

# Analyses Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

Tabellenboek





# Analyses Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

## Tabellenboek

Rapportnummer: 204X00513.081755\_4

Datum: December 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw Caroline Smets

Projectteam BRO: Felix Wigman, Stefan van Aarle

Beknopte inhoud: Voorliggend tabellenboek is onderdeel van de regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven. Het tabellenboek geeft een overzicht van het detailhandelsaanbod in de regio stedelijk gebied, plannen en initiatieven op het gebied van detailhandel, de bevolkingsontwikkeling en het bestedingspotentieel.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

**B** | **RO**  
Ruimte | om *in* te leven





| <b>Inhoudsopgave</b>                             | <b>pagina</b> |
|--|---------------|
| <b>1. AANBODANALYSE</b>                          | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanbod Metropoolregio Eindhoven              | 4             |
| 1.2 Stedelijk Gebied Eindhoven                   | 9             |
| 1.3 Vergelijkingen Stedelijk Gebied Eindhoven    | 13            |
| 1.4 Definities typering winkelgebieden (Locatus) | 15            |
| <br>   |               |
| <b>2. PLANNEN &amp; INITIATIEVEN</b>             | <b>17</b>     |
| <br>   |               |
| <b>3. VRAAGANALYSE</b>                           | <b>23</b>     |
| 3.1 Bevolking en huishoudens                     | 23            |
| 3.2 Bestedingen                                  | 26            |



# 1. AANBODANALYSE

## **Inleiding**

Dit tabellenboek vormt één van de belangrijkste onderleggers van de detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven binnen de Metropoolregio Eindhoven. Er is achtereenvolgens aandacht voor drie uitgebreide analyses: aanbod in de detailhandelssector, ontwikkeling van de vraag (bevolking en bestedingen) en een inventarisatie van de plannen en initiatieven. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van het verkooppuntenbestand van dataleverancier Locatus, met als peildatum september 2014. Alle aanbodgegevens zijn exclusief leegstand en uitgedrukt in winkelvloeroppervlak (wvo). In dit tabellenboek is geen sprake van uitschreven analyses, maar van een opsomming van relevante data. Voor definities en verklaringen verwijzen we naar de bijlagen van deze rapportage.

## 1.1 Aanbod Metropoolregio Eindhoven

Tabel 1.1 Detailhandelsaanbod Metropoolregio Eindhoven per 1.000 inwoners naar gemeente

| Gemeente                   | inwoners | dagelijks                         |                   |                    | niet-dagelijks                    |                   |                    | totaal                            |                   |                    |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                            |          | absoluut in<br>m <sup>2</sup> wvo | per 1.000<br>inw. | schaal-<br>grootte | absoluut in<br>m <sup>2</sup> wvo | per 1.000<br>inw. | schaal-<br>grootte | absoluut in<br>m <sup>2</sup> wvo | per 1.000<br>inw. | schaal-<br>grootte |
| Asten                      | 16.390   | 6.372                             | 389               | 236                | 23.444                            | 1.430             | 308                | 29.816                            | 1.819             | 289                |
| Bergeijk                   | 18.190   | 6.054                             | 333               | 288                | 25.340                            | 1.393             | 402                | 31.394                            | 1.726             | 374                |
| <b>Best</b>                | 28.635   | 7.908                             | 276               | 293                | 65.161                            | 2.276             | 562                | 73.069                            | 2.552             | 511                |
| Bladel                     | 19.635   | 6.686                             | 341               | 203                | 27.390                            | 1.395             | 295                | 34.076                            | 1.735             | 270                |
| Cranendonck                | 20.330   | 6.928                             | 341               | 257                | 29.736                            | 1.463             | 350                | 36.664                            | 1.803             | 327                |
| Deurne                     | 31.730   | 11.005                            | 347               | 256                | 48.216                            | 1.520             | 299                | 59.221                            | 1.866             | 290                |
| Eersel                     | 18.195   | 6.222                             | 342               | 271                | 15.564                            | 855               | 229                | 21.786                            | 1.197             | 239                |
| <b>Eindhoven</b>           | 218.430  | 82.302                            | 377               | 277                | 304.604                           | 1.395             | 311                | 386.906                           | 1.771             | 303                |
| <b>Geldrop-Mierlo</b>      | 38.765   | 13.507                            | 348               | 246                | 36.066                            | 930               | 258                | 49.573                            | 1.279             | 254                |
| Gemert-Bakel               | 29.100   | 10.218                            | 351               | 232                | 30.107                            | 1.035             | 292                | 40.325                            | 1.386             | 274                |
| Heeze-Leende               | 15.405   | 4.936                             | 320               | 190                | 15.764                            | 1.023             | 225                | 20.700                            | 1.344             | 216                |
| <b>Helmond</b>             | 89.020   | 33.577                            | 377               | 227                | 122.926                           | 1.381             | 330                | 156.503                           | 1.758             | 301                |
| Laarbeek                   | 21.765   | 8.515                             | 391               | 258                | 20.315                            | 933               | 282                | 28.830                            | 1.325             | 275                |
| <b>Nuenen c.a.</b>         | 22.645   | 8.455                             | 373               | 313                | 37.502                            | 1.656             | 395                | 45.957                            | 2.029             | 377                |
| <b>Oirschot</b>            | 17.925   | 5.849                             | 326               | 266                | 21.032                            | 1.173             | 309                | 26.881                            | 1.500             | 299                |
| Reusel-De Mierden          | 12.670   | 4.181                             | 330               | 167                | 14.500                            | 1.144             | 315                | 18.681                            | 1.474             | 263                |
| Someren                    | 18.625   | 6.560                             | 352               | 262                | 28.312                            | 1.520             | 350                | 34.872                            | 1.872             | 329                |
| <b>Son en Breugel</b>      | 16.135   | 6.239                             | 387               | 328                | 115.839                           | 7.179             | 1.287              | 122.078                           | 7.566             | 1.120              |
| Valkenswaard               | 30.585   | 12.965                            | 424               | 270                | 42.182                            | 1.379             | 242                | 55.147                            | 1.803             | 248                |
| <b>Veldhoven</b>           | 44.090   | 14.686                            | 333               | 249                | 61.560                            | 1.396             | 335                | 76.246                            | 1.729             | 314                |
| <b>Waalre</b>              | 16.725   | 5.394                             | 323               | 235                | 9.186                             | 549               | 278                | 14.580                            | 872               | 260                |
| Totaal                     | 744.990  | 268.559                           | 360               | 255                | 1.094.746                         | 1.469             | 345                | 1.363.305                         | 1.830             | 323                |
| <b>Gemiddeld Nederland</b> |          |                                   | <b>347</b>        |                    |                                   | <b>1.312</b>      |                    |                                   | <b>1.659</b>      |                    |

- Omvang dagelijkse artikelensector Metropoolregio Eindhoven bijna 270.000 m<sup>2</sup> vvo.
- Omvang niet-dagelijkse artikelensector Metropoolregio Eindhoven ruim 1.000.000 m<sup>2</sup> vvo.
- Grote verschillen in aanbod per 1.000 inwoners tussen gemeenten. Uitschieter is het aanbod in de gemeente Son en Breugel, veroorzaakt door de aanwezigheid van Meubelplein Ekkersrijt op het grondgebied van de gemeente.
- Beperkt aanbod in de dagelijkse artikelensector in Best. In de niet-dagelijkse artikelensector scoort Waalre laag.

**Tabel 1.2 Leegstand regio Metropoolregio Eindhoven naar gemeente**

| Gemeente              | inwoners       | Leegstand (in m <sup>2</sup> vvo) | % van het aanbod | per 1.000 inw. | Leegstand in a.w. | per 1.000 inw. |
|-----------------------|----------------|-----------------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Asten                 | 16.390         | 7.431                             | 14,2%            | 453            | 16                | 1,0            |
| Bergeijk              | 18.190         | 2.723                             | 5,5%             | 150            | 19                | 1,0            |
| <b>Best</b>           | 28.635         | 2.299                             | 2,1%             | 80             | 17                | 0,6            |
| Bladel                | 19.635         | 2.860                             | 5,3%             | 146            | 22                | 1,1            |
| Cranendonck           | 20.330         | 9.090                             | 14,2%            | 447            | 41                | 2,0            |
| Deurne                | 31.730         | 13.417                            | 13,1%            | 423            | 40                | 1,3            |
| Eersel                | 18.195         | 1.302                             | 3,8%             | 72             | 10                | 0,5            |
| <b>Eindhoven</b>      | 218.430        | 57.679                            | 9,0%             | 264            | 287               | 1,3            |
| <b>Geldrop-Mierlo</b> | 38.765         | 4.695                             | 5,9%             | 121            | 33                | 0,9            |
| Gemert-Bakel          | 29.100         | 7.391                             | 10,9%            | 254            | 27                | 0,9            |
| Heeze-Leende          | 15.405         | 5.825                             | 15,8%            | 378            | 17                | 1,1            |
| <b>Helmond</b>        | 89.020         | 27.005                            | 10,3%            | 303            | 116               | 1,3            |
| Laarbeek              | 21.765         | 4.194                             | 8,8%             | 193            | 17                | 0,8            |
| <b>Nuenen c.a.</b>    | 22.645         | 7.255                             | 9,5%             | 320            | 14                | 0,6            |
| <b>Oirschot</b>       | 17.925         | 4.086                             | 9,2%             | 228            | 13                | 0,7            |
| Reusel-De Mierden     | 12.670         | 6.807                             | 19,5%            | 537            | 13                | 1,0            |
| Someren               | 18.625         | 4.701                             | 8,2%             | 252            | 19                | 1,0            |
| <b>Son en Breugel</b> | 16.135         | 2.573                             | 1,4%             | 159            | 11                | 0,7            |
| Valkenswaard          | 30.585         | 11.874                            | 12,6%            | 388            | 57                | 1,9            |
| <b>Veldhoven</b>      | 44.090         | 3.519                             | 3,0%             | 80             | 22                | 0,5            |
| <b>Waalre</b>         | 16.725         | 1.362                             | 5,9%             | 81             | 10                | 0,6            |
| <b>Totaal</b>         | <b>744.990</b> | <b>188.088</b>                    | <b>8,4%</b>      | <b>253</b>     | <b>821</b>        | <b>1,1</b>     |

- De gemiddelde leegstand per 1.000 inwoners in Nederland bedraagt 209 m<sup>2</sup> vvo. De Metropoolregio Eindhoven scoort met 253 m<sup>2</sup> boven het landelijk gemiddelde. Wederom zijn de verschillen per gemeente groot.

**Tabel 1.3 Ontwikkeling leegstand naar gemeente totaal (in m<sup>2</sup> vvo)**

| Gemeente              | 2006 <sup>1</sup> | 2013    | Toe- afname | 2014    | Toe- afname |
|-----------------------|-------------------|---------|-------------|---------|-------------|
| Asten                 | 5.969             | 6.425   | +456        | 7.431   | +1.006      |
| Bergeijk              | 1.805             | 10.034  | +8.229      | 2.723   | -7.311      |
| <b>Best</b>           | 2.767             | 2.170   | -597        | 2.299   | +129        |
| Bladel                | 6.271             | 3.338   | -2.933      | 2.860   | -478        |
| Cranendonck           | 2.671             | 6.277   | +3.606      | 9.090   | +2.813      |
| Deurne                | 3.474             | 10.316  | +6.842      | 13.417  | +3.101      |
| Eersel                | 1.073             | 1.810   | +737        | 1.302   | -508        |
| <b>Eindhoven</b>      | 33.428            | 56.793  | +23.365     | 57.679  | +886        |
| <b>Geldrop-Mierlo</b> | 2.986             | 4.882   | +1.896      | 4.695   | -187        |
| Gemert-Bakel          | 2.540             | 8.095   | +5.555      | 7.391   | -704        |
| Heeze-Leende          | 287               | 1.887   | +1.600      | 5.825   | +3.938      |
| <b>Helmond</b>        | 16.607            | 15.843  | -764        | 27.005  | +11.162     |
| Laarbeek              | 7.203             | 4.525   | -2.678      | 4.194   | -331        |
| <b>Nuenen c.a.</b>    | 2.172             | 7.658   | +5.486      | 7.255   | -403        |
| <b>Oirschot</b>       | 5.482             | 2.872   | -2.610      | 4.086   | +1.214      |
| Reusel-De Mierden     | 1.849             | 6.526   | +4.677      | 6.807   | +281        |
| Someren               | 2.003             | 4.470   | +2.467      | 4.701   | +231        |
| <b>Son en Breugel</b> | 7.915             | 1.052   | -6.863      | 2.573   | +1.521      |
| Valkenswaard          | 4.973             | 6.563   | +1.590      | 11.874  | +5.311      |
| <b>Veldhoven</b>      | 1.356             | 5.532   | +4.176      | 3.519   | -2.013      |
| <b>Waalre</b>         | 115               | 839     | +724        | 1.362   | +523        |
| <b>Totaal</b>         | 112.946           | 167.907 | +54.961     | 188.088 | +20.181     |

- Tussen 2013 en 2014 is de leegstand met ruim 20.000 m<sup>2</sup> vvo toegenomen (=13%). In 8 van de 21 gemeenten is de leegstand sinds 2014 afgenomen, in de overige gemeenten is er sprake van een toename. Vooral in Helmond en Valkenswaard is de leegstand het afgelopen jaar toegenomen. In Bergeijk is de leegstand flink afgenomen.

<sup>1</sup> Peildatum juli 2006. Bron: Locatus

**Tabel 1.4 Ontwikkeling leegstand naar hoofdcentrum (in m<sup>2</sup> vvo)**

| Gemeente                 | 2006 <sup>2</sup> | 2013          | Toe- afname    | 2014          | Toe-afname     |
|--------------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Centrum Asten            | 2.475             | 1.572         | -903           | 1.183         | -389           |
| Centrum Bergeijk         | 1.618             | 1.527         | -91            | 1.725         | +198           |
| <b>Centrum Best</b>      | 651               | 1.634         | +983           | 1.995         | +361           |
| Centrum Bladel           | 1.236             | 2.071         | +835           | 2.213         | +142           |
| Centrum Budel            | 1.530             | 2.986         | +1.456         | 3.236         | +250           |
| Centrum Deurne           | 1.371             | 5.043         | +3.672         | 6.673         | +1.630         |
| Centrum Eersel           | 100               | 1.046         | +946           | 593           | -453           |
| <b>Centrum Eindhoven</b> | 7.872             | 15.498        | +7.626         | 17.973        | +2.475         |
| <b>Centrum Geldrop</b>   | 1.358             | 1.782         | +424           | 1.614         | -168           |
| Centrum Gemert           | 1.082             | 2.901         | +1.819         | 2.950         | +49            |
| Centrum Heeze            | 203               | 1.142         | +939           | 2.044         | +902           |
| <b>Centrum Helmond</b>   | 3.728             | 7.223         | +3.495         | 8.023         | +800           |
| Centrum Beek en Donk     | 899               | 85            | -814           | 165           | +80            |
| <b>Centrum Nuenen</b>    | 1.978             | 2.746         | +768           | 2.530         | -216           |
| <b>Centrum Oirschot</b>  | 1.372             | 911           | -461           | 1.348         | +437           |
| Centrum Reusel           | 1.365             | 1.462         | +97            | 817           | -645           |
| Centrum Someren          | 365               | 3.692         | +3.327         | 3.904         | +212           |
| <b>Centrum Son</b>       | 575               | 426           | -149           | 746           | +320           |
| Centrum Valkenswaard     | 4.050             | 5.660         | +1.610         | 10.148        | +4.488         |
| <b>Centrum Veldhoven</b> | 511               | 1.162         | +651           | 1.250         | +88            |
| <b>Centrum Waalre</b>    | 0                 | 514           | +514           | 944           | +430           |
| <b>Totaal</b>            | <b>34.339</b>     | <b>61.083</b> | <b>+26.744</b> | <b>72.074</b> | <b>+10.991</b> |

- De leegstand in de centrale winkelgebieden is tussen 2006 en 2013 met 82% toegenomen en tussen 2013 en 2014 met 18%. De procentuele toename ligt daarmee hoger dan op gemeenteniveau.
- Centra in het Stedelijk Gebied waar tussen 2013 en 2014 de grootste toename heeft plaatsgevonden zijn: Eindhoven, Valkenswaard en Deurne.
- Toename leegstand in alle gemeenten in het Stedelijk Gebied, met uitzondering van Geldrop en Nuenen.

<sup>2</sup> Peildatum juli 2006. Bron: Locatus



Tabel 1.5 Detailhandelsaanbod Metropoolregio Eindhoven naar branchegroep

|                       | inwoners | dagelijks |                    | mode & luxe |                    | vrije tijd |                    | in/om het huis |                    | overig  |                    | totaal  |                    |
|-----------------------|----------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|------------|--------------------|----------------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|
|                       |          | winkels   | m <sup>2</sup> wvo | winkels     | m <sup>2</sup> wvo | winkels    | m <sup>2</sup> wvo | winkels        | m <sup>2</sup> wvo | winkels | m <sup>2</sup> wvo | winkels | m <sup>2</sup> wvo |
| Asten                 | 16.390   | 27        | 6.372              | 34          | 5.133              | 5          | 870                | 33             | 16.593             | 4       | 848                | 103     | 29.816             |
| Bergeijk              | 18.190   | 21        | 6.054              | 24          | 4.206              | 10         | 6.196              | 29             | 14.938             | 0       | 0                  | 84      | 31.394             |
| <b>Best</b>           | 28.635   | 27        | 7.908              | 50          | 9.250              | 10         | 8.117              | 46             | 44.788             | 10      | 3.006              | 143     | 73.069             |
| Bladel                | 19.635   | 33        | 6.686              | 45          | 9.787              | 9          | 1.231              | 31             | 14.468             | 8       | 1.904              | 126     | 34.076             |
| Cranendonck           | 20.330   | 27        | 6.928              | 29          | 6.767              | 8          | 1.410              | 36             | 16.988             | 12      | 4.571              | 112     | 36.664             |
| Deurne                | 31.730   | 43        | 11.005             | 68          | 12.958             | 14         | 6.113              | 66             | 26.510             | 13      | 2.635              | 204     | 59.221             |
| Eersel                | 18.195   | 23        | 6.222              | 27          | 4.915              | 2          | 375                | 34             | 9.621              | 5       | 653                | 91      | 21.786             |
| <b>Eindhoven</b>      | 218.430  | 297       | 82.302             | 446         | 125.033            | 120        | 32.008             | 332            | 130.103            | 82      | 17.460             | 1.277   | 386.906            |
| <b>Geldrop-Mierlo</b> | 38.765   | 55        | 13.507             | 61          | 10.924             | 13         | 1.914              | 56             | 21.462             | 10      | 1.766              | 195     | 49.573             |
| Gemert-Bakel          | 29.100   | 44        | 10.218             | 40          | 7.404              | 11         | 1.289              | 48             | 21.034             | 4       | 380                | 147     | 40.325             |
| Heeze-Leende          | 15.405   | 26        | 4.936              | 22          | 3.229              | 6          | 1.311              | 36             | 10.774             | 6       | 450                | 96      | 20.700             |
| <b>Helmond</b>        | 89.020   | 148       | 33.577             | 155         | 28.549             | 33         | 9.802              | 148            | 78.800             | 36      | 5.775              | 520     | 156.503            |
| Laarbeek              | 21.765   | 33        | 8.515              | 22          | 3.138              | 6          | 965                | 41             | 15.916             | 3       | 296                | 105     | 28.830             |
| <b>Nuenen c.a.</b>    | 22.645   | 27        | 8.455              | 35          | 6.870              | 10         | 2.863              | 46             | 27.624             | 4       | 145                | 122     | 45.957             |
| <b>Oirschot</b>       | 17.925   | 22        | 5.849              | 28          | 4.292              | 5          | 1.195              | 30             | 13.961             | 5       | 1.584              | 90      | 26.881             |
| Reusel-De Mierden     | 12.670   | 25        | 4.181              | 17          | 4.028              | 3          | 360                | 23             | 9.411              | 3       | 701                | 71      | 18.681             |
| Someren               | 18.625   | 25        | 6.560              | 34          | 6.744              | 7          | 1.044              | 34             | 19.883             | 6       | 641                | 106     | 34.872             |
| <b>Son en Breugel</b> | 16.135   | 19        | 6.239              | 23          | 3.743              | 2          | 392                | 61             | 110.999            | 4       | 705                | 109     | 122.078            |
| Valkenswaard          | 30.585   | 48        | 12.965             | 86          | 14.725             | 13         | 2.123              | 58             | 21.379             | 17      | 3.955              | 222     | 55.147             |
| <b>Veldhoven</b>      | 44.090   | 59        | 14.686             | 91          | 13.543             | 19         | 4.636              | 68             | 42.393             | 6       | 988                | 243     | 76.246             |
| <b>Waalre</b>         | 16.725   | 23        | 5.394              | 12          | 1.673              | 3          | 255                | 16             | 6.453              | 2       | 805                | 56      | 14.580             |
| <b>Totaal</b>         | 744.990  | 1052      | 268.559            | 1.349       | 286.911            | 309        | 84.469             | 1.272          | 674.098            | 240     | 49.268             | 4222    | 1.363.305          |

- Bijna de helft van het aanbod in de branchegroep 'mode en luxe' is gevestigd in de steden Eindhoven en Helmond.
- Een vergelijkbaar beeld zien we in de branchegroep 'vrije tijd'.
- Het aanbod in de branchegroep 'in/om het huis' is naast Eindhoven en Helmond ook sterk vertegenwoordigd in Son en Breugel.

## 1.2 Stedelijk Gebied Eindhoven

Tabel 1.6 Detailhandelsaanbod Stedelijk Gebied Eindhoven naar gemeente

| Gemeente       | inwoners | dagelijks |                    | mode & luxe |                    | vrije tijd |                    | in/om het huis |                    | overig  |                    | totaal  |                    |
|----------------|----------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|------------|--------------------|----------------|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|
|                |          | winkels   | m <sup>2</sup> wvo | winkels     | m <sup>2</sup> wvo | winkels    | m <sup>2</sup> wvo | winkels        | m <sup>2</sup> wvo | winkels | m <sup>2</sup> wvo | winkels | m <sup>2</sup> wvo |
| Best           | 28.635   | 27        | 7.908              | 50          | 9.250              | 10         | 8.117              | 46             | 44.788             | 10      | 3.006              | 143     | 73.069             |
| Eindhoven      | 218.430  | 297       | 82.302             | 446         | 125.033            | 120        | 32.008             | 332            | 130.103            | 82      | 17.460             | 1.277   | 386.906            |
| Geldrop-Mierlo | 38.765   | 55        | 13.507             | 61          | 10.924             | 13         | 1.914              | 56             | 21.462             | 10      | 1.766              | 195     | 49.573             |
| Helmond        | 89.020   | 148       | 33.577             | 155         | 28.549             | 33         | 9.802              | 148            | 78.800             | 36      | 5.775              | 520     | 156.503            |
| Nuenen c.a.    | 22.645   | 27        | 8.455              | 35          | 6.870              | 10         | 2.863              | 46             | 27.624             | 4       | 145                | 122     | 45.957             |
| Oirschot       | 17.925   | 22        | 5.849              | 28          | 4.292              | 5          | 1.195              | 30             | 13.961             | 5       | 1.584              | 90      | 26.881             |
| Son en Breugel | 16.135   | 19        | 6.239              | 23          | 3.743              | 2          | 392                | 61             | 110.999            | 4       | 705                | 109     | 122.078            |
| Veldhoven      | 44.090   | 59        | 14.686             | 91          | 13.543             | 19         | 4.636              | 68             | 42.393             | 6       | 988                | 243     | 76.246             |
| Waalre         | 16.725   | 23        | 5.394              | 12          | 1.673              | 3          | 255                | 16             | 6.453              | 2       | 805                | 56      | 14.580             |
| Totaal         | 492.370  | 677       | 177.917            | 901         | 203.877            | 215        | 61.182             | 803            | 476.583            | 159     | 32.234             | 2.755   | 951.793            |

Tabel 1.7 Ontwikkeling detailhandelsaanbod Stedelijk Gebied Eindhoven naar gemeente (in m<sup>2</sup> wvo)

| Gemeente       | dagelijks |         | niet-dagelijks |         | totaal  |         |
|----------------|-----------|---------|----------------|---------|---------|---------|
|                | 2006      | 2014    | 2006           | 2014    | 2006    | 2014    |
| Best           | 7.892     | 7.908   | 44.065         | 65.161  | 51.957  | 73.069  |
| Eindhoven      | 69.618    | 82.302  | 305.382        | 304.604 | 375.000 | 386.906 |
| Geldrop-Mierlo | 11.569    | 13.507  | 38.032         | 36.066  | 49.601  | 49.573  |
| Helmond        | 27.983    | 33.577  | 111.864        | 122.926 | 139.847 | 156.503 |
| Nuenen c.a.    | 7.962     | 8.455   | 35.489         | 37.502  | 43.451  | 45.957  |
| Oirschot       | 6.177     | 5.849   | 19.480         | 21.032  | 25.657  | 26.881  |
| Son en Breugel | 6.351     | 6.239   | 66.000         | 115.839 | 72.351  | 122.078 |
| Veldhoven      | 13.580    | 14.686  | 62.209         | 61.560  | 75.789  | 76.246  |
| Waalre         | 5.216     | 5.394   | 11.631         | 9.186   | 16.847  | 14.580  |
| Totaal         | 150.171   | 177.917 | 674.672        | 773.876 | 824.843 | 951.793 |

- De laatste zeven/acht jaar is het totale winkelaanbod in de regio Stedelijk Gebied met ruim 125.000 m<sup>2</sup> wvo toegenomen, met name in Best, Helmond en Son en Breugel.
- We zien een (lichte) afname van het aanbod in Veldhoven, Waalre en Geldrop-Mierlo.

**Tabel 1.8 Detailhandelsaanbod Stedelijk Gebied Eindhoven per 1.000 inwoners naar gemeente**

| Gemeente       | inwoners       | dagelijks      |                | niet-dagelijks |                | totaal         |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                |                | absoluut       | per 1.000 inw. | Absoluut       | per 1.000 inw. | Absoluut       | per 1.000 inw. |
| Best           | 28.635         | 7.908          | 276            | 65.161         | 2.276          | 73.069         | 2.552          |
| Eindhoven      | 218.430        | 82.302         | 377            | 304.604        | 1.395          | 386.906        | 1.771          |
| Geldrop-Mierlo | 38.765         | 13.507         | 348            | 36.066         | 930            | 49.573         | 1.279          |
| Helmond        | 89.020         | 33.577         | 377            | 122.926        | 1.381          | 156.503        | 1.758          |
| Nuenen c.a.    | 22.645         | 8.455          | 373            | 37.502         | 1.656          | 45.957         | 2.029          |
| Oirschot       | 17.925         | 5.849          | 326            | 21.032         | 1.173          | 26.881         | 1.500          |
| Son en Breugel | 16.135         | 6.239          | 387            | 115.839        | 7.179          | 122.078        | 7.566          |
| Veldhoven      | 44.090         | 14.686         | 333            | 61.560         | 1.396          | 76.246         | 1.729          |
| Waalre         | 16.725         | 5.394          | 323            | 9.186          | 549            | 14.580         | 872            |
| <b>Totaal</b>  | <b>492.370</b> | <b>177.917</b> | <b>361</b>     | <b>773.876</b> | <b>1.572</b>   | <b>951.793</b> | <b>1.933</b>   |

**Tabel 1.9 Detailhandel Stedelijk Gebied Eindhoven per gemeente naar gebiedstype**

| Gemeente       | Centraal           |            | Ondersteunend      |            | Grootschalig       |            | Speciaal           |          | Verspreid          |            | Totaal             |             |
|----------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|----------|--------------------|------------|--------------------|-------------|
|                | m <sup>2</sup> wvo | %          | m <sup>2</sup> wvo | %          | m <sup>2</sup> wvo | %          | m <sup>2</sup> wvo | %        | m <sup>2</sup> wvo | %          | m <sup>2</sup> wvo | %           |
| Best           | 29.918             | 41%        | 7.075              | 10%        | -                  | -          | -                  | -        | 36.076             | 49%        | 73.069             | 100%        |
| Eindhoven      | 111.052            | 29%        | 149.869            | 39%        | 44.742             | 12%        | -                  | -        | 81.243             | 21%        | 386.906            | 100%        |
| Geldrop-Mierlo | 22.827             | 46%        | 6.219              | 13%        | -                  | -          | -                  | -        | 20.527             | 41%        | 49.573             | 100%        |
| Helmond        | 35.335             | 23%        | 41.431             | 26%        | 44.376             | 28%        | -                  | -        | 35.361             | 23%        | 156.503            | 100%        |
| Nuenen c.a.    | 12.822             | 28%        | 4.012              | 9%         | 16.226             | 35%        | -                  | -        | 12.897             | 28%        | 45.957             | 100%        |
| Oirschot       | 11.937             | 44%        | -                  | -          | -                  | -          | -                  | -        | 14.944             | 56%        | 26.881             | 100%        |
| Son en Breugel | 8.443              | 7%         | -                  | -          | 105.934            | 87%        | -                  | -        | 7.701              | 6%         | 122.078            | 100%        |
| Veldhoven      | 16.459             | 22%        | 14.548             | 19%        | -                  | -          | -                  | -        | 45.239             | 59%        | 76.246             | 100%        |
| Waalre         | 2.876              | 20%        | 3.579              | 25%        | -                  | -          | -                  | -        | 8.125              | 56%        | 14.580             | 100%        |
| <b>Totaal</b>  | <b>251.669</b>     | <b>26%</b> | <b>226.733</b>     | <b>24%</b> | <b>211.278</b>     | <b>22%</b> | <b>-</b>           | <b>-</b> | <b>262.113</b>     | <b>28%</b> | <b>951.793</b>     | <b>100%</b> |

- Het aandeel van het grootschalige aanbod op het totale aanbod bedraagt in Son en Breugel bijna 90%. Oorzaak hiervan is het aanbod op bedrijventerrein Ekkersrijt.
- De gemeenten Veldhoven, Waalre en Oirschot hebben een fors aandeel verspreid winkelaanbod.
- Totale aandeel omvang verspreide winkellocaties in de regio Stedelijk Gebied onder het landelijk gemiddelde.



### 1.3 Vergelijkingen Stedelijk Gebied Eindhoven

**Tabel 1.10 Top-5 omvang dagelijkse artikelensector per 1.000 inwoners**

| Gemeente       | Inwoners | m <sup>2</sup> wvo | per 1.000 inwoners |
|----------------|----------|--------------------|--------------------|
| Eindhoven      | 218.430  | 82.302             | 377                |
| Geldrop-Mierlo | 38.765   | 13.507             | 348                |
| Helmond        | 89.020   | 33.577             | 377                |
| Nuenen c.a.    | 22.645   | 8.455              | 373                |
| Son en Breugel | 16.135   | 6.239              | 387                |

**Tabel 1.11 Top-5 omvang niet-dagelijkse artikelensector per 1.000 inwoners**

| Gemeente       | Inwoners | m <sup>2</sup> wvo | per 1.000 inwoners |
|----------------|----------|--------------------|--------------------|
| Son en Breugel | 115.839  | 7.179              | 1.287              |
| Best           | 65.161   | 2.276              | 562                |
| Nuenen c.a.    | 37.502   | 1.656              | 395                |
| Veldhoven      | 61.560   | 1.396              | 335                |
| Helmond        | 122.926  | 1.381              | 330                |

**Tabel 1.12 Top-5 grootste PDV/GDV concentraties (omvang exclusief leegstand)**

| Naam (gemeente)             | m <sup>2</sup> wvo |
|-----------------------------|--------------------|
| Ekkersrijt (Son en Breugel) | 105.934            |
| Engelseweg (Helmond)        | 44.376             |
| Kanaaldijk (Eindhoven)      | 22.389             |
| De Hurk (Eindhoven)         | 22.353             |
| Duivendijk (Nuenen)         | 16.226             |

**Tabel 1.13 Top-3 leegstand per 1.000 inwoners**

| Gemeente    | m <sup>2</sup> wvo | per 1.000 inwoners |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Nuenen c.a. | 7.255              | 320                |
| Helmond     | 27.005             | 303                |
| Eindhoven   | 57.679             | 264                |

**Tabel 1.14 Top-3 leegstand in % van totale aanbod**

| Gemeente    | % leegstand |
|-------------|-------------|
| Helmond     | 10,3%       |
| Nuenen c.a. | 9,5%        |
| Oirschot    | 9,2%        |

**Tabel 1.15 Top-5 grootste winkels**

| Gemeente       | Formule       | m <sup>2</sup> wvo |
|----------------|---------------|--------------------|
| Son en Breugel | IKEA          | 34.500             |
| Best           | Tapijtcentrum | 17.000             |
| Eindhoven      | Praxis & Tuin | 13.587             |
| Eindhoven      | Bijenkorf     | 13.293             |
| Eindhoven      | V&D           | 9.002              |

**Tabel 1.16 Top-5 grootste supermarkten**

| Gemeente  | Formule | m <sup>2</sup> wvo |
|-----------|---------|--------------------|
| Helmond   | AH XL   | 3.902              |
| Eindhoven | AH XL   | 3.403              |
| Eindhoven | AH XL   | 3.319              |
| Eindhoven | Jumbo   | 2.128              |
| Veldhoven | Jumbo   | 2.000              |



## 1.4 Definities typering winkelgebieden (Locatus)

### Centrale winkelgebieden

- Binnensteden (meer dan 400 winkels)  
In feite gaat het hier om de top-17 van Nederland
- Hoofdwinkelgebied groot (200 – 400 winkels)  
Een hoofdwinkelgebied is tegelijkertijd ook het grootste winkelcentrum in de woonplaats. Het gaat hier om centra met 200 – 400 winkels.
- Hoofdwinkelgebied klein (100 – 200 winkels)  
Een hoofdwinkelgebied is tegelijkertijd ook het grootste winkelcentrum in de woonplaats. Het gaat hier om centra met 100 – 200 winkels.
- Kernverzorgende winkelgebieden groot (50 - 100 winkels)  
Kernverzorgende centra, zijn net als hoofdwinkelcentra, het grootste winkelgebied in een woonplaats. Het gaat hier om centra met 50 – 100 winkels.
- Kernverzorgende winkelgebieden klein (5 – 50 winkels)  
Kernverzorgende centra, zijn net als hoofdwinkelcentra, het grootste winkelgebied in een woonplaats. Het gaat hier om centra met 5 – 50 winkels.

### Ondersteunende winkelgebieden

- Stadsdeelcentra (meer dan 50 winkels)  
Een stadsdeelcentrum is altijd een aanvulling op een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum.
- Wijkcentra groot (25 – 50 winkels)  
Een groot wijkwinkelcentrum bestaat naast een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum, en heeft minder winkels dan een stadsdeelcentrum.

### Ondersteunende winkelgebieden (vervolg)

- Wijkcentra klein (5 – 25 winkels)  
Deze centra hebben een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkwinkelcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe centra gerekend met 10 tot 25 winkels.
- Buurtcentra (5 – 10 winkels)  
Dit zijn winkelconcentraties met minimaal 5 winkels en maximaal 9 winkels. Daarnaast is er maximaal 1 supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig.

### Overige winkelgebieden

- Grootschalige concentraties  
Concentratie met 5 of meer winkels met een gemiddeld winkelverkoopvloeroppervlak per winkel van minimaal 500 m<sup>2</sup> vvo. Het aanbod moet minimaal voor 50% doelgericht zijn. Dit betekent dat minimaal de helft van het winkelverkoopvloeroppervlakte van het betreffende winkelgebied zich richt op de branches 'dier en plant', 'bruin- en witgoed', 'fietsen- en autoaccessoires', 'doe-het-zelf' of 'wonen'.
- Speciale winkelgebieden  
Deze categorie winkelgebieden omvat alle centra die een aparte positie hebben binnen de aanbodstructuur van de woonplaats, maar waarvan de units kleiner zijn dan 500 m<sup>2</sup> vvo. Voorbeelden zijn stationscentra, Factory Outlet Centers en Schiphol-Plaza.

### Verspreide bewinkeling

- Verkooppunten die niet tot een winkelgebied behoren, worden in de categorie 'Verspreide bewinkeling' opgenomen.



## 2. PLANNEN & INITIATIEVEN

In onderstaand overzicht worden de plannen en initiatieven beschreven. Dit schema is samengesteld op basis van de kennis van BRO en diverse persberichten. Het betreft geen uitputtend overzicht, kleinschalige plannen en initiatieven (zoals de uitbreiding van supermarkten) ontbreken. In de totaaltellingen is in diverse gevallen niet of nauwelijks onderscheid gemaakt tussen nieuwe winkelvestigingen, herontwikkeling en verplaatsing. Dit betekent dat de werkelijke toevoeging van m<sup>2</sup> winkelaanbod waarschijnlijk lager zal uitvallen dan de geraamde volumes.

### Stedelijk gebied Eindhoven

#### Best

- De gemeente heeft plannen met het centrum. De ambities zijn gericht op de realisatie van een kloppend, bruisend hart, waarin winkelen, wonen, werken, cultuur en horeca de gezelligheid van het dorp versterken. In het nieuwe plan zijn meerdere pleinen voorzien. Het uitbreidingsvolume is recentelijk gehalveerd naar 2.500 m<sup>2</sup> bvo.
- Bouwmarktketen Hornbach en de gemeente Best zijn het eens over de voorwaarden voor een vestiging van de bouwmarkt op het huidige terrein van B&G Hekwerk. De omvang van de locatie bedraagt circa 20.000 m<sup>2</sup> bvo, verdeeld over 10.000 m<sup>2</sup> bouwmarkt, 5.000 m<sup>2</sup> tuincentrum en 5.000 m<sup>2</sup> drive-in. De geschatte oplevering zal medio 2015 geschieden.

#### Eindhoven

- Steeds meer winkels in de binnenstad van Eindhoven zetten in op grootschaligheid. Zo wenst het bestaande Mango het voormalige pand van Gimbrere aan de Rechtestraat erbij te trekken. Ook C&A en Hema hebben uitbreidingen op hun programma staan. Verder staat op korte termijn een renovatie op de planning voor winkelcentrum Heuvel.
- Boulevard-Zuid wordt herontwikkeld. Onderdeel van de plannen is de komst van een tweetal supermarkten (Albert Heijn en Lidl). Naar verwachting is de herontwikkeling in 2016 afgerond.
- Op het Galvano-terrein aan de Aalsterweg (buiten de Ring) zijn concrete plannen op termijn een Jan Linders supermarkt te realiseren.
- Het winkelcluster Haagdijk wordt uitgebreid. Zo wordt de Albert Heijn vergroot en wordt het winkelaanbod verder aangevuld met een Gall & Gall en Hema. Ook loopt er een studie naar de herontwikkeling van het terrein waar voorheen de sporthal gevestigd was.
- Op Strijp-S ontpoppen zich de komende jaren nog vele (retail)concepten. In transformatie zijn de gebouwen Anton & Gerard. Hier wordt de mogelijkheid geboden voor culturele initiatieven, maar ook voor bijzondere vormen van retail. In het Veeengebouw is onlangs een Foodcourt gerealiseerd.
- De speelruimte voor detailhandel op Koopcentrum De Hurk wordt verminderd in het nieuwe bestemmingsplan. Het college van B&W wil dat het koopcentrum zich meer gaat richten op de traditionele perifere detailhandel.

#### Geldrop-Mierlo

- De gemeente werkt aan versterking van het centrum van Geldrop. De totale uitbreiding bedraagt volgens de herijkte plannen 2.100-3.900 m<sup>2</sup> bvo. In het oorspronkelijke masterplan bedroeg de uitbreiding 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Er wordt ingezet op locaties binnen het bestaande centrum.

- 
- Het centrum van Mierlo wordt aangepakt. Het voorontwerp van het centrumplan is inmiddels goedgekeurd. Op de plaats van Den Binnen wordt een nieuwe winkelcentrum gebouwd rondom het nieuwe Margrietplein en het plein voor het gemeentehuis wordt heringericht. Grofweg komt er 3.000 m<sup>2</sup> bvo bij, deels nieuwvestiging (reeds gevestigde Hema) en deels uitbreiding. Start van de bouw voorzien in 2013.

---

#### Helmond

- De versterking van het winkelaanbod in Helmond centrum, die in de afgelopen jaren al heeft plaatsgevonden, wordt indien mogelijk doorgezet. In de plannen is een mogelijke uitbreiding in fasen voorzien van circa 14.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel. De plannen bestaan uit de bouw van winkels en woningen.
- Het Helmondse PDV-cluster aan de Engelseweg zal in de komende tijd zijn functie verder versterken, doordat meer detailhandel zich op de locatie zal vestigen. Een forse uitbreiding van het aantal vierkante meters ligt niet voor de hand.

---

#### Nuenen c.a. (Gerwen en Nederwetten)

- De gemeente heeft de wens om het terrein van Schenkels te ontwikkelen tot twee supermarkten. Het gaat om het verplaatsen van bestaande supermarkten, waardoor er winkelruimte beschikbaar komt.

---

#### Oirschot

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

---

#### Son en Breugel

- Per januari 2013 is de ontwikkeling van Meubelplein Ekkersrijt afgerond. Het meubelplein heeft 24.000 m<sup>2</sup> extra vloeroppervlak voor woon- en elektronica-formules en een geheel vernieuwde uitstraling gekregen. Er zijn ook winkels

---

die buiten de branche wonen vallen, zoals een BCC.

- De vestiging van electronicagigant Saturn liep door een uitspraak van de Raad van State vertraging op. Uiteindelijk is besloten dat de Saturn zich mag vestigen op Ekkersrijt. In verband met het niet langer handhaven van de naam 'Saturn' wordt de naam veranderd naar de naam van het moederbedrijf 'Media Markt'.
- Studie naar sportboulevard op Ekkersrijt. Het gaat om een omvang van 10.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor de invulling wordt gedacht aan een grote allround sportzaak (6.000 – 8.000 m<sup>2</sup>), een rijwielhandel, een duikzaak en een golfzaak.

---

#### Veldhoven

- Er zijn al jaren plannen voor het centrum van Veldhoven om de regionale functie te versterken in de vorm van een uitbreiding van het commerciële oppervlak. Echter, in september 2012 heeft eigenaar Cório na herbezinning op de eigen portefeuille het besluit genomen om de investering terug te trekken. Het is in dit stadium onduidelijk in welke vorm het centrumplan doorgang kan vinden.

---

#### Waalre

- In juni 2012 heeft de raad van Waalre de centrumvisie Waalre-dorp vastgesteld, met concrete uitgangspunten met betrekking tot de thema's wonen, verkeer en detailhandel. Op het gebied van detailhandel is er zeer beperkte uitbreidingsruimte in de toekomst. Deze wordt met name ingezet voor schaalvergroting.
- BRO heeft in 2010 de detailhandelsvisie afgerond. Het belangrijkste winkelcentrum komt in Aalst (boodschappencentrum-plus). In relatie tot versterking van het winkelcentrum in Aalst wordt de versterking gezocht in toevoeging van een warenhuis, winkels in het middensegment en specialistische zaken. De totale marktruimte in Aalst bedraagt circa 3.250 m<sup>2</sup> bvo. De ruimte zal (deels) ontstaan door een uitplaatsing van een deel van de niet-winkels in het centrum naar de randzone.

## Overig Metropoolregio Eindhoven

Onderstaand worden enkel plannen gepresenteerd met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Asten

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

### Bladel

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

### Cranendonck

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

### Deurne

- Eigenaar van de Praxis wenst de vestiging te vergroten met 1.600 m<sup>2</sup> wvo tot 3.600 m<sup>2</sup> wvo.

### Eersel

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

### Gemert-Bakel

- Projectontwikkelaar BL Huisvesting wenst op industrieterrein Wolfsveld in Gemert een Green Boulevard te ontwikkelen. Dit project moet tot de meest duurzame gebiedsontwikkelingen van Nederland gaan behoren. Naast kantoren en horeca, gaat het om 15.000 m<sup>2</sup> bvo retail. Het wordt een perifere detailhandelsvestiging bedoelt voor woninginrichting, bruin- en witgoed, meubels, verlichting, een tuincentrum, bouwmarkt en een supermarkt. Het is in dit stadium nog niet duidelijk of dit plan wordt doorgezet.

### Heeze-Leende

- De gemeente Heeze-Leende heeft uitgangspunten voor de centrumontwikkeling van Leende opgesteld. Leende moet de komende jaren een vernieuwd dorpshart krijgen. De gemeente stimuleert de uitbreiding van winkels, horeca en woningbouw.

### Laarbeek

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

### Reusel-De Mierden

- De gemeente heeft medio 2014 een visie op het centrum van Reusel gemaakt. Hierin wordt aangegeven dat detailhandelsontwikkelingen mogelijk gemaakt worden op de markt en aan de Schoolstraat. Ook het stadhuis zou ruimte bieden voor extra detailhandel. Om hoeveel meter het gaat is onduidelijk.

### Someren

Geen plannen en initiatieven in de detailhandelssector

### Valkenswaard

- De gemeente wil het centrum van Valkenswaard de komende jaren een kwaliteitsimpuls geven. De (her)inrichting en (her)ontwikkeling van het centrum wordt ingekaderd in het eind 2013 vastgestelde Masterplan Centrum.

### Veghel

- De gemeente Veghel wenst de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. Tot 2030 moeten diverse deelplannen leiden tot een heldere winkelstructuur in de vorm van een 'winkel-8'. De Hoofdstraat wordt autovrij gemaakt en omgevormd tot de winkelstraat van Veghel. Winkelvoorzieningen worden geconcentreerd. Drie plekken kunnen drie plekken worden aangewezen voor grootschalige winkels.

- 
- Jumbo mag starten met de bouw van een megasupermarkt aan de Noordkade in Veghel. De supermarkt krijgt een grote gelijkenis met de Foodmarkt van Jumbo in Breda, die een omvang heeft van 6.000 m<sup>2</sup>.
- 

## Plannen in de regio

---

### Hilvarenbeek

- In Hilvarenbeek is begin 2014 het centrumplan opgeleverd. In het hart van het centrum zijn drie bouwblokken ontwikkeld, met een gezamenlijk oppervlak van ca. 4.500 m<sup>2</sup> bvo. Jumbo supermarkt (2.200 m<sup>2</sup>) vormt de trekker.

---

### Uden

- Eind 2014 wordt het Centrumplan Hoek Promenade aan de westzijde van het winkelcentrum opgeleverd. Het vormt de afronding van het zogenaamde 'acht-je' van Uden. "Centrumplan Hoek Promenade" bestaat uit winkels, woningen en parkeerplaatsen. Het project biedt ruimte aan nieuwe trekkers V&D, H&M en LaPlace.

---

### Venray

- Venray wil de regionale functie van het centrum in de toekomst gaan versterken. Doelstelling is om de 'doorbloeding' van het centrum te verbeteren zodat bezoekers een rondje maken in het winkelgebied. Op het Mgr. Goumansplein worden kleinschalige commerciële ruimten gerealiseerd en het oude postkantoor wordt opnieuw ingevuld. Gezamenlijk zijn deze ontwikkelingen goed voor een uitbreiding van het winkeloppervlak met 2.500 m<sup>2</sup>.
- Er zijn plannen om het perifere winkelcluster WoonMaxx te vergroten. Fasering en programmering zijn nog onbekend.

---

### Weert

- Winkeliers gevestigd op het PDV-cluster aan de Roermondseweg hebben plannen om het bedrijventerrein te herstructureren en aantrekkelijker te maken voor het winkelend publiek. Het is onduidelijk of er sprake is van uitbreiding van het aanbod. Bovendien zijn er plannen met het aanbod 'wonen' met 10.000 m<sup>2</sup> te vergroten.
- Het plan om het stadhuis en omliggende woningen in het Beekstraatkwartier te laten plaatsmaken voor een nieuwe stukje binnenstad is vertraagd. De exacte invulling is nog niet bekend. In eerdere plannen is steeds winkelruimte voorzien.

---

### Venlo

- September 2014 is in het centrum van Venlo een filiaal van de modeketen Primark geopend. Het filiaal is gevestigd onder de nieuwe middenzaal van Theater De Maaspoort aan de Maasboulevard. De winkel heeft een totaal vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over 2 verdiepingen.
- Het Duitse bouwmarktconcern Bauhaus heeft een verzoek ingediend om op de hoek van de Nijmeegseweg met de L.J. Costerstraat een vestiging te openen. De bouwmarkt bestaat uit een reguliere bouwmarkt, een stadtgarten en een drive-in arena met een totale bruto oppervlakte van circa 18.600 m<sup>2</sup>. De bestemmingsplanprocedure loopt.
- Het 22,5 hectare grote Frederik Hendrik Kazerneterrein is één van de grote gebiedsontwikkelingen in Venlo-centrum. In juli 2014 zijn plannen gepresenteerd voor het Fort van Venlo. Het betreft een 'leisure dome' (indoor bowling/speeltuin, horeca, et cetera) met een omvang van 16.000 m<sup>2</sup> in de eerste fase en 10.000 m<sup>2</sup> in de tweede fase. Dit kan worden uitgebreid met een 'authentic food and handmade market' (14.000 m<sup>2</sup> fase 1 en 6.000 m<sup>2</sup> fase 2), eventueel in combinatie met Holland Casino. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo retail en 6.500 m<sup>2</sup> andere commerciële voorzieningen. De branchering is vastgesteld op het vlak van sport & spel, beauty & wellness en onderwijs & kennis.

- 
- Van Cranenbroek vestigt zich met winkelvloeroppervlak van ca. 10.000 m<sup>2</sup> (+ 5.000 m<sup>2</sup> uitbreiding voor de nabije toekomst) en een logistiek centrum van 10.000 m<sup>2</sup> in Venlo. De locatie betreft Keulse Barrière.

---

#### Tilburg

- De gemeente Tilburg heeft plannen om een extra rondje winkelen te realiseren in de binnenstad. Op de plaats van het stadskantoor in de Stadhuisstraat moeten grootschalige winkelruimten gerealiseerd worden. De omvang bedraagt circa 13.125 m<sup>2</sup> bvo.
- De perifere winkelconcentratie op het AaBe-complex in het zuiden van de stad wordt in het najaar van 2014 uitgebreid. Het was de bedoeling om in het complex te vergroten met 33.600 m<sup>2</sup> bvo detailhandel. Onlangs is de planopzet wegens financiële gronden echter gewijzigd. De geplande uitbreiding bedraagt nu 26.400 m<sup>2</sup> bvo.
- Winkelcentrum Heyhoef in de Reeshof zal worden vergroot met 5.000 m<sup>2</sup> bvo, waaronder een supermarkt.

---

#### 's-Hertogenbosch

- De ontwikkeling van het Groot Ziekengasthuis-terrein (GZG-terrein) biedt ruimte aan de fysieke behoefte voor schaalvergroting van de binnenstad. Er is in het plan ruimte voor 12.000 m<sup>2</sup> wvo detailhandel. Uitgangspunt hierbij is de realisatie van een groot warenhuis en vooral grootschalige winkelunits.
- De woonboulevard in Den Bosch-Oost staat de komende tijd een enorme uitbreiding en opwaardering te wachten. De komst van winkelketen MediaMarkt is daarbij een belangrijke trekker. Het gaat om een winkel met een oppervlakte van circa 4.000 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast komt er nog eens 6.000 m<sup>2</sup> bvo voor retail.

---

#### Waalwijk

- De detailhandel op de woonboulevard aan de rand van Waalwijk krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid flink uit te breiden. Er is ruimte voor 44.000 m<sup>2</sup> bvo, waaronder 10.000 m<sup>2</sup> bvo woninginrichting en 10.000 m<sup>2</sup> bvo tuinartikelen.

---

#### Turnhout (België)

- Eind oktober 2014 opent Decathlon aan de rand van Turnhout de deuren. De winkel heeft een oppervlak van circa 4.000 m<sup>2</sup> bvo.
-



### Overzicht plannen regio Stedelijk Gebied Eindhoven<sup>3</sup>

| Gemeente            | Plan                                 | m <sup>2</sup> bvo     | Status |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------|--------|
| Best                | Uitvoering centrumplan               | 2.500                  | Zacht  |
|                     | Vestiging Hornbach                   | 20.000                 | Hard   |
| Eindhoven           | Aanpak binnenstad Eindhoven          | -                      | Hard   |
|                     | Ontwikkeling Boulevard-Zuid          | -                      | Hard   |
|                     | Vestiging supermarkt Galvano-terrein | -                      | Zacht  |
|                     | Uitbreiding winkelstrip Haagdijk     | -                      | Hard   |
|                     | Ontwikkeling terrein Strijp-S        | -                      | Zacht  |
| Geldrop-Mierlo      | Uitvoering centrumplan Geldrop       | 2.100-3.900            | Hard   |
|                     | Uitvoering centrumplan Mierlo        | 3.000                  | Hard   |
| Helmond             | Versterking centrum Helmond          | 14.000                 | Zacht  |
|                     | Uitbreiding PDV-cluster Engelseweg   | -                      | Zacht  |
| Nuenen c.a.         | Supermarkten terrein Schenkels       | -                      | Zacht  |
| Son en Breugel      | Vestiging Saturn Ekkersrijt          | 4.100                  | Hard   |
|                     | Sportboulevard Ekkersrijt            | 10.000                 | Zacht  |
| Veldhoven           | Versterking centrum                  | 6.500                  | Zacht  |
| Waalre              | Versterking winkelstructuur Aalst    | 3.250                  | Zacht  |
| <b>Totaal hard</b>  | <b>Deels verplaatsingen</b>          | <b>29.200 – 31.000</b> |        |
| <b>Totaal zacht</b> | <b>Deels verplaatsingen</b>          | <b>36.250</b>          |        |

<sup>3</sup> Hard: bestemmingsplan vastgesteld, in voorbereiding, bouwvergunning verleend of intentieovereenkomst afgesloten

### 3. VRAAGANALYSE

In navolgende tabellen zijn de inwoneraantallen en bevolking- en huishoudenprognoses per gemeente uiteengezet. Ook is een overzicht gegeven van het bestedingspotentieel in de detailhandel. Deze tabellen zijn opgesteld op basis van de 'Monitor Bevolking en Wonen' uit juli 2014. De prognose kan afwijken van onderzoeksgegevens van de individuele gemeenten binnen het gebied<sup>4</sup>.

Actuele inwoneraantallen zijn gebaseerd op basis van gegevens van het CBS.

#### 3.1 Bevolking en huishoudens

Tabel 3.1: Prognose inwoners Metropoolregio Eindhoven

| Jaar | Prognose |
|------|----------|
| 2014 | 744.990  |
| 2015 | 750.000  |
| 2020 | 759.435  |
| 2025 | 766.695  |
| 2030 | 770.740  |

<sup>4</sup> BRO is bijvoorbeeld op de hoogte van intergemeentelijke afspraken met betrekking tot bouwvolumes.

**Tabel 3.2 Prognose inwoners Metropoolregio Eindhoven**

|                   | Prognose       |                |                |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 2014           | 2015           | 2020           | 2025           | 2030           |
| Asten             | 16.390         | 16.505         | 16.635         | 16.690         | 16.605         |
| Bergeijk          | 18.190         | 18.260         | 18.315         | 18.265         | 18.120         |
| Best              | 28.635         | 29.305         | 29.700         | 30.020         | 30.235         |
| Bladel            | 19.635         | 19.590         | 19.670         | 19.630         | 19.410         |
| Cranendonck       | 20.330         | 20.570         | 20.690         | 20.690         | 20.560         |
| Deurne            | 31.730         | 32.015         | 32.180         | 32.180         | 31.900         |
| Eersel            | 18.195         | 18.280         | 18.275         | 18.225         | 18.100         |
| Eindhoven         | 218.430        | 220.185        | 224.755        | 229.200        | 233.170        |
| Geldrop-Mierlo    | 38.765         | 38.950         | 39.455         | 39.860         | 40.135         |
| Gemert-Bakel      | 29.100         | 29.550         | 30.210         | 30.680         | 30.920         |
| Heeze-Leende      | 15.405         | 15.295         | 15.150         | 14.945         | 14.645         |
| Helmond           | 89.020         | 90.760         | 92.965         | 94.985         | 96.875         |
| Laarbeek          | 21.765         | 21.780         | 21.910         | 21.930         | 21.800         |
| Nuenen c.a.       | 22.645         | 22.415         | 22.405         | 22.240         | 21.890         |
| Oirschot          | 17.925         | 17.890         | 17.795         | 17.625         | 17.320         |
| Reusel-De Mierden | 12.670         | 12.935         | 13.295         | 13.575         | 13.740         |
| Someren           | 18.625         | 18.380         | 18.375         | 18.345         | 18.225         |
| Son en Breugel    | 16.135         | 15.790         | 15.785         | 15.775         | 15.800         |
| Valkenswaard      | 30.585         | 30.735         | 30.675         | 30.515         | 30.155         |
| Veldhoven         | 44.090         | 44.220         | 44.550         | 44.610         | 44.400         |
| Waalre            | 16.725         | 16.590         | 16.645         | 16.710         | 16.735         |
| <b>Totaal</b>     | <b>744.990</b> | <b>750.000</b> | <b>759.435</b> | <b>766.695</b> | <b>770.740</b> |

**Tabel 3.3 Prognose huishoudens regio Metropoolregio Eindhoven**

|                   | Prognose          |                |                |                |                |
|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 2014 <sup>5</sup> | 2015           | 2020           | 2025           | 2030           |
| Asten             | 6.715             | 6.795          | 7.055          | 7.295          | 7.365          |
| Bergeijk          | 7.445             | 7.510          | 7.775          | 8.045          | 8.180          |
| Best              | 12.035            | 12.190         | 12.850         | 13.480         | 13.880         |
| Bladel            | 7.985             | 8.055          | 8.340          | 8.505          | 8.590          |
| Cranendonck       | 8.710             | 8.770          | 9.065          | 9.250          | 9.280          |
| Deurne            | 13.075            | 13.205         | 13.655         | 13.900         | 13.955         |
| Eersel            | 7.595             | 7.670          | 7.940          | 8.060          | 8.005          |
| Eindhoven         | 111.110           | 111.825        | 115.260        | 118.145        | 120.625        |
| Geldrop-Mierlo    | 17.050            | 17.185         | 17.730         | 18.295         | 18.660         |
| Gemert-Bakel      | 11.830            | 11.925         | 12.300         | 12.565         | 12.750         |
| Heeze-Leende      | 6.365             | 6.385          | 6.540          | 6.655          | 6.675          |
| Helmond           | 39.625            | 40.020         | 41.955         | 43.790         | 45.360         |
| Laarbeek          | 8.795             | 8.860          | 9.130          | 9.395          | 9.555          |
| Nuenen c.a.       | 9.570             | 9.695          | 10.120         | 10.395         | 10.465         |
| Oirschot          | 7.195             | 7.250          | 7.500          | 7.665          | 7.730          |
| Reusel-De Mierden | 5.115             | 5.180          | 5.380          | 5.525          | 5.635          |
| Someren           | 7.460             | 7.525          | 7.865          | 8.100          | 8.160          |
| Son en Breugel    | 6.495             | 6.550          | 6.720          | 6.880          | 7.005          |
| Valkenswaard      | 14.025            | 14.150         | 14.630         | 14.915         | 14.935         |
| Veldhoven         | 19.255            | 19.465         | 20.270         | 20.775         | 20.945         |
| Waalre            | 7.060             | 7.095          | 7.245          | 7.420          | 7.480          |
| <b>Totaal</b>     | <b>334.510</b>    | <b>337.305</b> | <b>349.325</b> | <b>359.055</b> | <b>365.235</b> |

<sup>5</sup> Stand 2014 op basis van De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2011).

**Tabel 3.4 Prognose inwoners regio Stedelijk Gebied**

|                | Prognose       |                |                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 2014           | 2015           | 2020           | 2025           | 2030           |
| Best           | 28.635         | 29.305         | 29.700         | 30.020         | 30.235         |
| Eindhoven      | 218.430        | 220.185        | 224.755        | 229.200        | 233.170        |
| Geldrop-Mierlo | 38.765         | 38.950         | 39.455         | 39.860         | 40.135         |
| Helmond        | 89.020         | 90.760         | 92.965         | 94.985         | 96.875         |
| Nuenen         | 22.645         | 22.415         | 22.405         | 22.240         | 21.890         |
| Oirschot       | 17.925         | 17.890         | 17.795         | 17.625         | 17.320         |
| Son en Breugel | 16.135         | 15.790         | 15.785         | 15.775         | 15.800         |
| Veldhoven      | 44.090         | 44.220         | 44.550         | 44.610         | 44.400         |
| Waalre         | 16.725         | 16.590         | 16.645         | 16.710         | 16.735         |
| <b>Totaal</b>  | <b>492.370</b> | <b>496.105</b> | <b>504.055</b> | <b>511.025</b> | <b>516.560</b> |

**Tabel 3.5 Prognose huishoudens regio Stedelijk Gebied**

|                | Prognose       |                |                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 2014           | 2015           | 2020           | 2025           | 2030           |
| Best           | 12.035         | 12.190         | 12.850         | 13.480         | 13.880         |
| Eindhoven      | 111.110        | 111.825        | 115.260        | 118.145        | 120.625        |
| Geldrop-Mierlo | 17.050         | 17.185         | 17.730         | 18.295         | 18.660         |
| Helmond        | 39.625         | 40.020         | 41.955         | 43.790         | 45.360         |
| Nuenen         | 9.570          | 9.695          | 10.120         | 10.395         | 10.465         |
| Oirschot       | 7.195          | 7.250          | 7.500          | 7.665          | 7.730          |
| Son en Breugel | 6.495          | 6.550          | 6.720          | 6.880          | 7.005          |
| Veldhoven      | 19.255         | 19.465         | 20.270         | 20.775         | 20.945         |
| Waalre         | 7.060          | 7.095          | 7.245          | 7.420          | 7.480          |
| <b>Totaal</b>  | <b>229.395</b> | <b>231.275</b> | <b>239.650</b> | <b>246.845</b> | <b>252.150</b> |

## 3.2 Bestedingen

Tabel 3.6 Bestedingspotentieel (Bron: CBS, cijfers over 2009)

|                       | Aantal<br>inwoners | Afwijking<br>besteedbaar<br>inkomen | Potentieel<br>besteding<br>dagelijks<br>(in mln €) | Potentieel<br>besteding<br>niet-dagelijks<br>(in mln €) |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|--|---|
| Asten                 | 16.390             | -2,7%                               | 37,9   | 40,0  |
| Bergeijk              | 18.190             | +1,3%                               | 42,1   | 44,4  |
| <b>Best</b>           | 28.635             | +4,7%                               | 66,3   | 69,9  |
| Bladel                | 19.635             | -0,7%                               | 45,5   | 47,9  |
| Cranendonck           | 20.330             | +0,7%                               | 47,1   | 49,6  |
| Deurne                | 31.730             | -4%                                 | 73,5   | 77,4  |
| Eersel                | 18.195             | +5,4%                               | 42,7   | 45,6  |
| <b>Eindhoven</b>      | 218.430            | +0,7%                               | 505,7  | 533,0   |
| <b>Geldrop-Mierlo</b> | 38.765             | +2%                                 | 89,7   | 94,6  |
| Gemert-Bakel          | 29.100             | -5,4%                               | 66,5   | 69,1  |
| Heeze-Leende          | 15.405             | +10,1%                              | 36,6   | 39,5  |
| <b>Helmond</b>        | 89.020             | -6,7%                               | 202,6  | 209,9   |
| Laarbeek              | 21.765             | -2%                                 | 50,4   | 53,1  |
| <b>Nuenen c.a.</b>    | 22.645             | +15,4%                              | 54,4   | 59,5  |
| <b>Oirschot</b>       | 17.925             | +2,7%                               | 41,5   | 43,7  |
| Reusel-De Mierden     | 12.670             | +0,7%                               | 29,3   | 30,9  |
| Someren               | 18.625             | -4,7%                               | 43,1   | 45,4  |
| <b>Son en Breugel</b> | 16.135             | +11,4%                              | 38,4   | 41,6  |
| Valkenswaard          | 30.585             | +2,7%                               | 70,8   | 74,6  |
| <b>Veldhoven</b>      | 44.090             | +6,7%                               | 103,8  | 111,2   |
| <b>Waalre</b>         | 16.725             | +19,5%                              | 40,6   | 44,8  |
| <b>Totaal</b>         | <b>744.990</b>     |                                     | <b>1728,5</b>                                      | <b>1825,7</b>   |

Tabel 3.7 Ontwikkeling bestedingspotentieel Metropoolregio Eindhoven

|                       | Potentieel<br>besteding<br>2014<br>(in mln €) | Potentieel<br>besteding<br>2020<br>(in mln €) | Potentieel<br>besteding<br>2025<br>(in mln €) | Potentieel<br>besteding<br>2030<br>(in mln €) |
|-----------------------|---|---|---|---|
| Asten                 | 77,9  | 79,1  | 79,4  | 79,0  |
| Bergeijk              | 86,5  | 87,1  | 86,9  | 86,2  |
| <b>Best</b>           | 136,2   | 141,2   | 142,7   | 143,8   |
| Bladel                | 93,4  | 93,5  | 93,3  | 92,3  |
| Cranendonck           | 96,7  | 98,4  | 98,4  | 97,8  |
| Deurne                | 150,9   | 153,0   | 153,0   | 151,7   |
| Eersel                | 88,3  | 88,7  | 88,4  | 87,8  |
| <b>Eindhoven</b>      | 1.038,6                                       | 1.068,7                                       | 1.089,8                                       | 1.108,7                                       |
| <b>Geldrop-Mierlo</b> | 184,3   | 187,6   | 189,5   | 190,8   |
| Gemert-Bakel          | 135,6   | 140,7   | 142,9   | 144,0   |
| Heeze-Leende          | 76,0  | 74,8  | 73,8  | 72,3  |
| <b>Helmond</b>        | 412,5   | 430,8   | 440,2   | 448,9   |
| Laarbeek              | 103,5   | 104,2   | 104,3   | 103,7   |
| <b>Nuenen c.a.</b>    | 114,0   | 112,8   | 111,9   | 110,2   |
| <b>Oirschot</b>       | 85,2  | 84,6  | 83,8  | 82,4  |
| Reusel-De Mierden     | 60,2  | 63,2  | 64,5  | 65,3  |
| Someren               | 88,6  | 87,4  | 87,2  | 86,7  |
| <b>Son en Breugel</b> | 80,0  | 78,3  | 78,2  | 78,4  |
| Valkenswaard          | 145,4   | 145,9   | 145,1   | 143,4   |
| <b>Veldhoven</b>      | 215,0   | 217,2   | 217,5   | 216,5   |
| <b>Waalre</b>         | 85,4  | 85,0  | 85,3  | 85,4  |
| <b>Totaal</b>         | <b>3.554,2</b>                                | <b>3.622,2</b>                                | <b>3.656,1</b>                                | <b>3.675,3</b>                                |

**Berekening bestedingspotentieel:** aantal inwoners vermenigvuldigt met de hoogte van de bestedingen per hoofd van de bevolking. Hier is echter geen rekening gehouden met de toevloeiing van omzet uit bijvoorbeeld buurgemeenten of bestedingen uit het buitenland.





