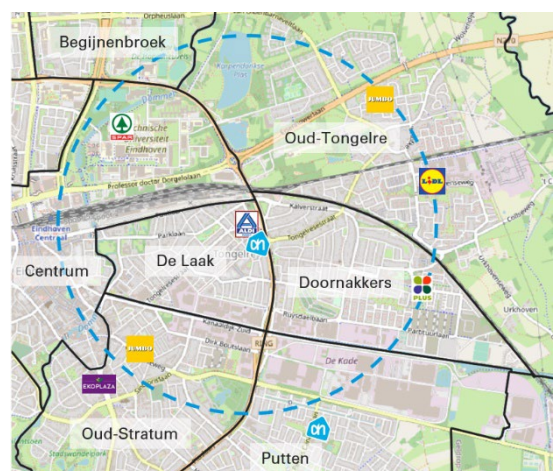
### 2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied: wijken De Laak, Doorakkers en Oud-Tongelre

We bepalen het verzorgingsgebied voor het voorliggende supermarktininitiatief op basis van koopstromen en reikwijdtes van supermarkten.

Het meest recente koopstromenonderzoek voor gemeente Eindhoven is het Koopstromenonderzoek Metropoolregio Eindhoven (2017, brondata uit 2014). Uit dit onderzoek blijkt een koopkrachtbinding van 85% voor de dagelijkse sector (waaronder supermarkten) voor de gehele gemeente. In dit onderzoek is geen koopkrachtbinding en -toevloeiing op wijkniveau onderzocht. Wel is onderzocht dat voor de wijk 'Tongelre binnen rondweg' circa 88% van de herkomst bestedingen afkomstig is uit gemeente Eindhoven zelf.

Om een scherper beeld te krijgen van het verzorgingsgebied kijken we naar de reikwijdte van het initiatief. Uit consumentenonderzoeken (zoals Deloitte; 2017, 2018, 2019) weten we dat consumenten bereid zijn om gemiddeld circa 2,1 kilometer af te leggen voor een supermarket. Voor supermarket in landelijk gebied ligt deze afstand doorgaans hoger (circa 5 tot soms 10 kilometer); voor supermarkten in stedelijk gebied ligt deze afstand vaak juist lager. Dit laatste heeft enerzijds te maken met de hogere supermarktdichtheid in stedelijke gebieden (waardoor supermarkten dichter bij de woning gevestigd zijn), en anderzijds met deels andere vormen van mobiliteit in stedelijk gebied (vaker per voet, fiets of openbaar vervoer). We constateren dat de planlocatie voor Aldi midden in stedelijk gebied ligt. We hebben voor de mogelijke toekomstige vestiging van Aldi daarom een indicatieve koopcirkel van 1,5 kilometer getekend (zie figuur 2). Op de kaart op wijkniveau hebben we tevens aangegeven welke andere supermarkten er in de omgeving gevestigd zijn.

**Figuur 2: Koopcirkel nieuwvestiging supermarket Aldi (straal: 1,5 km)**



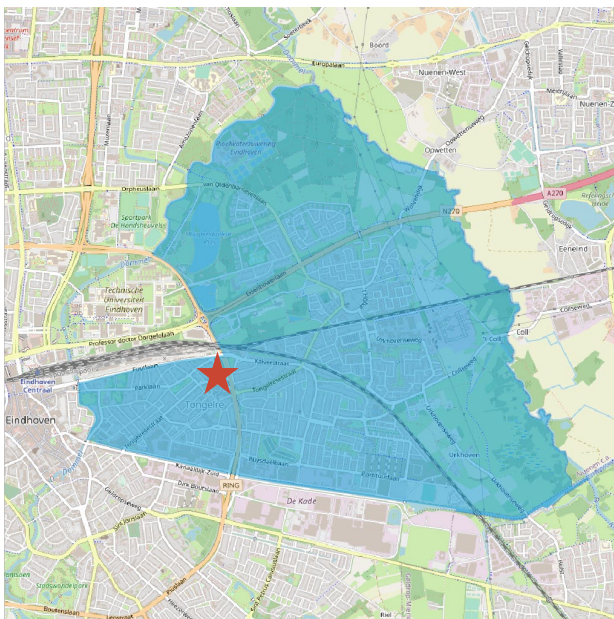
We hanteren als verzorgingsgebied voor het initiatief de Eindhovense wijken 'De Laak', 'Doorakkers' en 'Oud-Tongelre' (zie ook figuur 3). Dit doen we op basis van de volgende argumenten:

- De volledige wijk 'De Laak', vrijwel geheel 'Doorakkers' en een groot deel van de wijk 'Oud-Tongelre' vallen binnen de koopcirkel van 1,5 kilometer. Binnen dit gebied zijn diverse supermarktaanbieders actief, naast Aldi de formules Albert Heijn, Jumbo, Lidl en Plus. Momenteel verwachten we dat een groot aandeel van de bestedingen in 'hard-discount' in dit gebied landt bij supermarkt Lidl gezien de

moderne omvang van de supermarkt (1.310 m<sup>2</sup> vvo) versus supermarkt Aldi (486 m<sup>2</sup> vvo) en daarmee het ruimere (vers)assortiment en bredere opstelling binnen de supermarkt. Met een moderne en nieuwe Aldi neemt de concurrentiekracht van Aldi toe. Gelet op mogelijke effecten en de reikwijdte van het initiatief zien we de Eindhovense wijken 'De Laak', 'Doorakkers' en 'Oud-Tongelre' als verzorgingsgebied in deze Ladderrapportage.

- Ten noordwesten en westen van het verzorgingsgebied liggen de TU Eindhoven en de binnenstad van Eindhoven. Deze functies/wijken hebben eigen profiel en aantrekkingskracht en vallen daardoor niet binnen het primaire verzorgingsgebied van Aldi. Wel verwachten we dat er enige mate van toevloeiing is vanuit deze wijken richting Aldi en de andere supermarkten in het primaire verzorgingsgebied.
- Ten zuiden van het verzorgingsgebied tussen de wijken De Laak / Doorakkers en Oud-Stratum / Putten ligt bedrijventerrein De Kade. Dit op één na grootste bedrijventerrein van Eindhoven (2,5 kilometer lang en 400 meter breed) fungeert als duidelijke fysieke scheiding van de woonwijken ten noorden en zuiden van dit bedrijventerrein. De wijken ten zuiden van De Kade beschouwen we dan ook niet als onderdeel van het primaire verzorgingsgebied. Wel verwachten we enige toevloeiing, met name vanuit het noordelijk deel van Oud-Stratum (specifiek de Irisbuurt). In dit deel is supermarkt Jumbo gevestigd. Supermarkt Aldi functioneert met haar formule als hard discounter deels complementair ten opzichte van de Jumbo-formule (full service). Bovendien nemen we mee dat ten zuiden van Oud-Stratum een Aldi gevestigd is, en een Lidl in de wijk Putten (specifiek in de buurt Nieuwe Erven). Kortom, hard discount bestedingen in de wijken Oud-Stratum en Putten landen hoofdzakelijk bij deze supermarkten.

**Figuur 3: Verzorgingsgebied initiatief Aldi**



## 2.2 Trends & ontwikkelingen: groei bestedingen en modernisering supermarktlandschap

We staan kort stil bij een aantal trends en ontwikkelingen in het supermarktlandschap:

- **Groei bestedingen.** De bestedingen in supermarkten groeien al vele jaren op rij. In de periode 2015-2019 was deze groei ruim 12% (Retail Insiders, 2020). In het eerste half jaar van 2020 – tijdens de coronacrisis – lag de omzet bij supermarkten bovendien fors boven het normale niveau, zo blijkt uit wekelijks onderzoek van Nielsen (2020) en cijfers van CBS (2020).
- **Modernisering supermarkten.** Supermarktketens willen profiteren van deze groei en onderscheiden zich meer dan ooit in de markt. Diverse supermarktformules, zoals Lidl en Aldi, zijn onder een langjarige strategie de supermarktportefeuille aan het moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Supermarkten zetten daarbij in op ruim opgezette supermarkten, optimale indeling van ruimten (magazijn, laden & lossen, verkoopvloer) voor efficiënte bedrijfsprocessen, verbreding van assortiment en technologische innovaties zoals zelfscankassa's, handscanners en elektronische prijskaarten. Ook in het assortiment vindt verschuiving plaats met een steeds grotere variatie aan

producten en productlijnen. Het aandeel verse producten en (vers) bereide maaltijden wordt steeds groter, net als maaltijdboxen. Gemak staat voorop, waarbij supermarkten inspelen op ready-to-eat op de momenten die voor de consument logisch zijn. Daarnaast worden duurzaam, lokaal, fair trade en vegetarisch steeds belangrijkere productgroepen. Waar voorheen ketens als Ekoplaza en Landwinkel zich hierop richtten, bieden tegenwoordig vrijwel alle supermarktformules dit assortiment. Supermarkten spelen daarmee in op het verlangen van de consument naar verantwoordelijke producten die gemakkelijk te bereiden zijn.

- **Schaalvergroting.** Al deze ontwikkelingen vragen om een ruimer winkelvloeroppervlak. Sinds 2015 nam het gemiddelde vloeroppervlak toe met ruim 3% (Retail Insiders, 2020). Over de hele linie heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Nieuwe supermarkten hebben gemiddeld een oppervlak van circa 1.200-1.500 m<sup>2</sup> wvo, afhankelijk van segmentering, propositie, concurrentieveld en verzorgingsgebied. Door opschaling van supermarkten beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Hierdoor neemt de lokale oriëntatie op supermarkten toe.
- **Introductie van (food)concepten.** In de supermarktbranche is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Supermarkten stemmen concepten bewuster af op de wensen van de consument: (a) kleine to-go winkels voor snelheid, (b) middelgrote supermarkten die dichtbij de woning zijn en via een breed assortiment inspelen op gemak, en (c) XXL supermarkten voor optimale beleving en foodconcepten. XXL-supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Middelgrote supermarkten zijn met name te vinden in dorps, wijk- en buurtcentra, maar ook op solitaire locaties. Kleinschalige supermarkten komen daarentegen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen.
- **Supermarkten versus speciaalzaken.** Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt<sup>4</sup>. In de maanden april, mei en juni van 2020 steeg de omzet van groenteboeren, bakkers en slaggers juist met 30 á 40% als gevolg van de coronacrisis (GfK, 2020). Onbekend is of dit een tijdelijk of structureel effect gaat zijn. Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod zoals een drogist hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze in nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn en een duidelijke zichtrelatie hebben, zo blijkt uit onderzoek van DTNP (2016).
- **Beperkt aandeel online bij supermarkten.** Steeds meer supermarkten bieden de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen via thuisbezorging of pick-up points. Hoewel het marktaandeel nog relatief klein is (zo'n 4%, bron: Strabo, april 2020) en jaarlijks beperkt stijgt, is de verwachting dat het aandeel gaat stijgen op de lange termijn. Tot welk niveau dit gaat stijgen is niet te voorspellen. Vooralsnog heeft een toename van het online aandeel niet geleid tot een afname van supermarktmeters en gemiddelde supermarktmetrages. Voor in-store pick-up points is juist extra ruimte nodig. We verwachten dat op termijn bulkproducten die wekelijks/maandelijks aangeschaft worden (toiletpapier, schoonmaak, rijst, pasta, et cetera) vaker online besteld worden en daardoor minder schapruimte krijgt. Supermarkten krijgen daardoor nog meer een vers-profiel inclusief bereiding van maaltijden.

### 2.3 Aanbod: 6.000 m<sup>2</sup> wvo supermarkten in verzorgingsgebied

In het verzorgingsgebied is winkelcentrum Haagdijk (Insulindelaan-Tongelresestraat) de enige winkelconcentratie. In de detailhandelsnota Eindhoven (2016) is deze locatie benoemd als wijkcentrum klein. Overige (supermarkt)aanbieders liggen verspreid over de wijk. In totaal zijn vijf supermarkten gevestigd in het verzorgingsgebied, met een totaaloppervlak van 6.000 m<sup>2</sup> wvo. Supermarkten Aldi (486 m<sup>2</sup> wvo) en Albert Heijn (1.630 m<sup>2</sup> wvo) liggen in winkelcentrum Haagdijk. Supermarkten Jumbo (buurt 't Höfke), Lidl (buurt Muschberg/Geestenberg) en Plus (buurt Tongelresche Akkers) liggen verspreid. Deze supermarkten worden in de detailhandelsnota Eindhoven (2016) beschouwd als buurtsteunpunt. Bij deze verspreide supermarkten zijn geen andere winkelvoorzieningen aanwezig, enkel bij supermarkt Plus in de vorm van een Kruidvat-vestiging.

<sup>4</sup> In de maanden april, mei en juni van 2020 steeg de omzet van groenteboeren, bakkers en slaggers juist met 30 á 40 procent als gevolg van de coronacrisis (GfK, 2020). Onbekend is of dit een tijdelijk of structureel effect gaat zijn.

**Tabel 1: Supermarktaanbod in verzorgingsgebied (in m<sup>2</sup> wvo)**

| Formule      | Straat               | Winkelgebied | WVO   |
|--------------|----------------------|--------------|-------|
| Albert Heijn | Insulindelaan 130    | Haagdijk     | 1.630 |
| ALDI         | Tongelresestraat 227 | Haagdijk     | 486   |
| Jumbo        | Pagelaan 9           | Verspreid    | 1.554 |
| Lidl         | Daalakkersweg 10     | Verspreid    | 1.310 |
| PLUS         | Dirigentplein 85     | Verspreid    | 1.020 |

Bron: Locatus, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020.

Het aanbod overige dagelijkse winkels bestaat uit 1.922 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 22 verkooppunten. Circa 60% van dit oppervlak ligt in winkelcentrum Haagdijk. Dit betreft een groenteboer, bakker, kaaswinkel, slager, slijter, viszaak, apotheek, leatuurwinkel en twee drogisterijen. Het overig aanbod ligt verspreid door de woonwijken het verzorgingsgebied.

## 2.4 Vraag: kwantitatief nagenoeg voldoende marktruimte, kwalitatieve versterking structuur

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We onderzoeken de branche 'supermarkt'. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit. Om de marktruimte te bepalen is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren in het DPO de meest recente cijfers. Dit cijfers zijn pre-corona; recentere omzetkengetallen zijn niet beschikbaar. Uit statistieken blijkt dat de omzet van supermarkten sinds maart 2020 flink zijn gestegen (bron: CBS, 2020). We hanteren in het DPO de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied op 22.205 (CBS, peildatum: september 2020). Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende jaren beperkt. We kijken daarbij naar beschikbare gegevens over plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Hieruit blijken plannen voor circa 90-100 extra woningen in het verzorgingsgebied de komende 10 jaar (bron: gemeente Eindhoven). We gaan uit van een stijging van circa 195 inwoners tot en met 2030 voor het verzorgingsgebied. Het inwonertal in het verzorgingsgebied komt hiermee op circa 12.400 in 2030.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de supermarkt te bepalen, baseren we ons op meest recente cijfers van Panteia (Juli 2020, 'Omzetkengetallen 2019'). Volgens de meest recente cijfers is de winkelomzet per inwoner voor supermarkten € 2.075. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2017) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied met € 26.890 hoger dan het Nederlandse gemiddelde van € 25.700. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor dagelijkse branches (incl. supermarkt). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.112 voor de supermarkten.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners in het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied zelf gegenereerd wordt. Voor het bepalen van de koopkrachtbinding baseren we ons op de recente koopstromenonderzoeken Randstad (2018), Oost-Nederland (2019) en Limburg (2019). Ook kijken we naar het huidige supermarktaanbod in het verzorgingsgebied. We constateren daarbij dat het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied divers (vijf verschillende formules met mix fullservice en hard-discount) en marktconform (vier van de vijf supermarkten hebben een marktconforme maat van minimaal 1.000-1.200 m<sup>2</sup> wvo, waarbij supermarkt Lidl in 2020 is gerenoveerd) is. Bovendien zijn de supermarkten goed ruimtelijk verspreid over de wijk. Het overgrote deel van de koopkracht zal daarom in het verzorgingsgebied landen. In andere woorden: inwoners hebben nauwelijks aanleiding om elders hun boodschappen te doen. We gaan daarom uit van een koopkrachtbinding van 90% op het moment. Wanneer het supermarktaanbod versterkt via uitbreiding van Aldi verwachten we dat de binding nog iets kan stijgen naar 92,5%. Dit mede gelet op de sterke combinatie met twee moderne fullservice/hard-discount supermarkten in winkelcentrum Haagdijk.

- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied dat gedaan wordt door inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Gelet op de verschillende supermarkten en het stedelijk weefsel verwachten we enige koopkrachttoevloeiing van buiten het verzorgingsgebied (zie ook hoofdstuk 2.1). We schatten in dat een toevloeiing van zo'n 15% realistisch is voor het verzorgingsgebied.
- **Omzet per m²:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde winkel omzet per m² vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2020) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor supermarkten ligt dit op € 8.037.
- **Gevestigd aanbod:** Het huidige aanbod supermarkten in het verzorgingsgebied ligt op 6.000 m² wvo (zie hoofdstuk 2.3). De verplaatsing en uitbreiding van Aldi leidt tot een potentiële toename naar 6.564 m² wvo supermarkt. Voor de achterliggende locatie (486 m² wvo) moet nieuwe invulling worden gezocht. Op de achterliggende locatie blijft de brede bestemming 'centrumdoeleinden' gehandhaafd. Binnen deze bestemming blijft detailhandel (waaronder supermarkt) mogelijk, maar ook andere functies zoals horeca (categorie 1) en dienstverlenende bedrijven/instellingen. We taxeren dat het achterblijvende pand niet marktconform is voor een volwaardige supermarkt vanwege haar omvang. Het voornemen van Aldi om te willen verplaatsen past binnen deze constatering. Bovendien constateren we dat het huidige supermarktaanbod in het verzorgingsgebied breed en divers is, en dat in de directe nabijheid van het achterblijvende pand supermarkten Albert Heijn en de potentiële moderne Aldi liggen. We verwachten daarom dat er onvoldoende economische potentie is voor een kleinschalige/buurtsupermarkt op de achterblijvende locatie, met uitzondering van niche minisuper (bv. Poolse/Turkse/Aziatische supermarkt). Voor andere typen detailhandel en voorzieningen heeft het pand juist wel potentie, zeker gelet de potentiële versterking van aantrekkingskracht van winkelcentrum Haagdijk door uitbreiding van Aldi. Conclusie is dat we bij verplaatsing van Aldi de achterblijvende meters niet meenemen in de aanbodcijfers voor supermarkten.

In onderstaande tabellen verwerken we de uitgangspunten in distributieplanologisch onderzoek.

**Tabel 2: Distributieplanologisch onderzoek supermarkten verzorgingsgebied**

|                                                       | 2020         | 2030<br>(excl. initiatief Aldi) | 2030<br>(incl. initiatief Aldi) |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Inwoners                                              | 22.205       | 22.400                          | 22.400                          |
| Bestedingen                                           | € 2.112      | € 2.112                         | € 2.112                         |
| Fysieke bestedingen                                   | € 46.896.960 | € 47.308.800                    | € 47.308.800                    |
| Koopkrachtbinding                                     | 90%          | 90%                             | 92,5%                           |
| Gebonden omzet                                        | € 42.207.264 | € 42.577.920                    | € 43.760.640                    |
| Toevloeiing                                           | 15%          | 15%                             | 15%                             |
| Totale omzet                                          | € 49.655.605 | € 50.091.671                    | € 51.483.106                    |
| Gemiddelde omzet per m²                               | € 8.037      | € 8.037                         | € 8.037                         |
| Haalbaar aanbod in m² wvo                             | 6.178        | 6.233                           | 6.406                           |
| Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied in m² wvo       | 6.000        | 6.000                           | 6.564                           |
| <b>Marktruimte in m² wvo (afgerond)</b>               | <b>178</b>   | <b>233</b>                      | <b>-158</b>                     |
| Indicatie economisch functioneren (t.o.v. gemiddelde) | 3%           | 4%                              | -2%                             |

Bron: CBS, 2020; Panteia, 2019; Primos, 2019; Locatus, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Op basis distributieplanologisch onderzoek constateren we dat er sprake is van een gezonde markt voor supermarkten in het verzorgingsgebied. De supermarktenomzetten liggen indicatief iets boven het landelijk gemiddelde. Hierin zijn de recente sterke omzetsijgingen bij supermarkten als gevolg van de coronasituatie niet meegenomen. Richting 2030 neemt het economisch draagvlak voor supermarkten iets toe door beperkte inwonersgroei. De marktruimte komt in dan uit op ruim 230 m² wvo (excl. initiatief Aldi) tot 406 m² wvo (incl. initiatief Aldi). Het initiatief van uitbreiding van Aldi betreft een uitbreiding van circa 564 m² wvo. Dit past niet volledig binnen de geconstateerde kwantitatieve marktruimte, maar wel grotendeels.

Echter, het met het gedeeltelijk ontbreken van een kwantitatieve behoefte is niet zonder meer gegeven dat alleen daarom niet kan worden voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder. Er moet worden gezien of de uitbreiding tot een toename van het overaanbod, vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand tot gevolg zal hebben. We gaan daarom in het volgende hoofdstuk in op mogelijke ruimtelijke effecten.

## 2.5 Geen leegstands- en ruimtelijk onaanvaardbare effecten verwacht

We verwachten als gevolg van de verplaatsing van Aldi geen tot minieme leegstandseffecten.

Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde. We hanteren daarbij de volgende argumenten:

- Het initiatief van Aldi betreft een verplaatsing van een bestaande supermarkt. Dit betekent dat omzetteffekten beperkter zijn dan bij nieuwvestiging van een supermarkt en/of toetreding van nieuwe formule. We verwachten dat supermarkt Aldi haar huidige omzet meeneemt naar de naastgelegen locatie. Gelet op de uitbreidingswens verwachten we dat de huidige vloerproductiviteit bovengemiddeld is. Op de nieuwe locatie past de omzet kortom beter bij de supermarktmtrages.
- Grootste concurrent van supermarkt Aldi in het verzorgingsgebied is hard-discounter Lidl (Daalakkersweg 10). Negatieve omzetteffekten zijn dan ook met name bij deze supermarkt te verwachten. Gelet op de recente renovatie en uitbreiding van deze supermarkt (juni 2020), de marktpositie van Lidl, de ligging van de supermarkt en de moderne omvang (waarbij groter dan beoogd voor Aldi) verwachten we dat er ruim voldoende economisch draagvlak overblijft voor deze supermarkt in het verzorgingsgebied. Bovendien constateren we dat uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat gemiddeld genomen het economisch functioneren voor supermarkten op een gezond niveau blijft (ca. 2% onder gemiddeld) na verplaatsing van Aldi.
- De andere aanbieders in het verzorgingsgebied (Albert Heijn, Jumbo en Plus) hebben een grotendeels verschillende propositie en doelgroep-bereik dan Aldi, plus een deels eigen marktgebied. In de detailhandelsnota Eindhoven (2016) worden de locaties beschouwd als buurtsteunpunten. Ontwikkelingen op deze locaties blijven onderschikt aan winkelcentrum Haagdijk, aldus de detailhandelsnota. Hoewel het perspectief van de locaties niet optimaal is (door het solitaire/verspreide karakter), taxeren we dat gelet op het gezonde functioneren van de supermarkten in het verzorgingsgebied eventuele omzetteffekten hier geen ruimtelijke effecten (cq. leegstand) tot gevolg hebben.
- Het initiatief van Aldi vindt plaats binnen de gewenste winkelstructuur (winkelcentrum Haagdijk) van gemeente Eindhoven. Binnen het verzorgingsgebied is winkelcentrum Haagdijk de enige winkelconcentratie. De overige detailhandel (waaronder supermarkten) in het verzorgingsgebied ligt op verspreide/solitaire locaties. Voor winkelcentrum Haagdijk betekent het initiatief een versterking van de aantrekkingskracht en daarmee het toekomstperspectief voor andere (winkel)voorzieningen in het gebied. Het initiatief heeft daarmee een positief effect voor het winkelgebied en de detailhandel op deze locatie.
- Voor supermarkten en andere detailhandel die negatieve omzetteffekten ondervinden als gevolg van het initiatief van Aldi geldt dat zij geen negatieve uitstralingseffecten hebben naar andere direct nabij gelegen detailhandel, omdat deze voorzieningen solitair/verspreid gelegen zijn. Bij eventuele sluiting van een supermarkt (we achten deze kans minimaal) in het verzorgingsgebied zijn daardoor geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten. Wel betekent dit een verlies van een buurtsteunpunt binnen de winkelstructuur. We merken daarbij op dat de supermarkten momenteel goed verspreid zijn over het verzorgingsgebied. Bij eventuele sluiting van een supermarkt blijft er voor consumenten voldoende supermarkt- en dagelijks aanbod in de directe omgeving aanwezig. Verlies van consumentenverzorging is niet in het geding.
- Het initiatief van Aldi draagt bij aan het gemeentelijk beleidsstreven om winkelcentrum Haagdijk door te ontwikkelen tot groot wijkwinkelcentrum (zie: Detailhandelsnota Eindhoven, 2016). Het initiatief past binnen de beleidskaders die gemeente Eindhoven stelt voor supermarktontwikkelingen.

**We concluderen dat het initiatief voor verplaatsing van Aldi voldoet aan een actuele behoefte en de uitgangspunten die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stelt voor deze ontwikkeling.**

# 3 Ladderdeel wonen

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 58 appartementen mogelijk op de locatie van de voormalige sporthal Haagdijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied stellen we 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 11.475 woningen in de periode 2020-2030. Daarmee kan het plan met maximaal 58 woningen ruimschoots in een woningbehoefte voorzien.

Daarnaast zien we een variëteit aan kansrijke doelgroepen voor het plan, die in de hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Deze leeftijdscategorieën groeien relatief sterk en hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement. Woningbouw op de locatie van de voormalige sporthal Haagdijk voorziet zo gezien ook in een kwalitatieve woningvraag binnen Eindhoven. Hierna lichten we bovenstaande verder toe.

## 3.1 Eindhoven primaire regio, daarnaast afstemming Stedelijk Gebied 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 op locatie van voormalige sporthal Haagdijk. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder 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 op de locatie van voormalige sporthal Haagdijk hanteren we de gemeente Eindhoven als ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarbij is van belang dat op het niveau van Stedelijk Gebied Eindhoven afstemming plaatsvindt over woningbouw. Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen blijkt, dat ruim 60% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Eindhoven in de periode 2011-2018 binnen de Eindhovense gemeentegrenzen plaatsvonden. Circa 10% van de inkomende verhuisbewegingen komt uit SGE-gemeenten. Op het niveau van SGE – goed voor ruim 70% van de inkomende verhuizingen – vindt daarbij afstemming plaats over woningbouw.

**Tabel 3: inkomende verhuisbewegingen naar gemeente Eindhoven (personen) 2011-2018**

| Herkomst                | Aantal inkomend | Aandeel inkomend |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| Gemeente Eindhoven      | 140.251         | 62%              |
| Overig binnen SGE regio | 21.229          | 9%               |
| Overig buiten SGE regio | 63.602          | 29%              |
| <b>Totaal</b>           | <b>225.082</b>  | <b>100%</b>      |

Bron: CBS (2018); bewerking Stec Groep, 2020.

In de provinciale woningbehoefteprognose die we gebruiken (reguliere) migratiecijfers zijn verwerkt en daarmee in principe ook de reguliere (boven)regionale behoefte. 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 met de provinciale prognose als uitgangspunt. Er is daarbij geen overprogrammering in harde plannen op het niveau van SGE als totaal.

**Tabel 4: check op vraag-aanbodverhoudingen in SGE regio (aandeel verhuisrelatie)**

|                  | Max. woningvraag 2020-2030 | Harde plancapaciteit* | Verhuisrelatie |
|------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>SGE regio</b> | <b>28.810</b>              | <b>20.800</b>         | <b>9%</b>      |

Bron: provincie Noord-Brabant, 2020; bewerking Stec Groep (2020). \* Dit betreft de harde plancapaciteit per 01-01-2020 op basis van de provinciale woningbouwmatrixen.

#### PLAN IN RELATIE TOT BELEID GEMEENTE EINDHOVEN

In het 'Woonprogramma 2021-2025' (vastgesteld in december 2020) worden voor Eindhoven de ambities op het gebied van woningbouw en het daarbij behorende woonprogramma uiteengezet. Voor het woonprogramma zijn de volgende drie ambities opgenomen: (1) een groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen, (2) een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden en (3) voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners. Specifiek voor gebieden buiten de ring staat benoemd dat het strategisch toevoegen van appartementen de doorstroming (met name door senioren) bevordert. Hierdoor komen namelijk grondgebonden woningen vrij. De toevoeging van 58 appartementen op de voormalige locatie van sporthal Haagdijk is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

### 3.2 Komende 10 jaar behoefte aan maximaal 11.475 woningen in Eindhoven

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. We hanteren hiervoor een periode van 10 jaar. Uit jurisprudentie<sup>5</sup> blijkt dat dit een gangbare periode is. Voor Eindhoven betekent dit een woningbehoefte van maximaal 11.475 woningen in de periode 2020-2030. Woningbouw op de locatie van voormalige sporthal Haagdijk kan daarmee voorzien daarmee in een kwantitatieve behoefte. Hierna lichten we dit toe.

**Figuur 4: woningbouwbehoefte Eindhoven periode 2020-2030**



Bron: Woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant; Provinciale woningbouwmatrix, 2020: bewerking Stec Groep 2020.

#### 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 (2020). Hiertoe zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling en de provincie huishoudens- en woningbouwprognose in perspectief, zie figuur 3. In deze figuur zijn de provinciale huishoudensprognose (2020) en de provinciale woningbehoefteprognose (2020) afgezet tegen de historische huishoudensontwikkeling. Voor de prognoses hanteren we het uitgangspunt: één extra huishouden is één extra woning. De provinciale huishoudensprognose ligt op langere termijn in lijn met de daadwerkelijke historische huishoudensontwikkeling van de afgelopen 10 jaar.

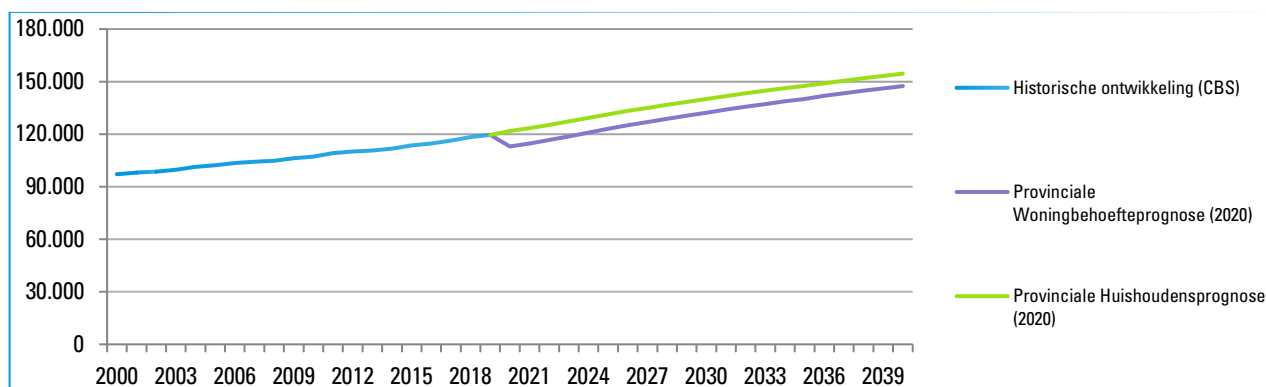
In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningbehoefteprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Deze prognose 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

<sup>5</sup> Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

bovenstaande figuur niet samen met de provinciale huishoudensprognose. Wel is een gelijke trend qua vraagontwikkeling te zien voor de komende jaren.

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

**Figuur 5: huishoudensontwikkeling en -prognoses voor Eindhoven in perspectief**



Bron: CBS-statline, 2019; Primos 2020; provincie Noord-Brabant, 2020: bewerking Stec Groep 2020.

### **Komende 10 jaar vraag naar 19.225 woningen, harde plancapaciteit biedt ruimte aan 7.750 woningen**

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 132.190 woningen in 2030. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose prognose zal de woningvraag tot 2030 toenemen met circa 19.225 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 7.750 woningen<sup>6</sup>. Confronteren we de woningvraag (19.225 woningen in de periode 2020-2030) met de harde plancapaciteit (7.750 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 11.475 woningen.

### **3.3 Plan voorziet ook in kwalitatieve vraag komende 10 jaar in Eindhoven: kansrijke doelgroepen met voorkeur voor appartementen 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.

#### **Kansrijke doelgroepen met voorkeur voor appartementen groeien**

Onderliggend aan de huishoudensontwikkeling, zien we een groei van bijna alle doelgroepen de komende tien jaar. In onderstaande tabel zijn voor Eindhoven de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen in kaart gebracht op basis van het WoON2015 en WoON2018. Hieruit blijkt dat vooral jongere (<34 jaar) en oudere huishoudens (>55 jaar) een voorkeur hebben voor appartementen. 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 ontwikkelen van appartementen trekt het plan naar verwachting vooral jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar: doelgroepen die de komende tien jaar relatief sterk groeien.

<sup>6</sup> Bron: provinciale woningbouwmatrixen, harde plancapaciteit per 01-01-2020. Hierin zijn woningbouwplannen die de komende tijd in procedure gaan (en eventueel een harde planstatus krijgen) nog niet meegenomen.

**Tabel 5: Huishoudensontwikkeling naar doelgroep en woonvoorkeuren**

| Typen Huishoudens                 | Omvang<br>doelgroep<br>2020 | Ontwikkeling<br>2020-2030 | Appartement<br>(incl.<br>nultreden) | Voorkeur koop | Voorkeur<br>sociale huur | Voorkeur<br>vrijesectorhuur |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------|
| alleenstaanden tot 24 jaar        | 10.110                      | 235                       | 75% tot 80%                         | 20% tot 25%   | 65% tot 70%              | 10% tot 15%                 |
| alleenstaanden 25 - 34 jaar       | 15.210                      | 3.305                     | 60% tot 65%                         | 40% tot 45%   | 45% tot 50%              | 10% tot 15%                 |
| stellen tot 34 jaar               | 7.385                       | -245                      | 25% tot 30%                         | 65% tot 70%   | 15% tot 20%              | 15% tot 20%                 |
| gezinnen                          | 31.495                      | 3.905                     | 15% tot 20%                         | 65% tot 70%   | 25% tot 30%              | 0% tot 5%                   |
| alleenst. en stellen 35 - 54 jaar | 18.720                      | 4.380                     | 40% tot 45%                         | 55% tot 60%   | 35% tot 40%              | 0% tot 5%                   |
| alleenst. en stellen 55 - 74 jaar | 24.920                      | 3.405                     | 80% tot 85%                         | 45% tot 50%   | 35% tot 40%              | 15% tot 20%                 |
| alleenst. en stellen 75+          | 12.935                      | 2.970                     | 95% tot 100%                        | 15% tot 20%   | 40% tot 45%              | 40% tot 45%                 |

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant, 2020; WoON2015, WoON2018: bewerking Stec Groep 2020.