

Gemeente Son en Breugel; Ekkersrijt

Adviesvraag

Op aanvraag van de gemeente Son en Breugel heeft de Regionale Advies Commissie Detailhandel (RACD) onderstaand advies opgesteld over de transformatie van het perceel Ekkersrijt 4088-4090 op de woonboulevard Ekkersrijt, Entree Ekkersrijt.

Het plan is om de kantoren op het betreffende perceel te transformeren naar 7.200 m² winkelvloeroppervlak ten behoeve van het 'home & living' segment, met daarbinnen eventueel ruimte voor vestiging van maximaal 1.200 m² dierenbenodigdheden, 1.200 m² elektronica en 350 m² ondersteunende horeca.

Door BRO is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld die als bijlage is opgenomen bij het concept-bestemmingsplan 'Entree van Ekkersrijt'.

In de RACD-vergadering van 15 februari 2021 is het plan besproken en naar aanleiding van deze beraadslagingen is gekomen tot onderliggend advies.

Algemeen

De RACD ziet een verdere doorontwikkeling van de woonboulevard als een ontwikkeling die past binnen de regionale detailhandelsvisie. Zeker daar waar het gaat om de ontwikkeling van het aanbod in de woonbranche.

De RACD heeft het rapport (*Ruimtelijk-functionele effectenanalyse ontwikkeling Entree van Ekkersrijt, BRO 10 november 2020*) nauwkeurig bekeken en vindt deze ruimtelijk functionele onderbouwing onvoldoende. Het onderzoek is een klassiek, pre-covid, distributieplanologisch onderzoek. Er zijn veel aannames gedaan die niet verder onderbouwd of toegelicht zijn. De berekeningen en conclusies zijn sterk eenzijdig vanuit het perspectief van het plan zelf opgesteld. De RACD mist de noodzakelijke bredere afweging vanuit het regionale perspectief.

Nu de effecten van covid steeds duidelijker worden, is het essentieel hiervan notie te nemen en in de overwegingen mee te nemen. Het regionale perspectief en de landelijke trends en ontwikkelingen zijn daarbij niet juist belicht of er is zelfs niets mee gedaan. Juist in een tijd waarbij de detailhandel sterk onder druk staat is dit essentieel! Het wordt steeds meer noodzakelijk geacht om het oppervlak aan detailhandel te verminderen en te streven naar duurzame en aantrekkelijke winkelgebieden. Het onderzoek doet hier totaal geen uitspraak over. De RACD is van mening dat dit niet past in een goede ruimtelijke ordening en regionale afstemming.

Hieronder geeft de RACD haar bevindingen over het onderzoek.

Distributieve berekening en ladder onderbouwing

In het onderzoek van BRO is een benadering gemaakt van de distributieve mogelijkheden in de branches wonen, elektronica en dierenbenodigdheden. De uitvoering van de berekeningen en de onderbouwing van de aannames daarin vindt de commissie onvoldoende.

BRO geeft aan dat de bandbreedte bij de aannames groot is en er dus sprake is van een indicatieve berekening. Een indicatieve berekening is voor een ladderonderbouwing echter niet toereikend om dienst te doen als een realistische ruimtelijk economische onderbouwing (bepalen van de behoefte) bij een bestemmingsplan(wijziging).

De RACD constateert het volgende:

- Het is niet duidelijk hoe het verzorgingsgebied is bepaald en waar het onderscheid is gemaakt tussen het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Binnen distributieplanologisch onderzoek en ladderonderbouwing is het bepalen van het verzorgingsgebied essentieel en de eerste stap.
- Aannames omtrent de koopstromen (koopkrachtbinding en – toevloeiing) en de ontwikkeling daarvan door de realisatie van het project zijn niet nader toegelicht. Welke verschuiving in koopstromen is te verwachten en waarom?
- In de berekeningen wordt niet duidelijk gemaakt of er rekening is gehouden met de verschuiving naar onlinebestedingen. Dit is relevant aangezien de branches dierenbenodigdheden en (met name) elektronica gevoelig zijn voor online alternatieven. Omdat de berekening gemaakt is voor langere termijn, is het belangrijk dat ‘het online effect’ wordt meegewogen.
- In de berekening is geen rekening gehouden met effecten van covid en de versnelde verschuiving van de consumentbestedingen naar online-bestedingen.
- In het onderzoeksrapport maakt BRO gebruik van termen, zoals ‘optimalisatie koopstromen’, ‘enige’ omzeteffecten, effecten zijn ‘aanvaardbaar’, panden zijn ‘goed te transformeren’. Dit biedt te weinig basis om de conclusie op te baseren.
- In het onderzoek wordt aangegeven dat op lange termijn (10 jaar) de omzeteffecten kunnen oplopen tot min 10%. Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van het draagvlak en inwonertal. Niet duidelijk is wat de omzeteffecten zijn in de tussenliggende periode. De commissie acht deze informatie wel van belang. De omzeteffecten kunnen op korte termijn groot zijn en pas op lange termijn ‘herstellen’. Op korte termijn kan detailhandel omvallen. De aantrekkende omzet op lange termijn kan dit niet herstellen, omdat de detailhandel dan al is verdwenen. In dit scenario heeft de ontwikkeling weldegelijk effect op de detailhandelsstructuur.

De distributieve onderbouwing van het planinitiatief is voor de RACD onvoldoende om te komen tot een goede beoordeling van de voorgestelde planontwikkeling.

De RACD erkent dat detailhandelsonderzoek altijd een bepaalde mate van onzekerheid heeft en er aannames moeten worden gedaan, zeker als het gaat om toekomstige ontwikkelingen. De commissie constateert dat in dit onderzoek echter wel veel doelredeneraties zijn gebruikt en dat de distributieve berekeningen een pure focus hebben op het project zelf. Er wordt veel uitgegaan van optimistische verwachtingen en als het cijfermatig tegenvalt wordt vermeld dat ‘het effect beschouwd moet worden als ondernemersrisico’.

Leegstandseffecten en structuur afweging

Uit tal van landelijke onderzoeken blijkt een overaanbod aan detailhandelsruimte. Zeker op woonboulevards. INretail heeft vijf jaar geleden al aangegeven dat ongeveer twee derde van de ruimte in de woonbranche zal verdwijnen door ontbreken van marktmogelijkheden. Met realisatie

van dit project wordt het detailhandelsaanbod weer verder uitgebreid met nieuwe ruimte. Dit gaat tegen de trends in.

De leegstand in de regio is hoog. In het onderzoek wordt gesproken over een leegstand van 329 panden en ruim 66.000 m² wvo. De algemene verwachting is dat de leegstand komende jaren verder zal toenemen en dat het overaanbod aan detailhandelsruimte almaar toeneemt. De Nationale Retailagenda heeft het doel gesteld om het aantal detailhandelsmeters met 20% te verminderen.

In het onderzoek is geen inzicht gegeven over de effecten van het plan op deze landelijke trends, noch is een duidelijke analyse gemaakt over wat de uitbreiding betekent voor de leegstand, zowel lokaal als regionaal. Ook is er geen beeld gegeven over hoe omgegaan kan worden met transformatie of herinvulling van leegstaande winkelruimte. Of hoe rekening te houden met het gezamenlijke doel om het aantal detailhandelsmeters in de regio juist te verminderen.

In het onderzoek is slechts de aanname gedaan dat “de kans op leegstand beperkt is. Indien er onverhoopt leegstand zou ontstaan is deze niet onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Panden zijn veelal goed herinvulbaar of te transformeren. De sterke economische positie en welvarendheid van de regio draagt hier aan bij.” Dat de kans op leegstand beperkt is, is niet aangetoond. Om de oplossing voor de leegstand die wel mocht ontstaan dan maar bij transformatie te leggen is te kort door de bocht. Leegstand elders kan namelijk veel grotere maatschappelijke gevolgen hebben.

Het onderzoek van BRO gaat daarmee voorbij aan deze landelijke ontwikkelingen en benoemt onvoldoende de leegstandseffecten van de nieuwe ontwikkeling.

Grootschaligheid versus kleinschalig

In het onderzoek wordt benoemd dat in de regio nauwelijks grootschalige aanbieders in dierenbenodigdheden zijn. Omdat er alleen maar kleinschalig dierenspeciaalzaken zijn, zou er behoefte zijn aan een grootschalige winkels. Deze redenatie onderschrijft de commissie niet. Uiteindelijk verkopen beiden dezelfde producten, wat een verschuiving in de consumentenbezoek tot gevolg zal hebben.

De consument heeft behoefte aan diversiteit in aanbod en keuzemogelijkheden. Deze diversiteit heeft te maken met marktsegmentatie, assortiment, locatie, bereikbaarheid, etc. De keuze wordt niet bepaald door de schaalgrootte van een winkel. Met andere woorden de consument kiest niet voor de grootte van een winkel. De consument kiest voor het assortiment dat een winkel voert of de locatie waar deze is gevestigd.

Het feit dat grootschalige winkels op een woonboulevard zijn gevestigd, is primair ingegeven vanuit de schaalgrootte van het assortiment dat veel ruimte vraagt om te presenteren. Denk aan meubels. Dit heeft niets met de grootte van de winkel zelf te maken.

BRO redeneert dat zowel voor de elektronicabranche als voor dierenbenodigdheden een sterke invloed van online geldt. De bestedingen nemen naar de toekomst waarschijnlijk verder af, wat het draagvlak voor (bestaande) fysieke winkels verder onder druk zal zetten. Dit onderstreept volgens BRO het belang van het faciliteren van grootschalige, moderne en toekomstbestendige winkels. Ook die redenatie onderschrijft de commissie niet.. Door de verschuiving van aankopen richting online is er juist minder behoefte aan fysieke detailhandelsruimte.

Aanvullend hierop stelt BRO dat het voor de dierenbranche relevant is dat een groot verschil bestaat tussen kleinschalige en grootschalige winkels. Indien een grootschalige dierenwinkel zich vestigt op Ekkersrijt is het niet de verwachting dat andere zaken verdwijnen. Er bestaat kwantitatief aanleiding om een grootschalige winkel toe te voegen op Ekkersrijt. De RACD kan niet meegaan in deze gedachtegang.

De toevoeging van nieuwe detailhandelsruimte in de beide branches zal zeker andere (kleinere) winkels treffen. De concurrentie neemt toe en voert de druk op bij andere aanbieders en winkelgebieden. Deze ondernemers hebben het al moeilijk doordat ook andere formules, zoals bouwmarkten en tuincentra inspelen op dit aanbod. Bovendien nemen ook hier de invloeden van online verkopen toe.

Duurzame ontwikkeling en transformatie

Het onderzoek kijkt slechts naar het specifieke project en niet naar algehele inpassing in de detailhandelsstructuur gericht op een duurzame ontwikkeling. In het onderzoek is niet ingegaan op de mogelijkheden voor transformatie, er is niet gekeken naar het (over)aanbod in de regio en niet naar effecten op de winkel- en centrumgebieden in de regio.

De RACD is zich ervan bewust dat het economisch zeer belangrijk is om aantrekkelijke sterke locaties te faciliteren en ontwikkelingen mogelijk te maken, ook als daarvoor overaanbod wordt gecreëerd, zolang dit toegevoegde waarde heeft voor het totaal.

In dit kader lijkt het uiterst wenselijk om bij uitbreidingsvragen expliciet na te denken op welke manier de nieuw gebouwde meters gecompenseerd kunnen worden door onttrekking van niet-kansrijke winkelmeters elders in de regio. Transformatie mogelijkheden moeten bekend zijn. Het onderzoek van BRO gaat hier niet op in.

Regionale afstemming

BRO geeft aan dat versterking van Ekkersrijt ook wenselijk is vanuit het perspectief van Eindhoven. De regionale positie en het perspectief van Ekkersrijt wordt onderstreept. Ten behoeve van de totale structuur ziet Eindhoven Meubelboulevard Ekkersrijt als dé locatie voor grootschalige trekkers in de branche 'in en om het huis'. Het initiatief voorziet hierin. Onduidelijk is of Eindhoven hier echt geconsulteerd is.

De vraag is gelet op de winkelleegstand in de binnensteden of er geen ruimte voor nieuwe detailhandel gezocht kan worden in bestaande locaties. In de regio geldt de afspraak om juist het aantal vierkante meters detailhandel terug te dringen. In het kader van de leefbaarheid van kernen moet worden voorkomen dat winkelleegstand oploopt door het toevoegen van extra meters elders.

Ontwikkeling woonboulevard en gebiedsvisie

De beoogde locatie heeft geen aansluiting met de omgeving: Het nieuw op te richten gebouw wordt vrij solitair opgericht. Het is geen entree naar de gehele meubelboulevard. Er wordt geen verbinding gelegd met andere bebouwing aan deze boulevard. Het verkeer wordt door de parkeermogelijkheden onder het nieuwe gebouw juist weggeleid van de boulevard. Het plan gaat uitsluitend over het gebouw en mist elke aansluiting op de omgeving. De RACD ziet dit als een gemiste kans.

De vraag is of deze ontwikkeling van meerwaarde is voor de boulevard. Het wordt gepresenteerd als versterking van het entreegebied. Onduidelijk is of dat ook werkelijk het geval is. De entree wordt met deze ontwikkeling niet meer zichtbaar en door de inrichting van het gebouw worden bezoekers niet verleid om het gebied verder in te gaan. Hiermee lijkt de kans gemist te worden van een meer integrale ontwikkeling die echt een toevoeging vormt op het hele gebied.

Eerder heeft de RACD het advies gegeven een gebiedsvisie te maken voor de meubelboulevard (uit verslag 10 februari 2020):

- Een kwalitatieve gebiedsontwikkeling. De toekomst van meubelboulevards die in Nederland bestaansrecht zullen behouden wordt volgens onderzoek beperkt tot maximaal 10 perifere locaties in Nederland.
- De verdere ontwikkeling op Ekkersrijt is niet onlogisch gezien landelijk trends. De RACD ontvangt bij het definitieve verzoek een goede onderbouwing om de boulevard ruimtelijke functioneel goed op orde te houden.

Advies

Op basis van het voorgaande adviseert de RACD het volgende:

- De planontwikkeling voor de woonbranche is passend binnen de ontwikkeling van de woonboulevard. Dit kan verder uitgewerkt worden.
- Uitbreidingsmogelijkheden van de branches elektronica en dierenbenodigdheden zijn niet goed onderbouwd en worden sterk afgeraden.
- Het opstellen van een ruimtelijke én functionele visie op ontwikkeling van de woonboulevard wordt met klem aangeraden. Daarbij moet aandacht zijn bij de functionele profilering van het gebied, ook in de regio en de ruimtelijke samenhang binnen het gebied.

Daarnaast constateert de RACD dat ruimtelijk functionele onderbouwingen voor detailhandelsontwikkelingen steeds meer een standaardexercitie worden. Het is het afwerken van een afvinklijstje. De onderbouwing is te veel gebaseerd op aannames en leunt op standaard uitspraken en vage verhullende omschrijvingen zoals 'effecten verspreiden zich over de regio', 'effecten zijn aanvaardbaar' of 'koopstromen optimaliseren zich'.

Dit is niet de kwaliteit die gewenst is, maar die bovendien ook nodig is in een tijd dat de detailhandel steeds meer onder druk komt te staan. Met alle stakeholders (overheid, vastgoed, ondernemers) tezamen streven we naar een duurzame detailhandelsstructuur en sterke aantrekkelijke centrumgebieden. Dan is het essentieel dat iedereen zijn best doet hier een bijdrage aan te leveren en ontwikkelingen serieus te nemen. Een goede objectieve onderbouwing is daarbij van groot belang en daarbij mag ook worden aangegeven dat iets 'niet' kan.

Advies RACD 15 maart 2021

Van: Jaap Kaai <jaapkaai@emmaretail.nl>

Onderwerp: Initiatief Son en Breugel beoordeling RACD

Geachte heer Schook,

De RACD heeft het planinitiatief perceel Ekkersrijt 4088-4090 aan de woonboulevard Ekkersrijt en de ruimtelijk-functionele effectanalyse, opgesteld door BRO, beoordeeld. In eerste aanleg hebben wij u onze reactie gegeven. Aan de hand hiervan heeft BRO de effectenanalyse aangescherpt en voorzien van gedetailleerde onderbouwing. Naar ons beeld is de ruimtelijke onderbouwing nu voldoende en heeft de regionale afstemming plaatsgevonden.

Wel merken wij op dat toevoeging van de electronicabranche weliswaar past in het regionale beleid maar dat er naar huidige inzichten wel risico's van overbewinkeling ontstaan.

De RACD pleit er daarom bij het SGE om de regionale visie en daarmee ook die van de woonboulevard Ekkersrijt spoedig te herijken.

Indien u nog vragen heeft of nadere toelichting wenst, ben ik bereikbaar via jaapkaai@emmaretail.nl of 06-24778704

Met vriendelijke groet,

Namens de RACD

Jaap Kaai
(voorzitter)

#####

Proclaimer

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. De informatie in deze mail wordt beschikbaar gesteld door deze gemeente. De normen uit de BurgerServiceCode zijn hierbij leidraad. De gemeente streeft ernaar de informatie in deze email zo volledig, actueel en goed toegankelijk mogelijk te houden. Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen en inhoud.

This e-mail may contain confidential material intended for the recipient only. All information in this email was supplied by the municipality. The 'BurgerServiceCode' norms are applicable. The municipality intends to keep the information in this email as complete, up to date and accessible as possible. This email has been checked for viruses and content.

#####

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse ontwikkeling Entree van Ekkersrijt

Son en Breugel



titel rapport
**Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse ontwik-
keling Entree van Ek-
kersrijt**

datum
7 april 2021

projectnummer
P02375

opdrachtgever
**De heren Bakker en
Mast**

BRO
projectleider
RvL
projectteam
FS

bron kft
Palazzo, sept 2019

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

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

Bijlage 1 Indicatieve berekeningen

21

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Proces	4
1.3 Planinitiatief	4
1.4 Huidige situatie	5
1.5 Synergie meubelboulevard	6
2 Samenvatting en conclusies	7
2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	7
2.2 Behoeft detailhandel	7
3 Huidige situatie	9
3.1 Analyse vraag	9
3.2 Perifere winkelstructuur	10
3.3 Ekkersrijt	10
3.4 Primaire verzorgingsgebied	11
3.5 Aanbod totale verzorgingsgebied	11
3.6 Benchmark	12
4 Trends en ontwikkelingen	13
4.1 Landelijke trends	13
4.2 Lokale en regionale ontwikkelingen	14
5 Vigerend beleid	15
5.1 Provinciaal beleid	15
5.2 Regionaal beleid	15
5.3 Lokaal beleid	15
5.4 Conclusies beleid	16
6 Behoeft	17
6.1 Kwantitatieve behoeft	17
6.2 Omzeteffecten en kans op leegstand	18
6.3 Kwalitatieve behoeft en effecten	19
6.4 Behoeft en effecten horeca	19

1 Inleiding

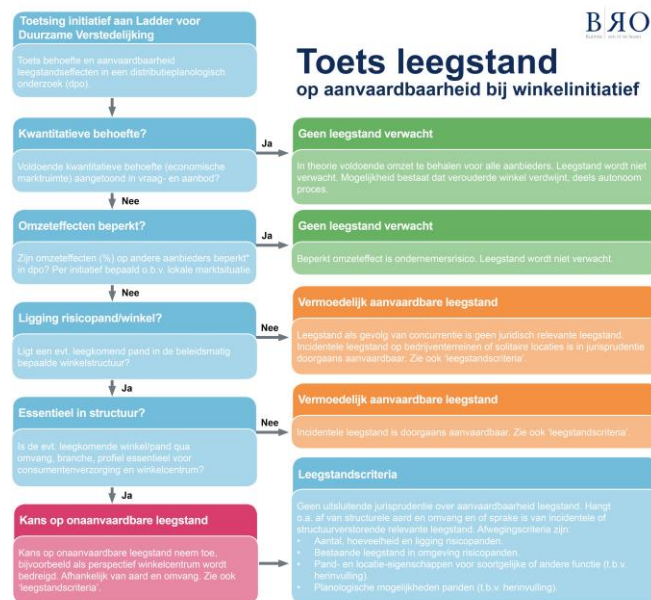
1.1 Aanleiding

- Initiatiefnemer is voornemens om het hoekperceel Ekkersrijt 4080 en 4090 te herontwikkelen voor een invulling met detailhandel binnen het thema 'in en om het huis', met daarbinnen de nadruk op wonen. De percelen hebben een totale omvang van circa 5.500 m². De herontwikkeling voorziet in de toevoeging van circa 8.650 m² bvo (excl. buitenwand, maar inclusief algemene ruimte) in de categorie 'in en om het huis' of 'home en living', verdeeld over twee lagen. Aanvullend is tevens ruimte voor ondersteunende horeca.
- De omvang van de toe te voegen winkelruimte bedraagt in winkelvloeroppervlak (voor de consument toegankelijk) op basis van de tekeningen circa 7.200 m². Dit is dus exclusief magazijnruimte en overige niet-winkelruimten. Dit metrage staat centraal in dit onderzoek, omdat Locatus-data en landelijke omzetkengetallen uitgaan van wvo-meters. Het is gebruikelijk hier mee te rekenen.
- Op basis van het vigerende bestemmingplan 'Ekkersrijt' is deze ontwikkeling functioneel niet toegestaan. Perifere detailhandel is niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming 'bedrijventerrein – 2'. Om de beoogde ontwikkeling formeel mogelijk te maken wordt ingezet op een herziening van het bestemmingsplan.
- Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is noodzakelijk voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De ladder heeft als doel duurzaam ruimtegebruik en geeft invulling aan zorgvuldige en transparante afweging van belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt omschreven:



Figuur 1.1: Planlocatie (blauwe punten zijn verkooppunten op Ekkersrijt, bron Locaties 2020)

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



*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzetteffekten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

1.2 Proces

Het initiatief is eerder voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie Detailhandel (RACD). 15 februari 2021 is het plan besproken op basis van een eerdere versie van het rapport. Naar aanleiding van deze beraadslagingen is gekomen tot een advies. Naar aanleiding hiervan is het initiële ladder-

rapport aangepast. Dit rapport is het resultaat. Wij benadrukken naar aanleiding van het advies van de RACD graag de volgende aspecten.

- Ondanks het feit dat er vanuit de markt voldoende animo is voor de vestiging van een grootschalige dierenwinkel op de beoogde locatie, is het programma dibevo geschrappt uit het plan om de RACD tegemoet te komen.
- De RACD geeft diverse adviezen die verder gaan dan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, de jurisprudentie die daarbij van toepassing is en de beleidskaders. Dit rapport toetst het planinitiatief aan de eisen van de Ladder en jurisprudentie evenals de relevante beleidskaders.
- De RACD heeft kritiek op de beperkte onderbouwing van de koopstromen. Met deze actualisatie zijn de koopstromen op basis van vergelijkingsgegevens meer onderbouwd. Opgemerkt moet worden dat koopstromen noodzakelijke aannames betreffen, omdat voor de provincie Noord-Brabant geen actuele en betrouwbare koopstromen beschikbaar zijn.
- De impact van COVID en online is verder uitgewerkt.
- De RACD bepleit een scenario waarin de behoefte (en effecten) worden bekeken op een kortere termijn dan 10 jaar. Jurisprudentie wijst uit dat bij een DPO uitgegaan moet worden van 10 jaar, conform de duur van een bestemmingsplan. Om de RACD tegemoet te komen is gekozen ook rekening te houden met het tijdsinterval 2025.
- De RACD vraagt om een bredere locatieafweging. Vanuit de Ladder is dit niet nodig in het geval het een ontwikkeling betreft binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is het geval. Bovendien is de beoogde locatie (Ekkersrijt) beleidsmatig aangewezen als concentratiegebied voor grootschalige en perifere detailhandel. Uiteraard is conform de Ladder wel de leegstand en harde plancapaciteit meegewogen in de afweging in hoeverre het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

- De RACD benadrukt het belang van transformatie. Het initiatief zet juist in op transformatie van een voormalig kantoor/bedrijfsgebouw via sloop/nieuwbouw. Er is daarvoor feitelijk sprake van transformatie.
- De RACD adviseert het opstellen van een ruimtelijke en functionele visie voor winkelconcentratiegebied Ekkersrijt. In 2016 is reeds een “Masterplan Ekkersrijt” opgesteld. Hierin is ook voorzien in een uitbreiding aan de westzijde van de Meubelboulevard. Het initiatief past binnen deze bredere visie. Dit blijkt ook uit het feit dat de locatie valt binnen het concentratiegebied van de Meubelboulevard conform het vigerende bestemmingsplan.
- De effectenanalyse is in dit rapport verder uitgewerkt, waarbij meer aandacht is besteed aan de effecten op de reguliere centra en de regio.

1.3 Planinitiatief

- De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 8.650 m² bvo detailhandel in het thema ‘in en om het huis’. Dit staat gelijk aan circa 7.200 m² wvo. Het accent ligt sterk op het profiel ‘Home & Living’ of ‘in en om het huis’, met daarbinnen de nadruk op woonwinkels.
- Om voldoende flexibiliteit te houden binnen de bestemming, recht te doen aan landelijke trends en de marktbehoefte is tevens het voornemen enige ruimte te bieden voor één grootschalige winkel in elektronica. Deze categorie past binnen het thema ‘in en om het huis’ of ‘home en living’ en is ook elders op Ekkersrijt aanwezig in de vorm van bijvoorbeeld Media Markt en BCC.
- De initiatiefnemer is momenteel in gesprek met meerdere retailers. Er blijkt voldoende animo te zijn om het programma volledig in te vullen. Namen van formules zijn op dit moment echter nog onvoldoende concreet. Het is waarschijnlijk dat minimaal twee retailers zich zullen vestigen. Binnen de woonbranche kunnen dit enkele winkels zijn met een omvang van minimaal 1.200 m²

wvo per unit of één zeer grootschalige winkel die het volledige vloeroppervlak voor wonen betreft.

- In voorliggende ladder wordt uitgegaan van het volgende maximale programma (per branche). Deze maten zijn per branche ook als maximum opgenomen in het bestemmingplan. In de praktijk kan het totale programma nooit boven de 7.200 m² wvo uitstijgen.

Groep	Branche	Omvang m ² wvo
In & om Huis	Wonen	7.200
In & om Huis	Elektronica	1.200

- Opgemerkt moet worden dat het bovenstaande een maximale invulling betreft. Er bestaat een kans dat de 7.200 m² wvo volledig wordt ingevuld met woonwinkels indien er bijvoorbeeld geen elektronica winkel vestigt. Een meer representatieve invulling vindt plaats indien er één elektronica winkel aanwezig is. In dit gevoel wordt circa 6.000 m² wvo in de woonbranche toegevoegd.
- Opgemerkt moet worden dat naast maximale maten in het bestemmingsplan ook minimale maten worden opgenomen. Voor elektro moeten winkels minimaal 1.000 m² wvo zijn. De basis hiervoor ligt in het regionaal en lokaal beleidskader, waarbij complementariteit met reguliere centra wordt geborgd. Deze regeling is vergelijkbaar met andere grootschalige winkels op Ekkersrijt. Voor winkels in de woonbranche wordt een minimale maat opgenomen van 500 m² wvo, eveneens om de complementariteit met andere speciaalzaken op Ekkersrijt en de reguliere centra in de regio juridisch te borgen.
- In het plan is een zeer beperkt aandeel winklondersteunende horeca voorzien (circa 300 m²).

1.4 Huidige situatie

- Op de beoogde planlocatie is momenteel een kantoor-/bedrijfsgebouw aanwezig dat al een geruime tijd leegstaat. Inmiddels is het gebouw tijdelijk in gebruik als CO-VID-teststraat tot het moment dat herontwikkeling plaatsvindt.
- Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Ekkersrijt” (2013) is perifere detailhandel in de genoemde categorieën op de beoogde locatie niet toegestaan. Wel is via een wijzigingsbevoegdheid een mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar perifere detailhandel. Conform het vigerende bestemmingsplan is perifere detailhandel gedefinieerd met de branches:
 - keukens, badkamers en sanitair;
 - meubelen en woninginrichting;
 - bouwmaterialen;
 - bruin- en witgoed¹.
- Het programma past binnen de bovenstaande definitie. De eisen die in het bestemmingsplan zijn gesteld voor deze mogelijke functiewijziging zijn opgenomen en met name het derde punt is in dit rapport aangetoond:
 - Er wordt in het wijzigingsgebied in totaal maximaal 1 zelfstandige horecavestiging toegelaten, ten dienste van de meubelboulevard.
 - In aanvulling op de bestemming ‘Detailhandel - Perifeer’ zijn sportzaken toegestaan, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlakte niet minder mag bedragen dan 1.500 m².
 - De uitbreidingsbehoefte dient middels een distributieplanologisch onderzoek te worden aangetoond.
 - De bebouwing dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.

- Benadrukt moet worden dat bestaande kantorenleegstand wordt gesloopt en nieuwbouw plaatsvindt. Hierdoor is sprake van duurzaam ruimtegebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

¹ In feite is dit de overkoepelende branche waar ook Elektronica tot behoort. In de praktijk zijn dit de elektrowarenhuizen.

1.5 Synergie meubelboulevard

- De locatie is uitstekend ontsloten en bereikbaar via snelweg A50 en ligt aan de kop van de westelijke entree van meubelboulevard Ekkersrijt. Met de komst van het Living Centre en Mediamarkt is Ekkersrijt in westelijke richting uitgebreid. Deze ontwikkeling vormt een logische (en laatste) afronding van het winkelgebied.
- Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son en Breugel (zie figuur 1.1). De locatie sluit ruimtelijk-functioneel goed aan bij het bestaande grootschalige winkelgebied, waar reeds een zeer ruim aanbod woonwinkels, doe-het-zelfzaken, bruin- en witgoedzaken en tuinwinkels is gevestigd.
- Tijdens de planontwikkeling zijn verschillende ruimtelijke en functionele opties onderzocht om de planlocatie te verbinden met de bestaande winkels op Ekkersrijt en zo optimale synergie te creëren. Dit heeft de volgende resultaten opgeleverd.
 - De bezoekersentree wordt, in tegenstelling tot eerdere ideeën, gesitueerd aan de oostkant (zijde van de Media Markt). Hierdoor wordt het voor bezoekers aantrekkelijker en logischer om het bezoek te combineren met Media Markt en andere winkels op het Meubelplein.
 - Om de beloopbaarheid nog verder te versterken wordt de voorzijde (straatkant) verkocht aan de gemeente. Die zal hier een aantrekkelijke openbare voetgangersstrook aanleggen in dezelfde stijl als elders in het winkelgebied.
 - De verkeerskundige afwikkeling van de auto's is gesitueerd aan de zijkant, omdat dit vanuit verkeerskundig oogpunt de beste oplossing is.
 - Er is onderzocht in hoeverre de parkeerplaats van het initiatief verbonden kan worden met die van de Media Markt. Dit blijkt echter om meerdere redenen onhaalbaar.

Figuur 1.1: Impressie nieuwe pand



2 Samenvatting en conclusies

2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' de bestemming 'Bedrijventerrein-2'. Op basis van deze bestemming is de beoogde ontwikkeling van perifere detailhandel en horeca niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarmee noodzakelijk.
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om ruim 9.000 m² bvo perifere detailhandel in combinatie met (ondersteunende) horeca toe te voegen past binnen deze definitie.

2.2 Behoeftedetailhandel

Initiatief past binnen vigerende beleidskaders

De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale, regionale en lokale beleidskaders:

- De ontwikkeling versterkt de bestaande detailhandelsstructuur en draagt bovendien bij aan de doorontwikkeling van Ekkersrijt tot beleidsmatig gewenste top van de retailpiramide binnen de regio.
- De positie van Ekkersrijt wordt versterkt en daarmee ook de regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van het winkelaanbod als geheel. Dit komt ten goede voor alle consumenten in de regio.

- De massa en het onderscheidend vermogen van Ekkersrijt worden versterkt en tegelijkertijd blijft de complementariteit binnen de structuur gewaarborgd.
- De gewenste branchering binnen het thema 'Home & Living' of 'in en om het huis' blijft overeind. Het initiatief richt zich primair op perifere detailhandel. In de branchering zijn uitsluitend winkels mogelijk die momenteel reeds zijn toegestaan op Ekkersrijt.
- De beoogde planlocatie is in het Masterplan Ekkersrijt reeds aangeduid als onderdeel van de Meubelboulevard (concentratie en compact). Tevens draagt de ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel bij aan de gewenste versterking van de entreebeleving aan de westzijde.
- Versterking van Ekkersrijt is ook wenselijk vanuit het perspectief van Eindhoven. De regionale positie en het perspectief van Ekkersrijt wordt onderstreept. Ten behoeve van de totale structuur ziet Eindhoven Ekkersrijt als dé locatie voor grootschalige trekkers in de branche 'in en om het huis'. Het initiatief voorziet hierin.

Kwantitatieve behoefte detailhandelsprogramma

De ontwikkeling voorziet deels in een kwantitatieve behoefte:

- In de huidige situatie functioneert de **woonbranche** goed en rond het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Als gevolg van de forse bevolkingsgroei ontstaat in 2030 circa 6.600 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de woonbranche. Dit betekent een duidelijke kwantitatieve behoefte voor winkels in de woonbranche.
- De **elektronica-branch**e functioneert in de huidige situatie ook bovengemiddeld. Ondanks de bevolkingsgroei zal door meer online bestedingen de distributieve uitbreidingsruimte afnemen tot circa 1.250 m² wvo. Dit geeft echter wel aanleiding voor toevoeging van één nieuwe grootschalige winkel op Ekkersrijt.
- In de bovenstaande berekening is rekening gehouden met de effecten van online en COVID. Met name door

de forse bevolkingsgroei kan het initiatief voorzien in een kwantitatieve behoefte.

- In het geval (onvoorziene) harde plancapaciteit wordt ingevuld met woonwinkels en/of elektrowinkels, zal de kwantitatieve behoefte afnemen. In dit geval blijft het initiatief echter voorzien in een kwalitatieve behoefte. De effecten van het initiatief op het bestaande aanbod veranderen niet (zie hierna).

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De beoogde uitbreiding draagt bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument, zowel binnen het primaire brancheprofiel (wonen), maar tevens binnen het bredere brancheprofiel In & om Huis (elektronica). Dit is positief voor de consumentenverzorging.
- De ontwikkeling vindt plaats op een (zeer) gewenste plek binnen de detailhandelsstructuur. Ekkersrijt groeit hiermee verder door naar de gewenste 'top van de retailpiramide', zeker op het gebied van 'Home & Living'. De bovenregionale aantrekkingskracht verzorgingspositie wordt duurzaam verstevigd. Dit is positief voor het perspectief van Meubelboulevard Ekkersrijt en de regionale detailhandelsstructuur.
- Het initiatief heeft nadrukkelijk aandacht voor de synergie met de Meubelboulevard, door de (voetgangers)entree te situeren nabij Media Markt en een aantrekkelijke voetgangersverbinding te maken. De locatie vormt een logische afronding van het westelijke deel van de Meubelboulevard en heeft een belangrijke entreefunctie. Het bestaande kantoor-/bedrijfspan wordt getransformeerd naar een hoogwaardig en aantrekkelijk winkelpand met uitstraling. Dit is positief voor het gebied.

Behoeft horeca

- De ontwikkeling ten aanzien van horeca is redelijk beperkt en betreft uitsluitend ondersteunende horeca aanvullend aan de winkelfuncties. Aan de hand van een benchmark blijkt dat het horeca aanbod op Ekkersrijt redelijk beperkt. Te meer aangezien Ekkersrijt van de onderzochte clusters reeds de grootste is en met de beoogde ontwikkeling nog verder doorgroeit.
- Aanvullende ondersteunende horeca (1 à 2 voorzieningen) wordt passend geacht. De ondersteunende functie van de horeca (aan het winkelaanbod) kan in kwalitatieve zin worden geborgd door te focussen op fast service horeca (o.a. lunchrooms, fastfood, broodjeszaak, etc.)

Effecten zijn aanvaardbaar

- Voor de onderzochte branches bestaat distributieve uitbreidingsruimte. Dit betekent op zichzelf dat ook na toevoeging van winkelmeters voldoende ruimte blijft bestaan voor bestaande aanbieders om duurzaam te kunnen blijven functioneren.
- Wel moet rekening worden gehouden met enige omzetteffecten. Dit uit zich primair in de elektronica-branch. In het meest negatieve geval kan dit oplopen tot bijna 8% van de bestaande omzet. Een dergelijk effect moet worden beschouwd als ondernemersrisico.
- De omzetteffecten binnen de woonbranche blijven zeer beperkt, aangezien hier sprake is van de meeste distributieve uitbreidingsruimte.
- De kans op leegstand is op basis van het bovenstaande beperkt. Indien er onverhoopt leegstand zou ontstaan is deze niet onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Panden zijn veelal goed herinvulbaar of te transformeren. De sterke economische positie en welvarendheid van de regio draagt hier aan bij.

3 Huidige situatie

3.1 Analyse vraag

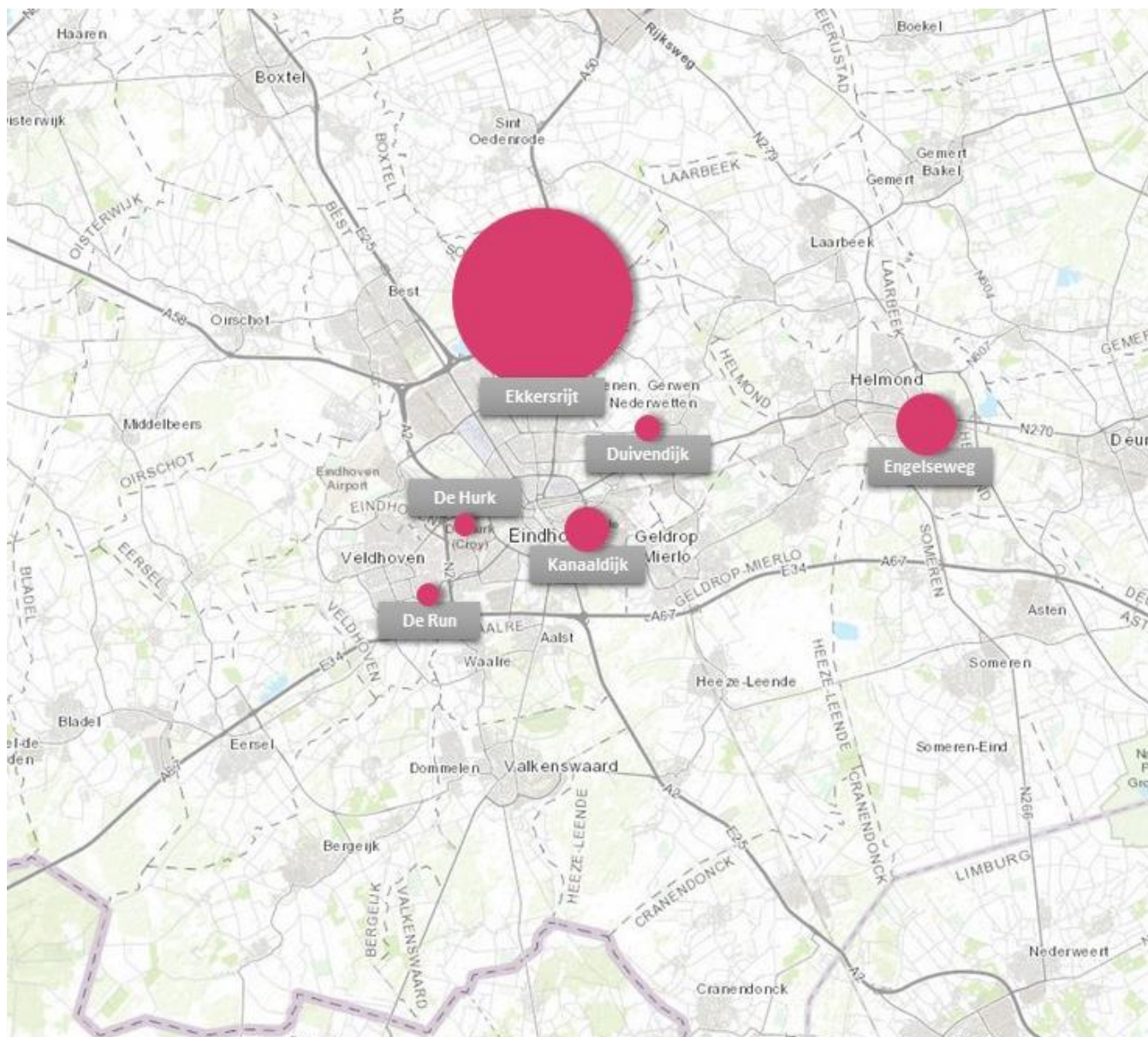
Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied wordt normaliter ingeschat op basis van koopstromen. Er zijn echter geen koopstroomgegevens voor Noord-Brabant beschikbaar, waardoor op basis van andere onderzoeken en ervaringsgegevens een primair en secundair verzorgingsgebied is afgebakend. De keuze voor zowel een primair als secundaire gebied is gemaakt, omdat de berekeningen en effectenanalyse anders te grofmazig zijn. Wij verwachten dat het grootste deel van de (omzet)effecten landen in het primaire verzorgingsgebied.

- Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de gemeenten Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven.
- Het totale verzorgingsgebied bestaat uit de gehele Metropoolregio, bestaande uit 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant.

Wij sluiten aan op dit verzorgingsgebied, omdat:

- Uit het regionale detailhandelsbeleid (MRE, Stedelijk Gebied, 2015) blijkt dat Ekkersrijt primair een verzorgingsfunctie heeft voor de gemeenten in het Stedelijk Gebied en daarnaast de gehele Metropoolregio Eindhoven (MRE).
- Zelfs uit KSO Limburg (2019), KSO Randstad 2018 en KSO Arnhem-Nijmegen (2017), blijkt dat er vanuit diverse gemeenten sprake is van kooporiëntatie richting Ekkersrijt. Dit onderstreept de bovenregionale aantrekkingskracht van het winkelgebied.
- In eerdere ruimtelijk-functionele effectenanalyses voor ontwikkelingen op Ekkersrijt hetzelfde verzorgingsgebied werd gehanteerd.
- De bestedingen op basis van afstand en draagvlak waarschijnlijk primair uit deze gemeenten zullen komen.



Figuur 3.1: Grootchalige winkelconcentraties primaire en secundaire verzorgingsgebied (geschaald naar m² vwo)

- Uit eerdere klantherkomstgegevens van bestaande retailers blijkt dat het grootste gedeelte van de omzet uit deze gemeenten komt.

Consumentendraagvlak

Onderstaande tabel toont het inwonertal, zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied.

Inwoners	2020	2030
Primair verzorgingsgebied	327.200	340.000
Totaal verzorgingsgebied	780.750	795.700

- Het primaire verzorgingsgebied telt ruim 327.000 inwoners, in de gehele Metropoolregio wonen ruim 780.000 mensen.

Zowel het primaire verzorgingsgebied als de metropoolregio krijgen te maken met een stevige bevolkingstoename. In 2030 telt het primaire verzorgingsgebied circa 340.000 inwoners (+13.000) en de gehele Metropoolregio bijna 796.000 inwoners (+15.000). De cijfers tonen:

- dat de toename (logischerwijs) met name plaatsvindt in het primaire verzorgingsgebied, waar ook Eindhoven toe behoort².
- Gelet op het gemiddeld inkomen per inwoner blijkt dat Zuidoost-Brabant redelijk welvarend is. Het gemiddelde (gewogen) inkomen in het primaire verzorgingsgebied bedraagt circa € 27.200 per inwoner per jaar en ligt daarmee circa 4.5% boven het landelijk gemiddelde van circa € 26.000 per inwoner per jaar. Het gemiddelde (gewogen) inkomen in de gehele Metropoolregio bedraagt circa € 26.500 per inwoner per jaar en ligt daar mee bijna 2% boven het landelijk gemiddelde.

3.2 Perifere winkelstructuur

Ekkersrijt meest aantrekkelijke perifere aankooplocatie

- Het verzorgingsgebied (primair en secundair) telt zes grootschalige concentraties, waarvan Ekkersrijt overduidelijk de meest dominante en bovenregionale verzorgingsfunctie heeft (zie figuur 3.1). Zeker op het gebied van 'Home & Living' (woonbranche) is Ekkersrijt veruit de meest aantrekkelijke en complete perifere aankooplocatie.
- De omvang van het winkelaanbod is significant hoger dan het aanbod op de andere locaties. Ter indicatie, het aanbod is drie keer zo groot dan het aanbod op de tweede locatie, Engelseweg in Helmond. Daarnaast is het aanbod vele malen diverser, zowel in subbranches en segmentatie. Bovendien beschikt Ekkersrijt met IKEA over een zeer sterke trekker.
- De overige perifere concentraties in het verzorgingsgebied hebben vooral een lokale tot bovenlokale verzorgingsfunctie. De winkelgebieden zijn daardoor qua verzorgingsfunctie complementair.

Alternatieven buiten het verzorgingsgebied

- In de omliggende regio (niet op de kaart) ten noorden / noordwesten zijn diverse grootschalige PDV-concentraties gesitueerd, waaronder de Bossche Boulevard ('s-Hertogenbosch), De AaBe Fabriek (Tilburg).
- Tevens zijn er enkele kleinere PDV-concentraties in Tilburg, Veghel en Oisterwijk. Het winkelaanbod, zowel in omvang, diversiteit en segmentatie in de betreffende winkelgebieden is vele malen beperkter dan in Ekkersrijt, zeker op gebied van 'Home & Living'. Ten zuiden / zuidwesten zijn geen grootschalige concentraties.
- Gelet op (de diversiteit van) het aanbod en de aanwezigheid van trekkers (waaronder IKEA en Media Markt) is

Ekkersrijt veruit de meest aantrekkelijke aankooplocatie. Dit betekent redelijkerwijs dat er ook vanuit deze gebieden sprake zal zijn van oriëntatie op Ekkersrijt, zeker van het zuiden / zuidwesten. Dit correspondeert met en onderstreept nogmaals de bovenregionale verzorgingsfunctie van PDV-concentratie Ekkersrijt.

3.3 Ekkersrijt

Winkelaanbod is ruim en divers

- Ekkersrijt behoort tot de grootste perifere detailhandelslocaties van Nederland. Het totale winkelaanbod betreft 61 winkels met een totale omvang van ruim 115.500 m² wvo. Het aanbod bestaat primair uit winkels in de categorie 'in en om het huis'. Met name winkels in de woonbranche domineren, aangevuld met enkele bruin- en witgoedzaken en doe-het-zelfzaken³.
- Het **woonaanbod** op Ekkersrijt heeft een omvang van ruim 100.000 m² wvo, verdeeld over 54 winkels. Het aanbod is niet alleen uitgebreid, maar ook zeer divers. Consumenten kunnen kiezen uit een groot aantal meubelwinkels, keukenzaken, beddenwinkels, woonwarenhuizen, keuken- en badkamerzaken. Bovendien zijn er enkele winkels met tuinmeubelen, woningtextiel en woninginrichting en zelfs enkele specialistische zaken zoals verlichtingszaken en een babywoonwinkel. Grote eye-catcher en trekker is woonwarenhuis IKEA, met een omvang van 34.000 m² wvo de op een na grootste IKEA van Nederland. Het aanbod is ook divers naar segmentering. Hoewel de nadruk ligt op het middensegment, zijn er tevens diverse winkels in hoge segment (o.a. Sijben, Leolux, Swiss Sense) en lage segment (o.a. Kwantum, Leen Bakker, Jysk).
- De het **bruin- en witgoedaanbod** op Ekkersrijt bestaat uit vier winkels met een omvang totale omvang van circa

² Provincie Noord-Brabant (2020), Monitorbevolking en Wonen; Bevolkingsgroei in Brabant
³ Locatus Retailverkenner, peildatum september 2020.

7.300 m² wvo. Media Markt is hierin de grootste trekker (5.000 m² wvo), gevolgd door BCC. Verder zijn er speciaalzaken aanwezig, zoals Platte TV (bruingoed) en KPN XL (telecom).

- Daarnaast is er ruim 6.400 m² wvo **doe-het-zelfaanbod**, bestaande uit twee bouwmarkten (Praxis en Gamma) en een winkel gespecialiseerd in deuren/kozijnen.
- Ondergeschikt en ter ondersteuning van het winkelaanbod zijn er tevens drie fast service **horecavoorzieningen**, betreffende een Burger King, en twee lunchrooms (Bufkes en D'n Mert). De betreffende horecavoorzieningen hebben een omvang variërend van 115 tot 175 m² wvo en zijn gesitueerd in het oostelijk deel van Ekkersrijt. Opgemerkt moet worden dat IKEA een eigen groot-schalig restaurant heeft.

Locatiekenmerken dragen bij aan aantrekkelijkheid

- Het zeer uitgebreide en gevarieerde winkelaanbod maakt Ekkersrijt een aantrekkelijke grootschalige perifere winkelconcentratie. In combinatie met de uitstekende bereikbaarheid en ruime parkeercapaciteit is het verzorgingsgebied redelijkerwijs groot verzorgingsgebied.
- Het winkelgebied functioneert naar verwachting uitstekend, mede gelet op de zeer beperkte leegstand. Slechts één pand (3.500 m² wvo) staat leeg en dit betreft bovendien aanvangs-/frictieleegstand. Dit is ook tekenend voor de aantrekkelijkheid als vestigingslocaties voor winkels.

3.4 Primaire verzorgingsgebied

Winkelaanbod

- Het totale winkelaanbod in het primaire verzorgingsgebied, binnen de groep 'in en om het huis' (op basis van

Locatus, 2020) bedraagt ruim 320.000 m² wvo. Dit betekent dat ruim een derde van deze groep is geconcentreerd op PDV-locatie Ekkersrijt. Het verzorgingsgebied telt drie andere grootschalige concentraties (De Hurk, Kanaaldijk en De Run). Het winkelaanbod op deze locaties is echter significant kleiner, zeker binnen de onderzochte branches.

- Indien we inzoomen op de specifieke branches die zijn voorzien in het initiatief⁴ ontstaat het volgende beeld in het primaire verzorgingsgebied.

Branche	Omvang in m ² wvo	Aantal winkels
Woonwinkels	203.430	206
Elektronicawinkels	15.914	34

- De woonbranche heeft een omvang van ruim 200.000 m² verdeeld over 206 winkels. Gezien de omvang van het verzorgingsgebied is het aanbod logischerwijs zeer divers.
- Circa de helft van het aanbod betreft grootschalige winkels (vanaf 500 m² wvo), doorgaans gevestigd op perifere locaties en bedrijventerreinen. Kleinere winkels zijn overwegend gevestigd in hoofdwinkelgebieden, wijk- en buurtcentra.
- In het primaire verzorgingsgebied zijn verder 34 elektronikawinkels gevestigd met een omvang van ruim 15.900 m² wvo. Dit betreft overwegend elektro-zaken, radio- en tv-winkels, elektronica-zaken en winkels met witgoed. Het aanbod bestaat bijna uitsluitend uit kleinschalige winkels. Slechts vijf winkels hebben een omvang groter dan 500 m² wvo. Daarvan zijn er drie gevestigd op Ekkersrijt (Mediamarkt, BCC, Platte TV). Tevens is er een Mediamarkt in het centrum van Eindhoven en een BCC in Winkelcentrum Woensel aanwezig.

Leegstand

- In het primaire verzorgingsgebied staat 329 panden leeg, met een totale omvang van ruim 66.000 m² wvo.
- Dit zijn bijna uitsluitend kleinschalige panden. Slechts 16 panden hebben een omvang groter dan 500 m² wvo en slechts vijf panden zijn groter dan 1.000 m² wvo. Meest opvallende pand is de oude V&D locatie in het centrum van Eindhoven, met een omvang van ruim 9.000 m² wvo. Dit pand wordt momenteel gerenoveerd en eind 2021 komen hier onder andere winkels van Costes en Foot Locker, evenals een vestiging van Microlab met (flex)werkplekken, kantoren en ateliers.

3.5 Aanbod totale verzorgingsgebied

Winkelaanbod

- Het totale verzorgingsgebied telt ruim 685.000 m² wvo winkelaanbod binnen de brede groep 'in en om het huis'. In het gebied zijn zes grootschalige concentraties. Behalve de concentraties in het primaire verzorgingsgebied zijn dit Engelseweg in Helmond en Duivendijk in Nuenen-Zuid.
- Onderstaande tabel geeft de omvang van de betreffende branches weer in het totale verzorgingsgebied.

Branche	Omvang in m ² wvo	Aantal winkels
Woonwinkels	351.733	460
Elektronicawinkels	27.473	80

- De woonbranche betreft 460 winkels met een totale omvang van ruim 350.000 m² wvo. Circa 40% van de winkels (173 winkels) zijn grootschalige winkels met een omvang groter dan 500 m² wvo. Opvallende winkels, naast IKEA, zijn Tapijtcentrum Nederland in het centrum

⁴

Locatus: volledige woonbranche (incl. tuinmeubelen), Elektronikawinkels (elektronica, radio & tv, huishoudelijke onderdelen, witgoed, elektro en naaimachines).

van Best (ca. 17.000 m² wvo) en Goossens Wonen & slapen op PDV-locatie Duivendijk (ca. 12.000 m² wvo)

- Het totale verzorgingsgebied telt circa 80 elektronikawinkels met een omvang van ruim 27.000 m² wvo. Net als in het primaire verzorgingsgebied is het aantal grootschalige winkels (>500 m² wvo) redelijk beperkt (9 winkels). De echte grootschalige winkels (>1.000 m² wvo)

Leegstand

- In totaal staan er 862 panden leeg, met een omvang van ruim 170.000 m² wvo. Circa 50 panden hebben een omvang groter van 500 m² wvo en 'slechts' 14 panden bieden ruimte aan een winkel groter dan 1.000 m².
- Aan de rand van PDV-locatie Engelseweg ligt een leegstand pand met een omvang van 7.000 m² wvo.

3.6 Benchmark

Benchmark branches

In tabel 3.1 is het winkelaanbod per 10.000 inwoners in de woonbranche en elektronicabranche in het verzorgingsgebied (primair en totaal) vergeleken met het landelijk gemiddelde⁵. De volgende zaken vallen op:

- Binnen het verzorgingsgebied, zeker het primaire verzorgingsgebied, hebben inwoners de beschikking over een ruim winkelaanbod in de betreffende branches. Dit ruime aanbod wordt grotendeels verklaard door de aanwezigheid van de grootschalige winkelgebieden Ekkersrijt en Eindhoven-Centrum. Het ruime aanbod per 10.000 inwoners is echter logisch te verklaren vanuit de sterke bovenregionale verzorgingsfunctie van zowel Ekkersrijt als Eindhoven-centrum.
- Zowel het woon- als bruin- en witgoedaanbod is relatief ruim in het verzorgingsgebied.

Tabel 3.1 Benchmark woonwinkels en elektronikazaken

	Primair verzorgingsgebied (327.200 inwoners)		Totale verzorgingsgebied (780.750 inwoners)		Landelijk gemiddelde (17.282.163 inwoners)	
	M ² wvo	M ² WVO / 10.000 inwoners	M ² wvo	M ² WVO / 10.000 inwoners	M ² wvo	M ² WVO / 10.000 inwoners
Woonwinkels	203.430	6.217	351.733	4.505	6.449.557	3.734
Elektronicawinkels	15.914	486	27.473	352	497.646	288

⁵

Locatus Retailverkenner, peildatum september 2020.

4 Trends en ontwikkelingen

4.1 Landelijke trends

Retail algemeen

- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Hierbij geldt de nuance dat het aandeel pure online ten opzichte van de totale bestedingen minder hard is gestegen. Toonbankbestedingen blijven domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven (omnichannel, multichannel).
- De opkomst van internetwinkelen heeft fysieke winkels desondanks onder druk gezet, vooral de niet-dagelijkse sector. De afgelopen jaren zijn diverse winkelketens failliet gegaan. Tot 2019 nam de leegstand wel af, mede transformatie van winkels naar andere functies (vooral horeca en wonen). Sindsdien groeit de leegstand weer, onder ander door verzading van de horecasector.
- De recente coronacrisis komt daar nog eens bovenop. Daling van het consumentenvertrouwen en de bestedingen heeft met name de sector 'Mode & Luxe' hard getroffen. De afgelopen maanden leden deze sectoren forse omzetverliezen mede door een (deels) onverkochte voorjaarscollectie. De omzetsdaling in juni was overigens wel een stuk kleiner dan in de drie voorgaande maanden. De omzetverliezen zijn echter zo groot dat er op jaarbasis omzetverlies wordt geboekt.
- De dip in de omzetsdaling wordt grotendeels gedempt door sectoren als woninginrichting, doe-het-zelfzaken en winkels in consumentenelektronica en witgoed. De consument had de afgelopen maanden meer tijd om te klussen in huis en tuin, en had behoefte aan ondersteuning op het gebied van thuiswerken.

- In algemene zin zal de vraag naar fysieke winkels blijven bestaan, maar de coronacrisis en een structurele toenemende internetaandeel leidt onvermijdelijk tot meer druk op de fysieke winkelmarkt, zowel op de korte als de lange termijn. Tegelijkertijd bieden demografische ontwikkelingen, de combinatie van online/offline en veranderend consumentengedrag kansen voor vernieuwing. Doorgaans ligt de focus daarbij op versterking wat sterk is en het toevoegen van onderscheidend aanbod (kwaliteit).

Woonbranche

- Consumentenbestedingen in de perifere branches (toonbankbestedingen) nemen al jaren fors toe. Uit de Omzetkengetallennotitie 2019 (INretail 2020) blijkt dat consumenten per hoofd sinds 2015 bijna 35% meer besteden in woonwinkels. Voor tuincentra en doe-het-zelfzaken lag dit op respectievelijk 25% en 13%. Dit is mede te verklaren door een toenemend besteedbaar inkomen, stijgend consumentenvertrouwen en de dynamiek op de woningmarkt. Winkels in deze branches zijn bovendien minder internetgevoelig.
- De coronacrisis heeft bovendien nauwelijks impact op de woningmarkt. Vanwege het oplopende woningtekort blijft de woningbehoefte groot. In het tweede kwartaal van 2020 zijn de huizenprijzen met 7% gestegen ten opzichte van afgelopen jaar (CBS, Kadaster, 2020). Verschuivingen in de woningmarkt lopen veelal parallel met aankopen binnen het thema 'in en om het huis'.
- Door de toenemende bestedingen in de woonbranche, maar ook doordat lange tijd nauwelijks vernieuwing plaatsvond, zijn bestaande formules momenteel sterk in ontwikkeling. Sommige formules hebben een sterke expansiestrategie en zijn op zoek naar nieuwe locaties. Gevestigde woonwarenhuizen zijn bezig met een moderni-



Toename van online aankopen zet fysieke winkelmarkt onder druk



De woonbranche is echter minder internetgevoelig



Perspectief voor regionale perifere winkelclusters neemt toe.

seringsslag en dit vraagt soms ook om nieuwe betere locaties.

Perifere locaties

- Schaalvergroting leidt tot een toenemende vraag naar ruimte voor grootschalige detailhandel. Vanwege concurrentie is clustering bovendien steeds relevanter voor woonboulevards en perifere detailhandel locaties. Daarmee kan voldoende kritische massa worden gecreëerd zodat het gebied aantrekkelijk blijft voor de consument.
- Ook schaalverkleining vindt plaats. Zo zijn reguliere woonwinkels veelal niet langer minimaal 1.000 of 1.500 m² vvo. Ze kunnen tegenwoordig ook prima functioneren op bijvoorbeeld 600 of 700 m² vvo. Woonwinkels in de periferie worden in belangrijke mate steeds meer showrooms. Artikelen kunnen vervolgens vanuit de winkel online worden besteld. Dit betekent een minder groot ruimteslag.
- Net als in reguliere winkelgebieden geldt ook voor perifere detailhandellocaties dat de consument de voorkeur geeft aan ruimere keuzemogelijkheden. Daarbij worden steeds meer branches gezien als onderdeel van het brede thema 'In & om Huis'. Naast klassieke PDV-winkels (woonwinkels, bouwmarkten en tuincentra) zijn op perifere locaties ook steeds vaker GDV-winkels aanwezig (grootschalige detailhandel in branches zoals rijwiel, bruin- en witgoed en dierbenodigdheden). Het zijn winkels die doorgaans sterk doelgericht bezocht worden en relatief veel volumineuze artikelen voeren.
- Het perspectief van de grotere regionaal verzorgende perifere clusters neemt toe. Lokale PDV-clusters hebben in principe ook nog voldoende toekomstperspectief, aangezien de consument nog altijd behoefte heeft aan bijvoorbeeld (lokale) doe-het-zelfzaken en woonwinkels.

Horeca op perifere winkelclusters

- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring. De beleveniseconomie wordt steeds relevanter. Nederland heeft zich de laatste jaren ontwikkelt als 'leisureland' waarin wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en leisureconcepten kunnen. Bestedingen in horeca zijn de afgelopen jaren dan ook flink toegenomen. Daarbij geldt: eten is het nieuwe winkelen. Dit zien we niet alleen terug in binnensteden, maar ook in perifere winkelgebieden.
- Fast service restaurants (zoals Mc Donalds en Burger King), lunchrooms en broodjeszaken (zoals Subway) zijn de meest voorkomende typen horeca op perifere clusters. Aanvullend horeca- en ander leisureaanbod draagt bij aan de multifunctionaliteit van perifere detailhandelsclusters. Een multifunctionele concentratie vergroot de aantrekkingskracht. Meer aantrekkingskracht én reuring komen redelijkerwijs ten goede aan het functioneren en daarmee de toekomstbestendigheid van een gebied.
- De horecasector is echter zwaar getroffen als gevolg van de gedwongen sluiting door coronacrisis. Op korte termijn is het de verwachting dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen toeneemt. Ook de opening van nieuwe horecazaken stagneert logischerwijs. Lichtpunt is dat de horeca een zeer veerkrachtige sector is. Uit zowel geluiden van ondernemers als prognoses blijkt dat het herstel in het derde kwartaal groter was dan verwacht. Het is niet de eerste keer dat de horecasector door een recessie (of crisis) gaat. Recessies zijn bovendien altijd tijdelijk; ook na 2008 krabbelde de horeca weer overeind en groeide daarna zelfs versneld door.
- De algemene verwachting is dat de horeca op de (middel) lange termijn gaat herstellen en terugkeert op het oude niveau. Dit hangt echter nadrukkelijk samen met de ontwikkeling van een vaccin.

4.2 Lokale en regionale ontwikkelingen

Grootschalige / perifere detailhandel initiatieven

- Op basis van een globale scan is de plancapaciteit afgewogen in de behoeftetoets. Om een beeld te krijgen van de (toekomstige) plancapaciteit is daarnaast een inventarisatie uitgevoerd ten aanzien van concrete plannen en initiatieven binnen het verzorgingsgebied. Ook is de leegstand geanalyseerd, wat een belangrijk deel van de bestaande harde (onbenutte) plancapaciteit vormt.
- Gelet op de aard van de beoogde ontwikkeling is hierbij gekeken naar grootschalige winkels binnen de woonbranche en de elektronicabranche. Grootschalige winkels (in de genoemde branches) zijn in voorliggend onderzoek immers het meest relevant, zowel ten aanzien van koopstromen als de omvang van het (toekomstige) winkelaanbod.
- Op basis van deze inventarisatie volgt dat er geen concrete plannen en initiatieven zijn ten aanzien van grootschalige winkels in de woon- en elektronicabranche. Het initiatief is bovendien niet logischerwijs in te passen in bestaande harde plancapaciteit, omdat dit veelal solitaire of niet beleidsmatig aangewezen locaties zijn. De locatie van het initiatief zet juist in op een versterking van de locatie Ekkersrijt, die ook zodanig beleidsmatig is aangewezen.

5 Vigerend beleid

5.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

In december 2018 is de provinciale omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de voornaamste ambities en opgaven geformuleerd voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren⁶. Een van de hoofdoelstellingen betreft 'Werken aan een concurrerende, duurzame economie'. Daarbij wordt onder meer ingezet op een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende ruimte en een geschikte omgeving voor de vestiging van nieuwe bedrijven en de ontwikkeling van bestaande bedrijven.

5.2 Regionaal beleid

Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied

In 2015 is de Detailhandelsvisie voor het stedelijk gebied opgesteld⁷. In de visie zijn onder meer de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Twee winkelgebieden hebben potentie om door te groeien tot de 'top van de retailpiramide': het centrum van Eindhoven (recreatief winkelen) en Ekkersrijt ('home en living').
- Conform de Brainport-visie worden gestreefd naar versterking van de regionale en bovenregionale verzorgingspositie van het winkelaanbod als geheel. Randvoorwaarden zijn onder meer goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden.
- Versterking van de bestaande detailhandelsstructuur heeft beleidsmatig voorrang. Clusteren van winkels in bestaande winkelgebieden heeft prioriteit.

- Inzetten op versterking van reeds sterke winkelgebieden. Succesvolle winkellocaties vragen om massa en onderscheidend vermogen. Ekkersrijt is leidend op het gebied van 'In en om Huis' / Home & Living'.
- Ruimtelijke concentratie van creëert meerwaarde, zowel voor winkels als consumenten. Winkels profiteren van elkaar nabijheid, aantrekkingskracht en faciliteiten. Consumenten hebben voordeel bij gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden.
- Inzetten op complementariteit en onderscheidend vermogen. Bij detailhandel op perifere locaties ligt de nadruk op doelgericht en laagfrequent aankopen doen.

Ten aanzien van perifere detailhandel geldt het volgende:

- Het hoofddoel is ruimte bieden aan branches en winkels die vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen en/of de aard en schaal van de zaak niet of zeer moeilijk inpasbaar zijn in of aan de rand van bestaande winkelcentra.
- Ekkersrijt is als enige aangeduid als bovenregionaal verzorgende perifere detailhandelsconcentratie, gericht op het thema wonen / 'In en om Huis'.
- Ekkersrijt ontwikkeld door tot een woonboulevard die kan meten met de grotere in het land. Verbreding van het aanbod is gewenst zodat consumenten niet meer om Ekkersrijt heen kunnen bij aankopen gerelateerd aan het woonthema.

Regionale detailhandelsvisie

De regionale visie van de Metropoolregio sluit hier in grote lijnen op aan⁸. Ekkersrijt vormt de top van de piramide ten aanzien van perifere detailhandel. Het is een toplocaties in de regio met een bovenlokaal verzorgingsgebied. In de regio

zijn voldoende locaties voor perifere detailhandel om te voorzien in (boven)lokale behoeften. Uitbreiding van het aantal PDV-locaties met bovenlokale impact is daarom niet aan de orde. Ekkersrijt vormt hierop een uitzondering, vanwege de bovenregionale functies. Op basis van de geest van het beleid is regionale afstemming wenselijk. Mogelijk kan het initiatief worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie detailhandel.

5.3 Lokaal beleid

Structuurvisie Son en Breugel

De structuurvisie Son en Breugel schets het toekomstig beeld van de ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente⁹. In de visie zijn vijf ambities en doelen geformuleerd, waaronder een uitnodigende gemeente zijn voor bedrijven en ondernemers. De gemeente ondersteunt en stimuleert de economische bedrijvigheid, het ondernemerschap en het werklandschap van de toekomst. Ten aanzien van Ekkersrijt wordt de (boven)regionale betekenis onderschreven. In de oksel van de A50 ontwikkeld zich de meubelboulevard, het consumentengebied bij uitstek. De beoogde planlocatie is hier onderdeel van. Gestreefd wordt naar verbetering van de entreebeleving van dit gebied.

Masterplan Ekkersrijt

In het Masterplan Ekkersrijt zijn de ambities voor de verschillende deelgebieden en thema's geformuleerd. De Meubelboulevard is en blijft de 'top van de piramide' van de perifere detailhandel in de regio Zuidoost-Brabant. Daarbij wordt nadrukkelijk gekozen voor de huidige branchering ('home & li-

⁶ Provincie Noord-Brabant (2018), De kwaliteit van Brabant. Visie op de Brabantse leefomgeving.

⁷ BRO (2015), Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven.

⁸ Metropoolregio Eindhoven (2015), Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven.

⁹ Gemeente Son en Breugel (2014) Structuurvisie Son en Breugel.

ving'). De meubelboulevard kan nog steeds in westelijke richting groeien en op termijn is groei in noordwestelijke richting bespreekbaar.

De Meubelboulevard is uitgegroeid tot een van de grootste (boven)regionale trekkers en begint zelfs een speler te worden op nationaal niveau. De Meubelboulevard vormt een van de belangrijkste schakels in de regio bij het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

De beoogde locatie is in dit Masterplan onderdeel van het (laatste) ontwikkelgebied van het meubelplein. De gemeente zet via dit masterplan nadrukkelijk in op de herontwikkeling van het westelijke deel van het meubelplein, waar de beoogde planlocatie onderdeel vanuit maakt, om juist de uitstraling, het perspectief en de kwaliteit van het meubelplein te versterken. Deze beleidslijn is bovendien juridisch verankerd in het vigerende bestemmingsplan van Ekkersrijt, omdat ter hoogte van de planlocatie een wijzigingszone is opgenomen naar PDV (conform branchering van het initiatief).

Detailhandelsnota gemeente Eindhoven

Ekkersrijt ligt binnen de gemeente Son en Breugel, maar heeft een (boven)regionale uitstraling. Ontwikkeling van Ekkersrijt vindt dan ook plaats in regionaal perspectief en daarom wordt ook in de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven gerefereerd naar Ekkersrijt¹⁰.

- In regionaal verband is Ekkersrijt bestempeld als dé plek voor doelgerichte aankopen voor 'In & om Huis' met een compleet aanbod aan trekkers.
- Eindhoven onderstreept de positie én het perspectief van Ekkersrijt en gaat daarom zeer weloverwogen om met uitbreiding van perifere detailhandel.

- Ten behoeve van een sterke regionale structuur worden grootschalige trekkers verwezen naar Ekkersrijt. De consument is gebaat bij dit heldere profiel.

5.4 Conclusies beleid

De beoogde detailhandelsontwikkeling is passend binnen de vigerende beleidskaders:

- De ontwikkeling versterkt de bestaande detailhandelsstructuur en draagt bovendien bij aan de doorontwikkeling van Ekkersrijt tot beleidsmatig gewenste top van de retailpiramide binnen de regio.
- De positie van Ekkersrijt wordt versterkt en daarmee ook de regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van het winkelaanbod als geheel.
- De massa en het onderscheidend vermogen van Ekkersrijt worden versterkt en tegelijkertijd blijft de complementariteit binnen de structuur gewaarborgd.
- De gewenste branchering 'Home & Living' (c.q. In & om Huis) blijft overeind. Met de doorontwikkeling krijgt Ekkersrijt bovendien een duurzame basis om zich te kunnen meten met de grootste woonboulevard in het land.
- De beoogde planlocatie is in het Masterplan Ekkersrijt reeds aangeduid als onderdeel van de Meubelboulevard. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de gewenste versterking van de entreebeleving aan de westzijde.
- Een krachtig Ekkersrijt draagt bovendien bij aan een aantrekkelijk regionaal woon- en leefklimaat.
- Versterking van Ekkersrijt is ook wenselijk vanuit het perspectief van Eindhoven. De regionale positie en het perspectief van Ekkersrijt worden onderstreept. Ten behoeve van de totale structuur ziet Eindhoven Ekkersrijt als dé locatie voor grootschalige trekkers in de branche 'In & om Huis'.

¹⁰

Gemeente Eindhoven (2015), Detailhandelsnota gemeente Eindhoven.

6 Behoeft

6.1 Kwantitatieve behoefte

Distributieplanologisch onderzoek

- Om een indicatie te geven ten aanzien van de **kwantitatieve** mogelijkheden voor woonwinkels en elektronica-winkels zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt voor de huidige en toekomstige situatie, zowel in het primaire als het primaire en secundaire verzorgingsgebied samen (bijlage 1). De indicatieve berekeningen geven inzicht in het economisch functioneren en eventuele uitbreidingsruimte voor de betreffende branches.
- Opgemerkt wordt dat in distributieve berekeningen meerdere aannames worden gedaan, waardoor uitkomsten indicatief zijn.

Koopstromen algemeen

- Over het jaar 2015 zijn in de Metropoolregio gegevens beschikbaar op basis van pin-transacties¹¹. Deze onderzoeksgegevens kunnen echter niet direct worden toegepast op de branches die centraal staan in dit onderzoek, laat staan het niveau van het verzorgingsgebied.
- Voor de indicatieve berekeningen is daarom een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis en ervaring ten aanzien van koopstromen en het functioneren van winkelgebieden, specifiek perifere winkelconcentraties.
- Uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 zijn gegevens bekend over de regio's Twente, Stedendriehoek en Zwolle. Voor Twente geldt dat het doelgerichte aanbod (waaronder wonen en elektro) 95% van de bestedingen aan zich bindt (excl. online). Voor de Stedendriehoek ligt dit met 84% wat lager. De regio Zwolle is gemiddeld met 91%. Twente is een sterke eigen regio

met Hengelo Westermaat/Westermaatplein als grote PDV/GDV-locatie. Ook Enschede en Almelo hebben eigen PDV-locaties. De Stedendriehoek is een relatief kleine regio met veel afvloeiing naar onder andere Twente, Zwolle en Arnhem/Nijmegen. De regio Zwolle is relatief sterk landelijk en heeft ook een beperkt doelgericht aanbod. Dit verklaart de verschillen.

- Wat betreft de toevloeiing voor doelgericht aanbod geldt de volgende verdeling: Twente (13%), Regio Zwolle (7%), Stedendriehoek (10%). Ook hier geldt dat vanwege het sterke en ruimte PDV/GDV in Twente ook een hogere toevloeiing gehaald wordt. Ook de Duitse bestedingen hebben hier invloed op.
- Indien we inzoomen op de regio Zuid-Limburg op basis van het Koopstromenonderzoek Limburg (2019), geldt ook hier een zeer hoge binding voor doelgericht aanbod van 94% (excl. online). Dit wordt verklaard door de woonboulevard Heerlen, die qua omvang en aantrekkingskracht vergelijkbaar is met Ekkersrijt.
- De regio Zuid-Limburg weet, met name door de woonboulevard Heerlen, bovendien 25% van de totale bestedingen van buiten de eigen regio aan te trekken. Ook de woonboulevard Heerlen heeft daardoor een zeer sterke bovenregionale aantrekkingskracht.

Koopstromen wonen verzorgingsgebied

Koopkrachtbinding

- Voor functionele regio's ligt de binding vaak heel hoog, omdat er veel onderlinge koopkrachtuitwisseling plaatsvindt binnen de regio. Hoe groter de regio, hoe hoger de binding, omdat onderlinge koopstromen per saldo als binding moeten worden aangemerkt (het blijft binnen het verzorgingsgebied). Dit laatste geldt zeker voor de MRE-

regio, aangezien Ekkersrijt één van de grootste PDV-locaties in Nederland is, er elders in de regio ook nog (lokale) PDV-locaties aanwezig zijn en de consument dus weinig reden heeft om buiten de MRE-regio aankopen te doen binnen de woonbranche.

- Regio's in Oost-Nederland en Limburg laten zien dat in regio's met een bovenregionale woonboulevard een regionale koopkrachtbinding van tot 95% gehaald wordt. Aangezien we met de MRE als verzorgingsgebied uitgaan van een groot verzorgingsgebied is het ook realistisch dat een koopkrachtbinding van rond de 95% haalbaar is.

Koopkrachttoevloeiing

- Gemeenten en regio's met grotere woonboulevards en/of grotere centra trekken relatief veel aanvullende bestedingen naar zich toe¹¹. Het primaire verzorgingsgebied beschikt met Ekkersrijt en Eindhoven-Centrum over beide. Zeker voor de woonbranche (Home & Living') wordt een hoge toevloeiing verwacht, ook op basis van andere regio's met Zuid-Limburg als belangrijkste referentie met een toevloeiing tot 25%.

Tabel 6.1: herkomst besteding Ekkersrijt

Herkomstgebied	Bestedingen Ekkersrijt	Bron
Limburg	€ 16,5 mln	KSOL2019
Nijmegen e.o.	€ 3,3 mln	KSOL2019
Deel BE/DE	€ 5,5 mln	KSOL2019
Deel NO-Brabant	€ 21,5 mln	KSOL2019
Totaal	€ 46,8 mln	

¹¹

Rabobank (2017), Koopstromenonderzoek in de MRE

- Deze toevloeiing naar het verzorgingsgebied komt grotendeels uit de omliggende regio's, maar het betreft ook bestedingen uit bijvoorbeeld België of toeristische bestedingen.
- De enige bron waar de oriëntatie naar Ekkersrijt vanuit een deel van Brabant, Limburg en delen van België en Duitsland is gemeten is het KSOL2019. Hieruit blijkt dat alleen Ekkersrijt al € 46,8 mln. (excl. BTW) aan bestedingen aantrekt uit deze gebieden. Dit is op niveau van de MRE-regio dus toevloeiing.
- Daarnaast wordt ook nog toevloeiing verwacht uit de regio 's-Hertogenbosch, Midden-Brabant en overige delen van Vlaanderen (België).
- Per saldo achten wij een koopkrachttoevloeiing van circa 20% op niveau van de MRE-regio reëel. Dit ligt wat hoger dan de regio's in Oost-Nederland, omdat Ekkersrijt een grotere bovenregionale aantrekkingskracht kent. Wel ligt deze aanname lager dan Zuid-Limburg, met name om de regioafbakening van Zuid-Limburg wat kleiner is dan de MRE-regio.

Koopstromen elektronica

- In dit onderzoek wordt voor de elektronica-branchen in de huidige situatie uitgegaan van een binding van circa 90%. Het diverse aanbod met maar liefst twee grote Media Markten en diverse BCC vestigingen draagt hier voor een groot deel aan bij. Inwoners in het primaire verzorgingsgebied hebben weinig reden om elders (fysieke) aankopen te doen in deze branche.
- Naar verwachting is een toevloeiing van circa 15% haalbaar. De grotere winkels op Ekkersrijt en in het centrum van Eindhoven dragen hier in hoge mate aan bij. Deze weten ook relatief veel bestedingen van buiten het primaire verzorgingsgebied aan te trekken.

Aannames naar de toekomst: COVID en online

- Door het versterken van het aanbod op Ekkersrijt in de betreffende branches is de kans aannemelijk dat er meer koopkracht gebonden kan worden. In het geval de aannames is het waarschijnlijk dat de bovenkant van de bandbreedte gehaald wordt.
- In sommige specifieke situaties is het zelfs mogelijk dat meer toevloeiing wordt aangetrokken, bijvoorbeeld bij de vestiging van een specifieke grootschalige formule niet aanwezig is in gebieden buiten het verzorgingsgebied.
- De online kooporiëntatie in de woonbranche en elektronica-branchen neemt al jaren gestaag toe. Zeker door Corona is dit extra sterk toegenomen. Uit de Coronaoplegger van KSO Oost-Nederland (oplegger, eind 2020) blijkt dat de online kooporiëntatie voor elektronica is gestegen van 34% in 2019 naar 53% eind 2020. Voor woonartikelen is dit niet specifiek gemeten, maar uit de cijfers van 2019 blijkt gemiddeld een online kooporiëntatie van 12%. Naar verwachting ligt dit nu ook rond de 20%.
- Het feit dat de online kooporiëntatie relatief hoog is en is toegenomen, betekent niet dat dit een op een ten koste gaat van de bestedingen in fysieke winkels. Ook fysieke winkels profiteren van meer online aankopen, zolang wordt ingezet op multi-channel. Ook de landelijke omzetkengetallen (2019) tonen aan dat de groei van de online bestedingen niet gelijk staan met een vergelijkbare afname van de toonbankbestedingen (winkelomzet per hoofd).
- Als gevolg van Corona zullen met name laagfrequente doelgerichte aankopen worden uitgesteld. Dit zal met name van invloed zijn op woonwinkels. Hoewel de bestedingen nu fors zijn teruggelopen in fysieke winkels (met name door de lockdown), zullen deze snel weer aantrekken als winkels weer (volledig) open kunnen. Een deel betreft uitstel van aankopen, waardoor na de lockdown waarschijnlijk sprake zal zijn van een forse

omzetstijging voor winkels in de woonbranche. Voor elektronica geldt dit waarschijnlijk in mindere mate, aangezien deze winkels ook veel media en kleinschalige artikelen verkopen. Deze kunnen gemakkelijker via internet worden gekocht en zijn hoogfrequenter.

- Op basis van het bovenstaande houden wij in de berekeningen voor elektronica rekening met een afname van 5% als gevolg van internet. Voor de woonbranche laten wij de bestedingen gelijk, aangezien op basis van de landelijke omzetkengetallen jaarlijks sprake is van een zeer forse toename van de toonbankbestedingen ondanks de groei van internet (ook na inflatiecorrectie). Het gelijk houden van de bestedingen over een periode van 10 jaar is daardoor een zeer behoudende aanname.

Economisch functioneren totale verzorgingsgebied

De uitkomsten van de indicatieve berekeningen voor het totale verzorgingsgebied zijn opgenomen in bijlage 1.

- In de huidige situatie functioneert de **woonbranche** goed en rond het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Als gevolg van de forse bevolkingsgroei ontstaat in 2030 circa 6.600 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de woonbranche. Dit betekent een duidelijke kwantitatieve behoefte voor winkels in de woonbranche.
- De **elektronica-branchen** functioneert in de huidige situatie ook bovengemiddeld. Ondanks de bevolkingsgroei zal door meer online bestedingen de distributieve uitbreidingsruimte afnemen tot circa 1.250 m² wvo. Dit geeft echter wel aanleiding voor toevoeging van één nieuwe grootschalige winkel op Ekkersrijt.

6.2 Omzeteffecten en kans op leegstand

Inleiding

Het berekenen van de omzeteffecten is van belang om een indicatie te krijgen van de kans op verdringing van bestaand

aanbod. Dit kan vervolgens leiden tot leegstand. Bij de navolgende overwegingen zijn de berekeningen uit bijlage 1 gebruikt.

Woonbranche

- Indien maximaal 7.200 m² wvo in de woonbranche wordt toegevoegd betekent dit op niveau van het verzorgingsgebied een daling van de vloerproductiviteit naar circa € 1.277,- per m² wvo. Dit ligt nog steeds rond het landelijk gemiddelde en op basis daarvan is het niet te verwachten dat de omzet dermate beperkt wordt dat sprake is van onaanvaardbare effecten die tot leegstand leiden.
- Opgemerkt moet worden dat het omzeteffect zich vanwege de bovenregionale aantrekkingskracht zal spreiden over een groot gebied. Hierdoor middelt het omzeteffect per vestiging zich logischerwijs ook uit.
- Mogelijk ondervinden andere woonwinkels op Ekkersrijt enige omzeteffecten als gevolg van koopkrachtombuiging (consumenten die eerder uit de regio naar bestaande woonwinkels gingen, kopen nu mogelijk bij de nieuwe winkels). Anderzijds kunnen zaken ook van elkaars aantrekkingskracht profiteren, waardoor het omzeteffect voor sommige woonwinkels juist positief kan uitpakken. In elk geval wordt geen leegstand verwacht als gevolg van het initiatief.
- Indien een elektronicazaak zich vestigt, wordt in de praktijk geen 7.200 m² wvo toegevoegd, maar 6.000 m² wvo. In dat geval is het omzeteffect beperkter en blijft de gemiddelde vloerproductiviteit van het woonaanbod in het totale verzorgingsgebied boven het landelijk gemiddelde functioneren.

Elektronica

- Indien 1.200 m² wvo in de elektrobranche wordt toegevoegd betekent dit op niveau van het primaire verzorgingsgebied een daling van de vloerproductiviteit naar circa € 4.056,- per m² wvo. Dit ligt nog steeds rond het landelijk gemiddelde, wat daardoor betekent dat het bestaande aanbod nog steeds op een duurzaam niveau kan functioneren.
- Anderzijds neemt de gemiddelde vloerproductiviteit ten opzichte van de bestaande situatie wel met 7,3% af. In de basis zijn dergelijke conclusies te beschouwen als ondernemersrisico en wordt de kans klein geacht dat er zaken verdwijnen, zeker op basis van het feit dat de vloerproductiviteit nog steeds rond het landelijk gemiddelde zal liggen wat beschouwd kan worden als norm voor goed functioneren. De kans dat er leegstand ontstaat als gevolg van het initiatief wordt klein geacht.

Conclusie

De kans op leegstand is klein. De bovenregionale verzorgingsfunctie (groot verzorgingsgebied) van Ekkersrijt draagt hier in hoge mate aan bij. Eventuele omzeteffecten zijn te verwachten, maar dit moet worden beschouwd als ondernemersrisico.

6.3 Kwalitatieve behoefte en effecten

Kwalitatieve effecten

De beoogde detailhandelsontwikkeling voorziet duidelijk in een kwalitatieve behoefte.

- De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument, zowel binnen het primaire brancheprofiel (wonen), maar tevens binnen het bredere brancheprofiel 'in en om het huis'

(elektronica). Dit is ook een belangrijke beleidsambitie voor Ekkersrijt.

- De ontwikkeling vindt plaats op een (zeer) gewenste plek binnen de detailhandelsstructuur. Ekkersrijt groeit hiermee verder door naar de gewenste 'top van de retail-piramide'. De bovenregionale aantrekkingskracht verzorgingspositie wordt duurzaam verstevigd.
- De ontwikkeling resulteert zowel ruimtelijk als functioneel in een afronding van het westelijke deel van Ekkersrijt. Het is een hoek-locatie met een belangrijke entreefunctie. Momenteel is de locatie functioneel een kantoor en heeft daardoor weinig relatie met het winkelgebied. Door de ontwikkeling neemt de zichtbaarheid en uitstraling van entree toe. Momenteel wordt ook de mogelijkheid voor combinatie parkeren met Media Markt verkend. Dit zou positief zijn voor het combinatiebezoek tussen Media Markt, de ontwikkellocatie en overig Ekkersrijt.

6.4 Behoeft en effecten horeca

Om een indicatie te geven ten aanzien van de mogelijkheden voor horeca is een analyse gemaakt van het horeca aanbod op een aantal vergelijkbare perifere detailhandel concentraties in Nederland. Daarbij is gekeken naar de vijf perifere winkelconcentraties behorende tot de grootste van Nederland (zie onderstaande tabel)¹².

Winkelcluster	Omvang winkelaanbod (m ²)
Woonboulevard Heerlen	110.058
Woonboulevard Zaandam	107.136
Woonboulevard Breda	78.143
Alkmaar Overstad	78.862
Cruquius Haarlemmermeer	85.486

¹²

Locatus Retailverkenner, peildatum september 2020.

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen het horeca aanbod op Ekkersrijt met het aanbod op de andere perifere locaties (zowel in aantal als in omvang).

Winkelcluster	Aantal	Omvang m ²
Ekkersrijt Eindhoven	3	410
Woonboulevard Heerlen	5	786
Woonboulevard Zaandam	5	640
Woonboulevard Breda	5	1.291
Alkmaar Overstad	6	1.848
Crucquius Haarlemmermeer	1	105

- De tabel toont dat het horeca aanbod op de andere grootschalige clusters doorgaans groter is dan op Ekkersrijt, zowel in aantal als in omvang. Gemiddeld zijn er 4 à 5 horecavoorzieningen gevestigd. De gemiddelde omvang van het horeca aanbod bedraagt ruim 900 m² wvo.
- In kwalitatieve zin bestaat het aanbod net als op Ekkersrijt voornamelijk uit fast service horeca (fastfood en lunchrooms). De functie van de horeca is nadrukkelijk ondersteunend aan het winkelaanbod. Op Alkmaar Overstad zijn tevens drie restaurants gevestigd, waaronder een Happy Italy van ruim 1.200 m² wvo. Hoewel deze feitelijk tot de restaurant sector wordt gerekend, heeft deze ook karakter van fast service horeca.
- De benchmark toont dat het horeca aanbod op Ekkersrijt relatief beperkt is ten opzichte van de andere winkelclusters. Te meer aangezien Ekkersrijt van al deze clusters reeds de grootste is en met de beoogde ontwikkeling nog verder doorgroeit. Aanvullende ondersteunende horeca (1 à 2 voorzieningen) wordt daarmee passend geacht. De ondersteunende functie van de horeca (aan het winkelaanbod) kan in kwalitatieve zin worden geborgd

door te focussen op fast service horeca (o.a. lunchrooms, fastfood, broodjeszaak, etc.).

Conclusie

Op basis van de analyse bestaat voldoende kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor winkelondersteunende horeca op de beoogde locatie.

Bijlage 1 **Indicatieve berekeningen**Tabel 1 *Indicatie economisch functioneren en marktruimte verzorgingsgebied*

	Wonen 2020	Wonen 2030	Elektronica 2020	Elektronica 2030
Inwoners	780.750	795.700	780.750	795.700
Winkelomzet per hoofd (€)	485	485	145	138
Bestedingspotentieel (€ mln.)	378,7	385,9	113,2	109,8
Koopkrachtbinding	95%	95%	90%	90%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	359,7	366,6	101,9	98,8
Koopkrachttoevoeiing	20%	20%	15%	15%
Omzet door toevoeiing (€ mln.)	89,9	91,7	18,0	17,4
Totale besteding (€ mln.)	449,7	458,3	119,9	116,3
WVO totaal (m²)	351.733	351.733	27.473	27.473
Omzet per m² wvo (€)	1.300	1.325	4.375	4.250
Vergelijkbare gemiddelde (€)	1.279	1.279	4.047	4.047
Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	+2%	+4%	+8%	+5%
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	0	6.600	2.150	1.250

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01