

Eindhoven, Onderbouwing branchering  
Koopcentrum De Hurk

Gemeente Eindhoven



# Eindhoven, Onderbouwing branchering Koopcentrum De Hurk

**Gemeente Eindhoven**

Rapportnummer:	P01659_2
Datum:	23 mei 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Karssemakers, mevrouw B. van der Padt
Projectteam BRO:	Robin van Lieshout, Wanda Blommensteijn Daniëlle Bouwmans,
Trefwoorden:	Ruimtelijk-functionele analyse, supermarkten, dagelijkse artikelen, distributieve uitbreidingsruimte, effecten
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In de onderhavige rapportage is de vastgelegde branchering voor Koopcentrum De Hurk onderbouwd op de noodzakelijkheidseis en evenredigheidseis van de Dienstenrichtlijn.

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. AANLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
<b>2. ANALYSE BELEID EN REGELGEVING</b>	<b>3</b>
2.1 Conclusie	3
2.2 Rijksbeleid	3
2.3 Provincie Noord-Brabant	4
2.4 Metropoolregio Eindhoven (MRE)	4
2.5 Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven	4
2.6 Detailhandelsvisie gemeente Eindhoven	5
2.7 Visie op bedrijventerreinen gemeente Eindhoven	6
2.8 Regelgeving gemeente Eindhoven	7
<b>3. AANBOD- EN VRAAGANALYSE</b>	<b>10</b>
3.1 Analyse detailhandel	10
3.2 Analyse leegstand	12
3.3 Consumentendraagvlak	14
<b>3. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN EFFECTEN</b>	<b>15</b>
3.1 Economisch functioneren op basis van eerder onderzoek	15
3.2 Actualisatie economisch functioneren	16
3.3 Analyse effecten	17
<b>4. ONDERBOUWING DIENSTENRICHTLIJN</b>	<b>20</b>
<b>BIJLAGE</b>	<b>25</b>
Bijlage 1:	26
Definities	26

# 1. AANLEIDING

## 1.1 Inleiding

### **Aanleiding**

Op 19 december 2017 is door de gemeente Eindhoven het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017” vastgesteld. Op 7 maart 2019 is door de vastgoedeigenaar van het complex Hurksestraat 44 (Envema B.V.) en de aanwezige supermarkt in dit complex (Nettorama) beroep aangetekend. Dit beroep richt zich vooral op de opgenomen brancheringsregels in het bestemmingsplan. Volgens de indieners is een duidelijke noodzaak van de brancheringsbeperking niet goed onderbouwd en zijn er onduidelijkheden over de betekenis hiervan in relatie tot het bestaande en eventuele nieuwe gebruik. Het betoog van de indieners richt zich enerzijds op de mogelijkheden binnen de detailhandel en anderzijds op de mogelijkheden voor horeca. Wat betreft detailhandel lijkt het betoog primair in te gaan op de mogelijkheid voor dagelijkse artikelen en meer specifiek supermarkten.

BRO is gevraagd de noodzaak van de brancheringsregels ten aanzien van het complex Hurksestraat 44 nader te onderbouwen en meer specifiek de regeling rond het supermarktpand. In dit rapport wordt daar nader op ingegaan.

## 2. ANALYSE BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders in relatie tot Koopcentrum De Hurk geïnterpreteerd. Dit hoofdstuk vormt daarmee een belangrijk deel van de onderbouwing van de noodzakelijkheid en evenredigheid van het toepassen van brancheringsmaatregelen in Eindhoven algemeen en Koopcentrum De Hurk specifiek.

### 2.1 Conclusie

#### **Noodzakelijkheid brancheringsbeperking op basis van beleid**

De noodzakelijkheid van het beperken van detailhandelsmogelijkheden op Koopcentrum De Hurk blijkt primair uit het beleid dat de gemeente Eindhoven al jaren coherent en systematisch uitvoert ten aanzien van het zorgvuldig toestaan van detailhandel in de periferie. De noodzakelijkheid van het beperken van detailhandel op Koopcentrum De Hurk is beleidsmatig onderbouwd vanuit een duidelijk algemeen belang. De provincie Noord-Brabant, de MRE-regio, de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven en de gemeente Eindhoven voeren allen restrictief perifeer beleid, om de reguliere tot de hoofdstructuur behorende winkelcentra te beschermen, de leefbaarheid in Eindhoven op peil te houden en onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Deze elementen kunnen worden aangemerkt als dwingende redenen van algemeen belang. Verder ligt er een noodzaak voor het beperken van de detailhandel op Koopcentrum De Hurk vanuit de sterke ruimtebehoefte voor met name zware bedrijvigheid op De Hurk. Door verdere brancheverbreiding/uitbreiding van detailhandel op Koopcentrum De Hurk te voorkomen, kan de ruimtebehoefte voor met name zware bedrijvigheid niet worden beperkt. Dergelijke bedrijven zijn het fundament van de Brainport economie en zijn daardoor noodzakelijk voor de algehele economische positie van Eindhoven en de regio.

### 2.2 Rijksbeleid

Detailhandel buiten de reguliere tot de hoofdstructuur behorende winkelgebieden (binnenstad, stadsdeelcentrum en buurt- en wijkcentra) is in Nederland altijd een onderwerp geweest waar beleidsmakers zeer zorgvuldig mee om gaan, om onaanvaardbare effecten op de reguliere centra te voorkomen<sup>1</sup>. De eerste mogelijkheden ontstonden in de jaren '70 en '80 na de invoering van het voormalige PDV-beleid van het Rijk. Dit beleid zorgde ervoor dat winkels die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen (volumineus) zich mochten vestigen buiten de bestaande winkelcentra (bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting en winkels in auto's, boten en caravans). In de jaren '90 is daaraan het GDV-beleid toegevoegd, wat het mogelijk maakte grootschalige winkels zonder brancheringsbeperking groter dan 1.500 m<sup>2</sup> te realiseren op enkele stedelijke knooppunten in Nederland. Later is het PDV/GDV-beleid opgeheven en is het ruimtelijke ordeningsbeleid gedecentraliseerd. Dit betekent dat

---

<sup>1</sup> Bron: PBL, "Winkelen in Megaland" en "'Detailhandel en beleid' een continue wisselwerking" uit 2005 en 2011. Deze bronnen zijn door de Afdeling geaccepteerd om de algemene effectiviteit van brancheringsmaatregelen aan te tonen, zie ABRIS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965.

provincies en gemeenten meer vrijheid kregen om zelf keuzes te maken, waarbij bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen nog wel de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht is (aantonen van behoefte en ruimtelijk-functionele effecten).

## 2.3 Provincie Noord-Brabant

Het zorgvuldig en beperkend omgaan met detailhandel in de periferie is in veel provincies en gemeenten, waaronder Eindhoven, nog steeds relevant. De provincie Noord-Brabant zet het laatste decennium sterk in op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij detailhandel in de periferie beperkt moet worden en zeker als dit detailhandel betreft in branches die ook in de reguliere centra gevestigd kan worden (bijvoorbeeld supermarkten).

## 2.4 Metropoolregio Eindhoven (MRE)

De provinciale uitgangspunten zijn recent uitgewerkt op regionaal niveau. Voor Eindhoven betreft dit de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Hierin wordt expliciet benoemd dat de reeds bestaande PDV-locaties niet verder mogen groeien, met uitzondering van de locatie Ekkersrijt. Vooral branchevervaging wordt beleidsmatig als een risico gezien voor de reguliere winkelcentra. Het detailhandelsbeleid van de MRE-regio zegt hierover het volgende:

*“Voor alle PDV-locaties geldt dat branchevervaging een concreet risico vormt. Handhaving en vasthouden aan de gekozen segmentering zijn hierbij van groot belang. De komst van zeer grootschalige ontwikkelingen als een Retail Park, weidewinkels of een mega mall zijn niet wenselijk, aangezien dergelijke ontwikkelingen de bestaande structuur verstoren en de ontwikkelingskansen van andere clusters ondermijnen.” (P.9).*

In het verlengde van het voorgaande is de MRE-regio specifiek zeer duidelijk over de mogelijkheden van vestiging van supermarkten in de periferie. Solitaire supermarkten op bedrijventerreinen of supermarkten op perifere detailhandelslocaties zijn niet toegestaan.

## 2.5 Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

In de Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (BRO, 2015) zijn de beleidlijnen van de MRE-regio nader uitgewerkt voor de subregio. Ook hieruit blijkt dat voorzichtig en zorgvuldig moet worden omgegaan met het toestaan van detailhandel in de periferie. Dit wordt deels onderbouwd met distributieve berekeningen per gemeente, die het economisch functioneren in beeld brengen. Voor de gemeente Eindhoven lag de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse artikelenaanbod bijvoorbeeld circa 11% beneden het landelijk gemiddelde, wat betekent dat het aanbod in dit geval enigszins onder druk staat.

In de Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven is Koopcentrum De Hurk te Eindhoven specifiek benoemd. Ten aanzien van de huidige situatie wordt het volgende benoemd:

*“De Hurk betreft een A-typische perifere winkelconcentratie, veroorzaakt door de bovengemiddelde brancheverbreiding. Winkels buiten de traditionele branches zijn onder andere Nettorama, Zeeman & BelCompany. De concentratie mist hierdoor een typering/profiel. In het voorjaar heeft de gemeenteraad het besluit genomen de brancheverbreiding terug te dringen. De uitstraling (kwaliteit winkelvastgoed) is matig tot zwak. Tot slot, de publiek aantrekkende werking leidt op piekmomenten tot verkeersproblemen.” (p. 26).*

De beleidslijn van de subregionale detailhandelsvisie voor Koopcentrum De Hurk is concreet gedefinieerd (zie navolgend). Op basis hiervan is het vastgestelde bestemmingsplan van Koopcentrum De Hurk daarmee een concrete uitvoering van het subregionale detailhandelsbeleid.

*“Voor deze locaties [o.a. Koopcentrum De Hurk] geldt dat de uitgangssituatie gerespecteerd wordt en dat bestemmingsplanmatig vastgelegde vestigingsmogelijkheden gehandhaafd blijven. Een verdere brancheverbreiding is niet wenselijk.” (p. 43).*

## **2.6 Detailhandelsvisie gemeente Eindhoven**

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid van Eindhoven staat sinds de nota van 2006 op sommige perifere concentraties uitsluitend traditionele PDV-zaken toe (brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten caravans en grove bouwmaterialen, bouwmarkten, keukens en sanitair, tuincentra en woninginrichting als geheel). Op de bedrijventerreinen staat de gemeente Eindhoven in het algemeen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel toe. In de nota van 2015 is dit beleid voortgezet.

Specifiek wordt in de nota van 2015 ook benoemd dat een verdere verbreding van branchering op Koopcentrum De Hurk niet gewenst is, om aan te kunnen sluiten op het consumentengedrag, helderheid binnen de structuur en om de kans op leegstand binnen de structuur te beperken.

*“Op perifere locatie Koopcentrum De Hurk heeft zich reeds brancheverbreiding voorgedaan (o.a. supermarkt, textielsuper). Hier streven we naar het terugbrengen van de branchevreemde zaken. Om te komen tot een robuuste, duurzame structuur is brancheverbreiding op perifere locaties in Eindhoven uitgesloten. Zo sluiten we aan bij het winkelgedrag van de consument en de helderheid van de structuur. Bovendien is de kans op leegstand binnen die structuur kleiner.” (p. 34).*

Een andere invalshoek waarom de gemeente Eindhoven detailhandel op bedrijventerreinen en in de periferie, en meer specifiek op Koopcentrum De Hurk, slechts in beperkte mate toestaat is de sterke behoefte aan bedrijfsruimte in Eindhoven. Het detailhandels- en bedrijventerreinenbeleid zegt hierover het volgende:

*“Vanuit het bedrijventerreinenbeleid is het ‘zuiver’ houden van bedrijventerreinen van belang. Bedrijventerreinen zijn letterlijk bestemd voor bedrijfsactiviteiten die niet in woon- en/of centrumgebieden gewenst zijn vanwege hun impact op de omgeving. Deze bedrijven zijn echter wel nodig als onderdeel van onze economische structuur (werkgelegenheid, inkomen etc.). Door b.v. een publiekstrekkende functie als detailhandel toe te laten, wordt een functie toegelaten die een claim legt op (toekomstige) ruimte die reguliere gevestigde bedrijven in met name een hogere milieucategorie nodig hebben.” (p 36).*

## **2.7 Visie op bedrijventerreinen gemeente Eindhoven**

In navolging op het gemeentelijke detailhandelsbeleid geeft het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Eindhoven duidelijk aan dat voldoende ruimte binnen de gemeente dient te zijn voor zware bedrijven. Het betreft Hogere Milieu Categorie-bedrijven (HMC) met en milieuklasse 4 of hoger, zoals asfalt- en betoncentrales, bedrijven voor gasbehandeling, oppervlaktebehandeling, luchtbehandeling of recycling. De essentie wordt in het beleid als volgt samengevat:

*“Zware bedrijvigheid vormt vaak de basis van de productieketen en is daarmee een belangrijk fundament onder de Brainportactiviteiten van Eindhoven.” (p. 28).*

Het bedrijventerrein De Hurk is het enige grootschalige bedrijventerrein in Eindhoven waar de mogelijkheid bestaat voor dergelijke bedrijvigheid. Indien de noodzakelijke ruimte voor dit type bedrijven verder wordt ingeperkt door uitbreiding van detailhandelsbedrijven, kan niet langer in de behoefte worden voorzien van locatievereisten voor zware bedrijvigheid. Dit raakt niet alleen de economische kracht van de stad Eindhoven, maar ook die van de gehele Brainportregio.

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Eindhoven gaat al sinds de nota van 2006 restrictief om met (mega) supermarkten in de periferie. In algemene zin is de lijn duidelijk. Vanwege mogelijke effecten op de voorzieningenstructuur, met name op de winkelcentra die een belangrijke functie op het gebied van boodschappen doen hebben, staat de gemeente Eindhoven solitaire vestiging van megasupermarkten niet toe. Evenmin als de vestiging van dergelijke supermarkten op perifere detailhandelslocaties.

Conform eerdergenoemde jurisprudentie moet het brede pakket aan brancheringsmaatregelen aantoonbaar effectief zijn. Hiertoe moeten de effecten van de hele regeling (“het brede pakket aan branchemaatregelen”) onderbouwd worden. Daarom is een beknopte analyse gemaakt van de branchebeperkingen in andere plannen binnen de gemeente Eindhoven. Er is een analyse gemaakt van de standaardregels en –toelichting die de gemeente Eindhoven gebruikt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Hoewel het standaardbestemmingsplan niet openbaar is, wordt deze wel altijd gebruikt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en geeft het dus een goede indicatie voor de wijze waarop gemeentebreed omgegaan wordt met brancheringsregels en de onderbouwing daarvan. Daarnaast is er een selectie gemaakt van recente bestemmingsplannen die illustratief zijn voor de wijze waarop de gemeente omgaat met detailhandel in het algemeen en supermarkten in het bijzonder. Op



deze manier wordt optimaal inzicht gegeven in het brede pakket aan brancheringsmaatregelen binnen de gemeente Eindhoven.

## 2.8 Regelgeving gemeente Eindhoven

Conform eerdergenoemde jurisprudentie moet het brede pakket aan brancheringsmaatregelen aantoonbaar effectief zijn. Hiertoe moeten de effecten van de hele regeling (“het brede pakket aan branchemaatregelen”) onderbouwd worden. Daarom is een beknopte analyse gemaakt van de branchebeperkingen in andere plannen binnen de gemeente Eindhoven. Er is een analyse gemaakt van de standaardregels en –toelichting die de gemeente Eindhoven gebruikt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Hoewel het standaardbestemmingsplan niet openbaar is, wordt deze wel altijd gebruikt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en geeft het dus een goede indicatie voor de wijze waarop gemeentebreed omgegaan wordt met brancheringsregels en de onderbouwing daarvan. Daarnaast is er een selectie gemaakt van recente bestemmingsplannen die illustratief zijn voor de wijze waarop de gemeente omgaat met detailhandel in het algemeen en supermarkten in het bijzonder. Op deze manier wordt optimaal inzicht gegeven in het brede pakket aan brancheringsmaatregelen binnen de gemeente Eindhoven.

### Standaardbestemmingsplan en beleid gemeente Eindhoven

In de toelichting van het standaardbestemmingsplan wordt het beleidskader geschetst. Ingegaan wordt op de Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven, de Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven en de Eindhovense detailhandelsnota “Wie kiest, wordt gekozen”. Er wordt aangegeven dat het zeker voor een stad als Eindhoven belangrijk is om gewenste initiatieven een plek te geven binnen de structuur. In de detailhandelsnota worden duidelijke keuzes gemaakt over waar welke vormen van detailhandel zijn toegestaan en waar niet. Deze zijn verder uitgewerkt ten behoeve van de plantoelichting, dit is aangegeven in onderstaand tekstkader. In de standaardregels zijn geen vaste brancheringsregels opgenomen. Wel is opgemerkt dat er maatwerk geleverd moet worden bij detailhandelsontwikkelingen.

#### **Toelichting standaardbestemmingsplan:**

*De oorsprong van perifere detailhandel is gelegen in de aard en omvang van de artikelen. Winkels die vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben, krijgen ruimte in de daarvoor benoemde gebieden buiten reguliere winkelcentra. In de loop der jaren is de aard en omvang van de assortimenten op perifere locaties wel sterk gewijzigd. Mede vanwege gunstigere marges is de nadruk steeds meer komen te liggen op niet-volumineuze assortimenten en branchevreemde artikelen. Onderscheid met aanbod in centrumgebieden is kleiner geworden. Ongebreidelde mogelijkheden op (bestaande en nieuwe) perifere locaties leiden echter tot sterke wijziging van de bestaande winkelstructuur en kunnen de vitaliteit van een binnenstad, stadsdeel- of boodschappencentrum aantasten. Gelet op de grote ruimtelijke, economische en maatschappelijke belangen, is dit in veel gevallen niet gewenst. Bij elke verruiming van beleid is dan ook steeds een afweging nodig van de gevolgen voor de bestaande en beoogde winkelstructuur. Centraal staat de uitdaging om de dynamiek op een verantwoorde wijze te faciliteren.*

*Perifere detailhandel dient op een beperkt aantal aangewezen locaties ruimtelijk geclusterd te worden. Waar mogelijk en wenselijk (denk aan voldoende infrastructuur, maar ook potentiële overlast voor woongebieden), wordt met deze detailhandel aansluiting gezocht bij bestaande perifere winkelgebieden. In Eindhoven zijn dit Koopcentrum De Hurk, De Kade (Kanaaldijk-Noord) en Bisschop Bekkerslaan (De Tempel). Gezien de positie en het perspectief van Ekkersrijt wordt zeer weloverwogen omgegaan met uitbreiding van het perifere detailhandelsaanbod.*

*Vanuit het bedrijventerreinenbeleid is het 'zuiver' houden van bedrijventerreinen van belang. Bedrijventerreinen zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten die niet in woon- en/of centrumgebieden gewenst zijn vanwege hun impact op de omgeving. In principe is detailhandel op bedrijventerreinen niet toegestaan. Wel is productiegebonden detailhandel toegestaan.*

### **Analyse bestemmingsplannen**

In de recente plannen van de gemeente Eindhoven is een duidelijke lijn te destilleren ten aanzien van de sturing op detailhandelsmogelijkheden in het algemeen en supermarkten in het bijzonder. Detailhandel wordt voornamelijk toegestaan ter plaatse van de bestemmingen Centrum, Gemengd en Detailhandel. Veelal wordt dit beperkt tot de begane grond. Supermarkten worden ofwel aangeduid, ofwel zijn generiek toegestaan. Wel wordt in vrijwel alle gevallen de supermarkt gemaximeerd op 800 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte<sup>2</sup>. Daarnaast is veelal een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een supermarkt groter dan 800 m<sup>2</sup> toe te staan (soms ook een wijzigingsbevoegdheid om een nieuwe aanduiding 'supermarkt' toe te voegen). De voorwaarden zijn gericht op een goede bereikbaarheid (ontsluiting en parkeren) en het voorkomen van (geluids)overlast. Daarnaast is als voorwaarde opgenomen dat een supermarkt moet passen binnen het geldende gemeentelijke detailhandelsbeleid. Middels een richtlijnconforme uitleg kan deze afwijkingsbevoegdheid (en in voorkomende gevallen ook de wijzigingsbevoegdheid) gebruikt worden om strijdigheid met de Dienstenrichtlijn te voorkomen<sup>3</sup>.

Binnen bedrijfsbestemmingen wordt in het algemeen uitsluitend bestaande detailhandel en productie gebonden detailhandel toegestaan, niet zijnde detailhandel in voedings – en genotmiddelen. Soms worden ook andere detailhandelstypen toegestaan, welke niet of niet goed inpasbaar zijn in de reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld detailhandel in grove bouwmaterialen.

### **Analyse bestemmingsplan De Hurk – Croy 2017**

In bestemmingsplan De Hurk – Croy 2017 is grotendeels aangesloten bij de reguliere vormgeving van bedrijfsbestemmingen in die zin, dat alleen productiegebonden detailhandel toegestaan is (niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen), detailhandel in grove bouwmaterialen en bestaande detailhandel. De bestaande detailhandel is zeer specifiek met een maximale brutovloeroppervlak op een lijst aangegeven, welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Deze bestaande detailhandel bestaat voornamelijk uit detailhandelstypen, welke niet of niet goed inpasbaar zijn in de reguliere winkelcentra (detailhandel in ABC-goederen, bouwmarkten, tuincentra, vuurwerk etc.). Er zijn echter ook een paar

<sup>2</sup> In de bestemmingsplannen gedefinieerd als: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

<sup>3</sup> ABRS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965.

reguliere detailhandelstypen aanwezig. In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.3 een bepaling opgenomen dat deze bestaande detailhandel maximaal 10% mag uitbreiden qua brutovloeroppervlak. Daarnaast is in artikelen 3.6.2 en 4.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voornoemde lijst aan te passen door detailhandel toe te voegen of te verwijderen. Middels een richtlijnconforme uitleg kan deze wijzigingsbevoegdheid gebruikt worden om strijdigheid met de Dienstenrichtlijn te voorkomen.

In de toelichting bij bestemmingsplan De Hurk – Croy 2017 is onder verwijzing naar (o.a.) het gemeentelijk detailhandelsbeleid aangegeven dat de perifere detailhandelsconcentratie versterkt dient te worden, waarbij de overige branches worden afgebouwd. Dit om aan te sluiten op het consumentengedrag en om de overige winkellocaties in Strijp meer 'lucht' te bieden en om te komen tot een duurzame positie in de toekomstige perifere detailhandelsstructuur. Daarnaast is het vanuit het bedrijventerreinenbeleid van belang om de bedrijventerreinterreinen 'zuiver' te houden. Detailhandel blijft op bedrijventerreinen niet toegestaan. Ook niet op de terreinen waar functiemenging gewenst lijkt. Er zijn dus twee redenen om detailhandel te weren van het bedrijventerrein. Ten eerste is de hoeveelheid bedrijventerrein beperkt. Ten tweede zijn voldoende winkels voor handen om daar detailhandel in te vestigen. Dit bestemmingsplan laat geen nieuwe detailhandel toe en staat uitsluitend de bestaande legale detailhandel toe.

### **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de gemeente Eindhoven haar beleid, en het beleid van de provincie, regio en subregio, concreet vertaalt in bestemmingsplannen. Dit wordt op een coherent en systematische wijze uitgevoerd, aangezien de bestemmingsplannen die onderdeel zijn geweest van de analyse alleen specifieke beperkingen opleggen voor (reguliere) detailhandel in de periferie. De regeling op Koopcentrum De Hurk is daardoor geen uitzondering, omdat specifieke uitvoering plaatsvindt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

### 3. AANBOD- EN VRAAGANALYSE

In het navolgende hoofdstuk zijn de belangrijkste aanbod- en vraagaspecten geanalyseerd in de gemeente Eindhoven. Aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus Online, met peildatum maart 2019. Vraagcijfers zijn primair gebaseerd op CBS Statline (2019) en voor de prognoses is gebruik gemaakt van de buurtmonitor Eindhoven.

#### 3.1 Analyse detailhandel

##### Aanbod gemeente Eindhoven

De volgende tabel geeft het artikelenaanbod in de gemeente Eindhoven weer, op basis van gegevens van de Locatus Verkooppunt Verkenner. Op hoofdlijnen is het aanbod in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, met enkele nuances.

Tabel 2.1: Aanbod naar sector gemeente Eindhoven (229.216 inwoners, CBS)

	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Schaalgrootte	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners Nederland
Dagelijkse sector <sup>4</sup>	307	94.387	307	412	370
<i>Waarvan supermarkten</i>	73	72.898	999	318	267
PDV <sup>5</sup>	145	93.871	647	410	625
Overig niet-dagelijks	696	186.417	268	814	638
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>1.148</b>	<b>374.675</b>	<b>326</b>	<b>1.635</b>	<b>1.633</b>

- In de gemeente Eindhoven zijn momenteel 307 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 94.387 m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is het dagelijkse artikelenaanbod met 412 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners relatief omvangrijk. Ook ten opzichte van het provinciaal gemiddelde (367 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners) is het dagelijks aanbod in de gemeente Eindhoven relatief ruim.
- De gemeente Eindhoven telt 73 supermarkten op circa 230.000 inwoners. De omvang van het supermarktaanbod in de gemeente Eindhoven bedraagt 318 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners, ten opzichte van 267 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners landelijk en 275 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners in de provincie Noord-Brabant.

<sup>4</sup> Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkengetallen.

<sup>5</sup> Locatus branches doe-het-zelf, wonen en tuincentra.

- De gemiddelde schaalgrootte van het supermarktaanbod in de gemeente Eindhoven is met 999 m<sup>2</sup> wvo per supermarkt relatief ruim ten opzichte van het landelijk en provinciaal gemiddelde van respectievelijk 948 m<sup>2</sup> wvo en 980 m<sup>2</sup> wvo per supermarkt.
- 145 zaken in de gemeente Eindhoven behoren tot de perifere detailhandel. Het gaat hier om de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra.<sup>6</sup> Met 410 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners is het PDV-aanbod relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Het PDV-aanbod in m<sup>2</sup> wvo concentreert zich in de winkelgebieden Kanaaldijk (16 zaken, 27.691 m<sup>2</sup> wvo) en De Hurk (4 zaken, 12.510 m<sup>2</sup> wvo). Deze winkelgebieden zijn binnen de gemeente Eindhoven aangewezen als groot-schalige concentraties. Daarnaast is circa 31% van de omvang in m<sup>2</sup> wvo verspreid aanwezig binnen/buiten de bebouwde kom en op bedrijfsterreinen.
- De overige niet-dagelijkse sector in de gemeente Eindhoven telt 696 zaken. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is het overige niet-dagelijkse artikelenaanbod met 814 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners relatief omvangrijk. Het aanbod concentreert zich in het centrum van Eindhoven en in de overige buurt- en wijkcentra (gezaamenlijk circa 81% van het aantal verkooppunten en 77% van de omvang in m<sup>2</sup> wvo). De overige verkooppunten zijn hoofdzakelijk verspreid aanwezig.

### Aanbod stadsdeel Strijp

In onderstaande tabel is het aanbod voor stadsdeel Strijp opgenomen en afgezet tegen het gemiddelde in Eindhoven en Nederland.

**Tabel 2.2: Aanbod naar sector stadsdeel Strijp (34.210 inwoners)<sup>7</sup>**

	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	Schaalgrootte	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners Eindhoven	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners Neder- land
Dagelijkse sector <sup>8</sup>	47	17.613	375	515	412	370
<i>Waarvan supermarkten</i>	10	14.629	1.463	428	318	267
PDV	24	18.302	763	535	410	625
Overig niet-dagelijks	70	24.372	348	712	814	638
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>141</b>	<b>60.287</b>	<b>428</b>	<b>1.762</b>	<b>1.635</b>	<b>1.633</b>

- In stadsdeel Strijp zijn 47 dagelijkse artikelenzaken aanwezig. Het aanbod in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners ligt met 515 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners hoger dan het Eindhovens en landelijk gemiddelde.
- Stadsdeel Strijp telt 10 supermarkten aanwezig, met als grootste Albert Heijn XL aan de Limburglaan (4.450 m<sup>2</sup> wvo). Dit is tevens de grootste supermarkt binnen de gemeente Eindhoven. Het

<sup>6</sup> Volgens de indeling van Locatus.

<sup>7</sup> Postcodes 5616, 5617, 5651, 5652, 5658, 5757 (excl. gebied Eindhoven Airport)

<sup>8</sup> Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkengetallen.

complementaire supermarktaanbod in winkelcentrum Meerrijk (Lidl, Jumbo en Albert Heijn) in combinatie met een compleet dagelijks aanbod maakt het een sterke aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. Ook het St. Trudoplein heeft met twee complementaire supermarkten (Lidl en Albert Heijn), aangevuld met diverse speciaalzaken, een compleet aanbod. Strijp S heeft een kleinschalige Albert Heijn. Op Bredalaan ontbreekt een supermarkt. Koopcentrum De Hurk heeft de Nettorama als belangrijkste trekker in de dagelijkse sector. De Amazing Oriental aan de Lanfdonkenstraat en de Lidl aan de Lievendaalseweg liggen solitair.

- Stadsdeel Strijp telt 24 zaken in de PDV-branche met een gezamenlijke omvang van 18.302 m<sup>2</sup> wvo. Het aanbod concentreert zich qua omvang in winkelgebied De Hurk, met vier zaken en een omvang van 12.510 m<sup>2</sup> wvo. Deze grote omvang wordt met name verklaard door de aanwezigheid van grootschalig tuincentrum Praxis&Tuin (10.550 m<sup>2</sup> wvo). Winkelgebied Strijp S telt de meeste zaken binnen de branche, namelijk zeven (1.406 m<sup>2</sup> wvo). In vergelijking met het Eindhovens gemiddelde is het aanbod in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners in de PDV-branche relatief ruim.
- De overige niet-dagelijkse sector telt 70 zaken met een omvang van 24.372 m<sup>2</sup> wvo. Het aanbod in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners blijft achter op het Eindhovens gemiddelde.

**Tabel 2.3: Top 10 supermarktaanbod gemeente Eindhoven**

Formule/naam	Adres	m <sup>2</sup> wvo
Albert Heijn XL	Limburglaan 2	4.450
Albert Heijn XL	Winkelcentrum Woensel 119	3.250
Jumbo	Winkelcentrum Woensel 1	2.028
Jumbo	Belgieplein 21	1.996
Albert Heijn	Insulindelaan 130	1.630
Albert Heijn	Meerzand 6	1.604
Albert Heijn	Kamperfoelielaan 45	1.600
Jumbo	Pagelaan 9	1.554
Jumbo	Boutenslaan 56	1.510
Albert Heijn	Strijpsestraat 137A	1.500

## 3.2 Analyse leegstand

### Leegstand

- In de gemeente Eindhoven staan momenteel 205 verkooppunten, met een totale omvang van 41.234 m<sup>2</sup> wvo leeg. Uitgedrukt in het leegstandspercentage<sup>9</sup> betekent dit een winkelleegstand

<sup>9</sup> Berekend volgens de Locatus-methodiek.

van 7,4% van het aantal verkooppunten en 6,8% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. Dit is ongeveer gelijk aan het Nederlands gemiddelde (7,1% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het aantal m<sup>2</sup> wvo).

- Circa 47% van de leegstand in m<sup>2</sup> wvo betreft structurele leegstand. Het aandeel aanvang/frictie leegstand ligt op circa 35% en het aandeel langdurige leegstand op circa 18%. In absolute zin telt het centrum van Eindhoven de meeste leegstand.
- Het leegstandspercentage op niveau van stadsdeel Strijp is met 7,2% van het aantal verkooppunten vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Met 4,5% van het aantal m<sup>2</sup> wvo is de leegstand in stadsdeel Strijp relatief beperkt ten opzichte van het Eindhovens en Nederlands gemiddelde.
- In de navolgende tabel zijn de naar omvang top 10 leegstaande panden in de gemeente Eindhoven weergegeven. Hieruit blijkt dat het pand aan de Vrijstraat het grootst is (voormalig V&D pand), gevolgd door een pand aan de Tramstraat. Beide panden staan in het centrum van Eindhoven. De resterende leegstaande panden in de gemeente Eindhoven zijn niet groter dan 1.000 m<sup>2</sup> wvo.
- In stadsdeel Strijp staan 26 panden leeg. Het merendeel hiervan betreft aanvang/frictie leegstand. Het grootste leegstaande pand in stadsdeel Strijp ligt aan de Hurksestraat (920 m<sup>2</sup> wvo). De resterende leegstaande panden in Strijp zijn niet groter dan 500 m<sup>2</sup> wvo.

**Tabel 2.4: Top 10 leegstaande panden in de gemeente Eindhoven**

Adres	Winkelgebied	m <sup>2</sup> wvo	Type
Vrijstraat 11	Centrum Eindhoven	9.002	Structureel
Tramstraat 21	Centrum Eindhoven	1.210	Aanvang/Frictie
Hurksestraat 48	De Hurk	920	Aanvang/Frictie
Winkelcentrum Woensel 38A	Winkelcentrum Woensel	866	Aanvang/Frictie
Ruysdaelbaan 31	Bebouwde kom	756	Aanvang/Frictie
Kloosterdreef 47	Woenselse Markt	695	Structureel
Marconilaan 6	Bebouwde kom	600	Structureel
Kloosterdreef 49	Woenselse Markt	570	Langdurig
Hoogstraat 107A	Hoogstraat Eindhoven	553	Aanvang/Frictie
Woenselse Markt 52	Woenselse Markt	490	Langdurig

Navolgend wordt per winkelgebied in stadsdeel Strijp de winkelleegstand beschreven:

- **Bredalaan:** aan de Bredalaan staan drie winkelpanden, met een gezamenlijke omvang van 550 m<sup>2</sup> wvo, leeg. Dit betekent een winkelleegstand van 16,7% van het aantal verkooppunten en 52,6% van het aantal m<sup>2</sup> wvo.
- **De Hurk:** in winkelgebied De Hurk staat één pand leeg (voormalige BCC, gesloten juni 2018). Het gaat om een pand van 920 m<sup>2</sup> wvo. De winkelleegstand is relatief beperkt.
- **Meerhoven:** in Meerhoven staan acht panden leeg, waarvan vijf panden structureel. Het grootste pand ligt aan het Meerplein (391 m<sup>2</sup> wvo). Dit vertaalt zich naar een relatief hoge winkelleegstand van 19,0% van het aantal verkooppunten en 14,3% van het aantal m<sup>2</sup> wvo.
- **St. Trudoplein:** in winkelgebied St. Trudoplein staan twee panden leeg met een gezamenlijke omvang van 190 m<sup>2</sup> wvo. De winkelleegstand is relatief beperkt.
- **Strijp S:** in Strijp S staan vier winkelpanden leeg, allen aanvang/frictie leegstand. De winkelleegstand is relatief beperkt.

- **Overig:** op verspreide locaties binnen stadsdeel Strijp staan acht panden leeg met een gezamenlijke omvang van 967 m<sup>2</sup> wvo, waarvan twee panden structureel (Zeelsterstraat).

### 3.3 Consumentendraagvlak

#### Consumentendraagvlak

In tabel 2.5 is het aantal inwoners in de gemeente Eindhoven anno 2018 opgenomen op basis van CBS buurten en wijken. Op basis van de provinciale bevolkingsprognose 2017 en de wijkenprognose BI/Pronexus 2017 is de bevolkingsprognose per gemeente en voor stadsdeel Strijp weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de gemeente de komende jaren te maken krijgt met een groei van de bevolking. Hetzelfde geldt voor stadsdeel Strijp, waarbij de sterkste groei wordt verwacht in de wijk Oud-Strijp. Een groei van de bevolking betekent een toename van het consumentendraagvlak wat positief van invloed is op het perspectief voor detailhandel.

**Tabel 2.5: Bevolkingsprognose Eindhoven<sup>10</sup>**

	2018	2020	2025	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2018 (abso- luut)	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2018 (%)
Oud-Strijp	12.587	13.966	15.442	16.636	4.049	32%
Halve Maan	10.407	10.696	11.076	11.405	998	10%
Meerhoven	11.218	11.579	12.111	12.317	1.099	10%
Stadsdeel Strijp	34.210	36.241	38.629	40.358	6.148	18%
<b>Gemeente Eindhoven</b>	<b>229.216</b>	<b>232.535</b>	<b>239.355</b>	<b>245.255</b>	<b>16.039</b>	<b>7%</b>

<sup>10</sup> Buurtmonitor Eindhoven (2019).



## 3. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk is het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Eindhoven weergegeven op basis van eerder distributieplanologisch onderzoek (DPO) en recent koopstromenonderzoek. Er is berekend wat het effect is van het volledig loslaten van brancheringsbeperkingen.

### 3.1 Economisch functioneren op basis van eerder onderzoek

#### Koopstromen Eindhoven

In het MRE-koopstromenonderzoek (2017) zijn de koopstromen voor de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector in de gemeente Eindhoven berekend op basis van Rabobank pintransacties. Uit dit onderzoek blijkt het volgende ten aanzien van de koopstromen:

- **Dagelijkse sector:** In 2017 is in de Metropoolregio Eindhoven onderzoek gedaan naar de koopstromen. Hieruit blijkt dat in Eindhoven de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector op 85% ligt. Dit is iets boven het gemiddelde van zeer sterk stedelijke gemeenten. De toevloeiing bestaat met name uit omzet vanuit de gemeenten Veldhoven, Geldrop-Mierlo, Nuenen ca., Waalre en Son en Breugel. De toevloeiing komt uit op 19%.
- **Niet-dagelijkse sector:** De binding in de niet-dagelijkse sector ligt op 72%. Ten opzichte van 2009 is de binding in deze sector stabiel gebleven. De toevloeiing komt met name uit de gemeenten Veldhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Waalre en Nuenen ca. De toevloeiing komt uit op 35%.

#### Vloerproductiviteit Eindhoven

In het MRE-koopstromenonderzoek (2017) is de omzet per m<sup>2</sup> wvo van het winkelaanbod in de gemeente Eindhoven berekend (cijfers van 2014/2015). De gemiddelde vloerproductiviteit in de gemeente Eindhoven ligt lager dan gemiddeld in zeer sterk stedelijke gemeenten, maar hoger dan in de MRE als geheel. Gemeenten met veel grootschalige winkels (in bijvoorbeeld wonen en/of doe-het-zelf) realiseren vaak een hoge omzet per winkel in combinatie met een lage omzet per vierkante meter. Gemeenten met veel kleinschalig winkelaanbod hebben juist vaak een lage omzet per winkel in combinatie met een hoge vloerproductiviteit. Aangezien de gemiddelde winkel in Eindhoven relatief groot is, verklaart dit (een deel) van de prestaties van de detailhandel in de gemeente Eindhoven.

#### DPO 2015 Stadsdeel Strijp

In juni 2015 heeft BRO een ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitgevoerd voor koopcentrum De Hurk. De meest belangrijke conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- De dagelijkse artikelensector in stadsdeel Strijp is in vergelijking tot het Eindhovense en landelijke gemiddelde relatief goed vertegenwoordigd. Ook het supermarktaanbod is relatief omvangrijk.

- Op basis van de berekening voor het toekomstig functioneren blijkt dat er theoretisch geen uitbreidingsmogelijkheden zijn in de branches dagelijks, spel, rijwielen en plant en dier. Enige distributieve uitbreidingsruimte is aanwezig in de branche huishoudelijke en luxe artikelen (ca. 1.100 m<sup>2</sup> wvo).

## 3.2 Actualisatie economisch functioneren

### Uitgangspunten

Indien we het economisch functioneren voor het winkelaanbod in de gemeente Eindhoven opnieuw berekenen met de meest actuele uitgangspunten, ontstaat een goed beeld van het huidige economisch functioneren (vloerproductiviteit). De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de berekening:

- **Aantal inwoners:** 229.216 inwoners gemeente Eindhoven in 2018.
- **Bestedingen:** bestedingen worden bepaald aan de hand van de landelijke Omzetkengetallennotitie (2017). De netto omzet per hoofd van de bevolking per jaar in de dagelijkse sector bedraagt € 2.641,-. Voor de niet-dagelijkse sector kan worden uitgegaan van een bestedingsbedrag per hoofd van € 2.538,-. Het gemiddeld inkomen per persoon op basis van het CBS (2015) is vergelijkbaar met het gemiddeld inkomen in de gemeente Eindhoven. Hierdoor wordt het landelijk gemiddelde gehanteerd.
- **Koopstromen:** het KSO MRE 2017 biedt inzicht in de binding en toevloeiing voor dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. Wij hanteren deze koopstromen als uitgangspunt voor de berekening (zie paragraaf 4.1).
- **Vloerproductiviteit:** de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector bedraagt respectievelijk € 7.984,- en € 2.159,- per jaar.
- **Aanbod:** de aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus-data met peildatum maart 2019.
- **Periode:** er is in de navolgende berekeningen geen doorkijk gemaakt naar de toekomstige situatie, omdat ontwikkelingen in uitgangspunten niet geheel duidelijk zijn.

Tabel 3.1: Benadering huidig functioneren dagelijkse en niet-sector gemeente Eindhoven

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Aantal inwoners	229.216	229.216
Bestedingen per hoofd (€)	2.641	2.538
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	605,4	581,8
Koopkrachtbinding	85%	72%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	514,6	418,9
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	19%	35%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	120,7	225,5
Totale besteding (€ mln.)	635,3	644,4
Huidig winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	94.387	280.288
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>	<b>6.750</b>	<b>2.300</b>
Landelijk gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)	7.984	2.159
<b>Vershil t.o.v. landelijk gemiddelde</b>	<b>-15%</b>	<b>+7%</b>

- Het dagelijkse artikelaanbod in de gemeente Eindhoven functioneert momenteel redelijk fors beneden het landelijk gemiddelde. Een deel hiervan kan waarschijnlijk verklaard worden door het relatief ruime aanbod. Kleinere, slecht functionerende supermarkten zullen waarschijnlijk het gemiddelde naar beneden halen. Op basis van de berekende vloerproductiviteit moet voorzichtig en weloverwogen worden omgegaan met eventuele toevoeging van nieuwe winkelruimte. Toevoeging van nieuwe winkelruimte kan alleen plaatsvinden, als dit leidt tot een verhoging van de kwaliteit (consumentenverzorging en detailhandelsstructuur). Uitbreidingsruimte voor nieuwe supermarkten en/of uitbreiding buiten de hoofdstructuur is daardoor op basis van deze berekening niet gewenst, omdat dit kan leiden tot structuurversterkende effecten (zie navolgende paragraaf).
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Eindhoven functioneert momenteel boven het landelijk gemiddelde. Dit kan deels worden verklaard door het zorgvuldige beleid van de gemeente Eindhoven om niet-dagelijkse detailhandel primair te concentreren in de daarvoor toegevoegen centra, zoals de binnenstad. Een andere belangrijke verklaring is de relatief sterke toevoeging van koopkracht, met name als gevolg van de sterke binnenstad. Hoewel het aanbod momenteel bovengemiddeld functioneert, wordt niet verwacht dat er in de toekomst veel uitbreidingsruimte zal zijn, omdat:
  - het interneteffect op de winkelbestedingen zich primair in de niet-dagelijkse sector fors voortzet. Hoewel voorspellingen van het werkelijke effect van het internet op fysieke winkelbestedingen moeilijk te voorspellen is, gaat dit al snel richting circa 5% a 10% binnen nu en 10 jaar.
  - niet-dagelijks winkelaanbod in ondersteunende winkelgebieden, zoals buurt-, wijk- en stadsdeelcentra onder druk staat als gevolg van veranderd consumentengedrag. Dit betekent dat over het algemeen sprake is van een afname van het aanbod in deze gebieden, wat ook de koopstromen naar deze gebieden onder druk zet.

### 3.3 Analyse effecten

#### Inleiding

In deze paragraaf is het omzeteffect van het toevoegen van kwantitatieve winkelmeters in Eindhoven berekend. Dit effect is doorvertaald naar de aanvaardbaarheid hiervan op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

#### Omzeteffecten dagelijks

- Het dagelijks aanbod in de gemeente Eindhoven functioneert momenteel op een niveau van € 6.750,-. Dit is circa 15% beneden het landelijk gemiddelde. Indien de gemeente Eindhoven brancheringsregels in de periferie ten aanzien van dagelijkse artikelen (en supermarkten) zou loslaten, betekent in potentie een mogelijkheid voor het toevoegen van een grote hoeveelheid winkelmeters.
- Indien de branchering op Koopcentrum De Hurk wordt losgelaten en daarmee vrijevestiging van supermarkten ontstaat, bestaat een potentie voor 18.100 m<sup>2</sup> vwo extra dagelijkse winkels (excl. bestaande dagelijkse artikelenwinkels op Koopcentrum De Hurk, aangezien deze reeds in het

aanbod zijn opgenomen). Dit is bijna 20% van het totale huidige dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Eindhoven. Indien dit wordt toegevoegd en ingevuld, zal de vloerproductiviteit dalen tot een niveau € 6.075,-<sup>11</sup>. Dit betreft een daling van -10% op gemeenteniveau, waardoor het niveau van functioneren daalt naar circa -25% onder het landelijk gemiddelde. Om de volgende redenen is dit effect onaanvaardbaar:

- Indien het aanbod volledig binnen Koopcentrum De Hurk wordt toegevoegd, zullen de effecten zich primair richten op het bestaande aanbod binnen stadsdeel Strijp. Op basis van het bestaande dagelijkse artikelenaanbod in Strijp zal dit een ruime verdubbeling van het aanbod betekenen. Aangezien uit eerder onderzoek (2015) blijkt dat het dagelijkse aanbod in Strijp reeds onder druk staat, zal dit sowieso tot een onaanvaardbaar omzeteffect leiden.
- Het gevolg is dat bestaande dagelijkse winkels zullen verdwijnen. Aangezien het dagelijkse artikelenaanbod in Strijp primair in structuurbepalende winkelgebieden aanwezig is, zal dit tot onaanvaardbare leegstand in deze winkelcentra leiden.
- Een bijkomend effect is dat supermarkten veelal de belangrijkste trekker zijn in de buurt- en wijkcentra. Zo ook in Strijp. Dit betekent dat het verdwijnen van supermarkten uit deze centra ten koste van nieuw aanbod op Koopcentrum De Hurk, een domino-effect zal veroorzaken, waardoor andere zaken ook verdwijnen. Dit betekent uitholling van de bestaande winkelgebieden in Strijp. Dit is onaanvaardbaar voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand.
- Los van het bovenstaande, zal het loslaten van brancheringsbeperkingen voor dagelijkse artikelen op Koopcentrum De Hurk ook leiden tot andere ruimtelijk relevante effecten, zoals parkeren, verkeer, veiligheid, etc.
- Indien ook op andere (perifere) locaties de beperkingen voor dagelijkse artikelen (en supermarkten) worden losgelaten, ontstaat een nóg groter afbreukrisico voor de reguliere centra. Dit is onaanvaardbaar voor de fijnmazige boodschappenstructuur in de gemeente Eindhoven, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

### **Omzeteffecten niet-dagelijks**

- Het niet-dagelijks aanbod in de gemeente Eindhoven functioneert momenteel op een niveau van € 2.300,-. Dit is circa 7% boven het landelijk gemiddelde. Zoals gezegd nemen de bestedingen als gevolg van internet en veranderend consumentengedrag naar de toekomst naar verwachting af. Wij gaan er vanuit het aanbod dan rond het huidige landelijk gemiddelde zal functioneren. Dit kan op zichzelf als gevolg van deze autonome ontwikkelingen al een omzeteffect betekenen van circa 7%.
- Indien op Koopcentrum De Hurk in bepaalde mate geen beperkingen worden gesteld aan branchering (en omvang) binnen de niet-dagelijkse sector, ontstaan onaanvaardbare effecten op de reguliere centra met vergelijkbaar aanbod. Dit kan worden beargumenteerd op basis van de volgende overwegingen:
  - Het risico bestaat dat de totale detailhandelsmogelijkheden binnen Koopcentrum De Hurk op basis van de huidige functionele invulling (circa 20.000 m<sup>2</sup> vvo) overslaat naar één of enkele

---

<sup>11</sup> Hierbij is rekening gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en -toevloeiing (resp. 90% en 20%) als gevolg van aanbodversterking.

specifieke branches, bijvoorbeeld door de komst van een megawinkel en/of themaboulevard met winkels in dezelfde branches (bijvoorbeeld sportboulevard).

- In dit geval zullen, afhankelijk van de invulling, effecten onaanvaardbaar kunnen zijn binnen deze specifieke branches, waardoor elders binnen reguliere winkelcentra zaken zullen verdwijnen. Dit veroorzaakt leegstand, wat niet wenselijk is.
- Indien de gemeente Eindhoven brancheringsregels in de periferie ten aanzien van niet-dagelijkse artikelen zou loslaten, betekent in potentie een mogelijkheid voor het toevoegen van een grote hoeveelheid winkelmeters. Bezien vanuit het huidig en toekomstig economisch functioneren zou dit onaanvaardbare effecten veroorzaken op de reguliere centra, met name de binnenstad.

## 4. ONDERBOUWING DIENSTENRICHTLIJN

### **Noodzakelijkheid brancheringsbeperking op basis van beleid**

In hoofdstuk 2 is op basis van een beleidsanalyse de noodzakelijkheid van de brancheringsmaatregelen in Eindhoven en specifiek Koopcentrum De Hurk onderbouwd. De noodzakelijkheid van het beperken van detailhandel op Koopcentrum De Hurk is beleidsmatig onderbouwd vanuit een duidelijk algemeen belang. De provincie Noord-Brabant, de MRE-regio, de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven en de gemeente Eindhoven voeren allen restrictief perifeer beleid, om de reguliere tot de hoofdstructuur behorende winkelcentra te beschermen, de leefbaarheid in Eindhoven op peil te houden en onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Deze elementen kunnen worden aangemerkt als dwingende redenen van algemeen belang. Verder ligt er een noodzaak voor het beperken van de detailhandel op Koopcentrum De Hurk vanuit de sterke ruimtebehoefte voor met name zware bedrijvigheid op De Hurk. Door verdere brancheverbreiding/uitbreiding van detailhandel op Koopcentrum De Hurk te voorkomen, kan de ruimtebehoefte voor met name zware bedrijvigheid niet worden beperkt. Dergelijke bedrijven zijn het fundament van de Brainport economie en zijn daardoor noodzakelijk voor de algehele economische positie van Eindhoven en de regio.

### **Geen strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel.**

Uit de meest recente jurisprudentie blijkt dat de evenredigheid bestaat uit diverse onderdelen. Deze onderdelen zullen navolgend apart worden onderbouwd met behulp van specifieke gegevens. Waar mogelijk wordt gerefereerd naar specifieke gegevens in dit rapport.

- Is de maatregel *geschikt* om het nagestreefde doel te bereiken?
  - Voert de gemeente *coherente en systematische maatregelen* (hypocritietest) en;
  - Is de maatregel (als onderdeel van het brede pakket aan maatregelen) *effectief*.
- Gaat de maatregel *niet verder dan nodig*?
- Zijn er geen *andere, minder beperkende maatregelen* mogelijk die hetzelfde nagestreefde doel bereiken?

### *De gemeente voert coherente en systematische maatregelen*

Op basis van de beleids- en bestemmingsplananalyse (zie hoofdstuk 2) moet geconcludeerd worden dat de gemeente Eindhoven coherent en systematisch handelt ten aanzien van het opstellen van brancheringsregels (zie ook hoofdstuk 3). De regeling voor Koopcentrum De Hurk past coherent en systematisch binnen het brede pakket aan maatregelen die de gemeente treft om de reguliere winkelcentra goed te laten functioneren (lees: voorkomen van leegstand en behouden van aantrekkingskracht consument). Het provinciaal, regionaal, subregionaal en lokaal detailhandelsbeleid is erop gericht om supermarkten en overige detailhandel buiten de reguliere centra te beperken en/of te voorkomen ten gunste van de structuurbepalende winkelgebieden. Niet voor niks zijn daarom in de meeste bestemmingsplannen in de gemeente Eindhoven specifieke aanduidingen opgenomen voor supermarkten, omdat deze veelal niet standaard zijn toegestaan. Indien de gemeente geen branchebeper-

kingen zou opnemen voor supermarkten en/of overige detailhandel in de periferie, zal dit onaanvaardbare effecten gaan hebben op het aanbod in de structuurbepalende winkelgebied (zie hoofdstuk 4), wat ongewenst is vanwege het onaanvaardbare effect op de leefbaarheid en de leegstand.

#### *Het brede pakket aan brancheringsmaatregelen is aantoonbaar effectief*

Zoals blijkt uit de uitspraak van Maastricht, oordeelt de Afdeling dat met de daarin aangehaalde voorbeelden van branchebeperkingen in algemene zin aangetoond is dat branchebeperkingen effectief zijn om de legitieme doelen van de gemeente, die in Maastricht en Eindhoven vergelijkbaar zijn, te bereiken. Om meerdere redenen is Eindhoven niet bijzonder of afwijkend aan de door BRO aangehaalde voorbeelden inzake Maastricht, omdat:

- Net als in overig Nederland, Twente en Zuid-Limburg, streeft Eindhoven naar een fijnmazige detailhandelsstructuur die op vergelijkbare wijze wordt beschermd met brancheringsmaatregelen. Op vergelijkbare wijze worden supermarkten specifiek aangeduid en/of niet zondermeer toegestaan buiten de reguliere winkelgebieden.
- Ook in Eindhoven staat het economisch functioneren van het dagelijkse artikelaanbod onder druk. Dit vraagt daardoor om duidelijk beleid waarin keuzes worden gemaakt, die ook worden doorvertaald naar het juridisch-planologisch regime. In Eindhoven is dit het geval.

#### *Effectiviteit brancheringsmaatregelen gemeente Eindhoven aangetoond*

Uit het navolgende volgt dat het beleid van de gemeente Eindhoven en bijbehorende brancheringsmaatregelen effectief blijken op basis van feitelijke aanbod- en leegstandsontwikkelingen.

In de navolgende tabel is op basis van Locatus-data de ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand binnen de reguliere winkelcentra (buurt-, wijk- en stadsdeelcentra en de binnenstad) in de gemeente Eindhoven weergegeven, uitgesplitst naar branchegroep.

**Tabel 4.1: Ontwikkeling aanbod en leegstand (m<sup>2</sup> vvo) reguliere centra gemeente Eindhoven**

Branche	2009	2019	Saldo 2019 t.o.v. 2009
Dagelijks	57.898	74.314	28%
Mode en luxe	109.815	102.203	-7%
Vrije tijd	28.139	17.713	-37%
In en om het huis	65.683	38.897	-41%
Detailhandel overig	7.619	11.263	48%
Totaal detailhandel	269.154	244.390	-9%
Leegstand	26.539	31.770	20%

- De tabel toont aan dat het gemeentelijke detailhandelsbeleid om detailhandel in de reguliere winkelcentra te behouden, met name ten aanzien van dagelijks en mode en luxe, effectief blijkt. Het dagelijkse artikelaanbod is met 28% toegenomen. Het modisch en luxe aanbod is met 7% beperkt afgenomen, maar dit is lijn met landelijke trends. Op basis daarvan ontwikkelt het modische en luxe aanbod in Eindhoven zich conform het landelijk gemiddelde.
- Het aanbod in de categorie 'in en om het huis' is fors afgenomen in de reguliere centra. Zoals blijkt uit de volgende tabel is dit aanbod in de PDV-concentratie juist toegenomen. Dit lijkt op deels een

verschuiving van aanbod. Aanbod in deze categorie is doorgaans ook aanwezig op perifere concentraties, waardoor dit een ontwikkeling is die past bij landelijke trends.

- De leegstand in de centra is fors toegenomen. Dit onderstreept het belang van zorgvuldig omgaan met nieuwe detailhandel en brancheringsbeperkingen, zeker als dit locaties buiten de reguliere centra betreft.

In de navolgende tabel is op basis van Locatus-data de ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand op PDV-concentraties in Eindhoven weergegeven, uitgesplitst naar branchegroep.

**Tabel 4.2: Ontwikkeling aanbod en leegstand (m<sup>2</sup> vvo) PDV-concentraties Eindhoven**

Branche	2009	2019	Saldo 2018 t.o.v. 2009
Dagelijks	-	1.932	+
Mode en luxe	-	3.402	+
Vrije tijd	-	980	+
In en om het huis	21.000	40.381	+92%
Detailhandel overig	-	-	-
Totaal detailhandel	21.000	46.695	+122%
Leegstand	4.375	1.120	-74%

- Zoals blijkt uit de tabel is er in beperkte mate sprake geweest van branchevervaging binnen PDV-concentraties in Eindhoven. Dit wordt bijna volledig verklaard door Koopcentrum De Hurk. Dit is ook een reden waarom een verdere verbreding op deze locatie niet is toegestaan. De brancheverbreding op PDV-locaties in Eindhoven is ten opzichte van vergelijkbare plaatsen echter wel relatief beperkt, wat de effectiviteit van het huidige beleid aantoont.
- Het aanbod in de categorie 'in en om het huis' is sinds 2009 verdubbeld in omvang. Dit heeft te maken met het feit dat woonwinkels en doe-het-zelfzaken ruimte nodig hebben en niet (meer) goed passen binnen de reguliere centra, zowel qua winkelruimte als profiel/bezoekmotief.
- De leegstand op PDV-concentraties is afgenomen.

In de navolgende tabel is op basis van Locatus-data de ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand in de verspreide bewinkeling in Eindhoven weergegeven, uitgesplitst naar branchegroep.



**Tabel 4.3: Ontwikkeling aanbod en leegstand (m<sup>2</sup> vvo) verspreide bewinkeling Eindhoven**

Branche	2009	2019	Saldo 2018 t.o.v. 2009
Dagelijks	12.717	19.716	55%
Mode en luxe	6.795	4.740	-30%
Vrije tijd	9.643	10.593	10%
In en om het huis	56.263	41.044	-27%
Detailhandel overig	6.073	10.157	67%
Totaal detailhandel	91.491	86.250	-6%
Leegstand	17.867	8.344	-53%

- De totale verspreide winkelruimte in de gemeente Eindhoven is de afgelopen jaren afgenomen. Dit is in lijn met het beleid. Ook het modische en luxe aanbod is relatief fors afgenomen op verspreide locaties, wat positief is voor het functioneren van met name de binnenstad.
- Het dagelijkse artikelaanbod is echter wel relatief sterk toegenomen in de periferie. Een verklaring hiervoor is de vestiging/uitbreiding van enkele grootschalige supermarkten, die geen geschikte locatie hadden binnen de reguliere centra. De gemeente Eindhoven heeft hiervoor maatwerk moeten verlenen. Deze supermarkten zijn veelal op basis van maatwerk overwegingen toegestaan.
- De leegstand is fors afgenomen, wat in lijn is met het beleid.

#### *De maatregel gaat niet verder dan nodig*

Om de detailhandelsstructuur van de gemeente te beschermen en onaanvaardbare effecten op de leegstand, het functioneren en daarmee de leefbaarheid te voorkomen, moet enerzijds worden ingezet op het versterken van deze structuur via (mogelijke) 'zachte' acties, zoals leegstands-aanpak, versterken samenwerking, oprichten werkgroepen, etc.. Anderzijds is een juridische borging noodzakelijk om te voorkomen dat onaanvaardbare uitbreiding op ongewenste locaties kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan is het enige instrument dat effectief stuurt op gebruik van gronden. Daarom is dit in dit geval het passende instrument om een regeling voor branchebeperking te treffen. Het limitatief-imperatief stelsel dat gehanteerd wordt bij de toekenning van de omgevingsvergunningen, leidt ertoe dat als men bepaald gebruik wil voorkomen, dit in het bestemmingsplan geregeld moet worden. Daarbij is van belang dat in geval van met het bestemmingsplan strijdig gebruik een beginselplicht tot handhaving bestaat.<sup>12</sup>

#### *Er zijn geen andere, minder beperkende maatregelen mogelijk*

Indien uitsluitend wordt ingezet op 'zachte' niet-bindende maatregelen, kan niet worden voorkomen dat er alsnog onaanvaardbare uitbreiding van supermarktmeters plaatsvindt. Het risico bestaat dat veel energie, geld en tijd wordt gestoken in acties en maatregelen om de structuur te versterken, terwijl winkels vanwege prijsvoordelen, betere bereikbaarheidssituaties en fysiek-ruimtelijke mogelijkheden zich op ongewenste c.q. structuur versturende locaties vestigen. Hierdoor kan het momenteel al fragiele evenwicht in de detailhandelsstructuur van Eindhoven, zoals is aangetoond met specifieke gegevens, uit balans worden gebracht, met onaanvaardbare effecten als gevolg. In feite moet in Eindhoven worden ingezet op het én-én-principe van zowel 'zachte' als juridisch 'harde' bindende maatregelen (in bestemmingsplannen) om op termijn onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur te

<sup>12</sup> ABRS 2 mei 2012 (Westermaat), nr. 201100280/1/R1.

voorkomen. Hier is Eindhoven ook volop mee bezig. Indien juridische maatregelen niet worden getroffen, is er in feite sprake van dweilen met de kraan open.

In de uitspraak van de Afdeling met betrekking tot Maastricht refereert de Afdeling bewust naar de uitspraak van het Hof inzake The Scotch Whisky Association e.a., EU:C:2015:845, punt 55. Hieruit blijkt dat de bewijslast voor een overheid die een maatregel vaststelt, niet zo zwaar kan zijn dat zij positief moet aantonen dat het legitieme doel dat wordt nagestreefd niet met andere denkbare maatregelen kan worden bereikt onder dezelfde omstandigheden. Binnen het bestemmingsplan is het sturen op branchering het enige geschikte middel om het legitieme doel, namelijk het beschermen van de binnenstad, de leefbaarheid, voorkomen van leegstand, etc. te bereiken. In de eerder aangehaalde uitspraken in Amsterdam, Schijndel en Maastricht is reeds aangetoond dat de effectiviteit van brancheringsregels in beginsel onderbouwd kan worden

**BIJLAGE**

**Bijlage 1:**

**Definities**

## **BVO/WVO**

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

## **Detailhandel (als activiteit)**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

## **Dagelijkse artikelen**

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

## **Bestedingspotentieel**

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

## **Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)**

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

## **Vloerproductiviteit**

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

## **Koopkrachtbinding**

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

## **Koopkrachtafvloeiing**

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

## **Koopkrachttoevloeiing**

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

