

VolkerWessels
De heer J. van Eijkeren
Per e-mail

Datum : 10 oktober 2019
Ons kenmerk : 19.209
Onderwerp : Behoeftetoets commerciële functies Nieuw Bergen Eindhoven

Geachte heer van Eijkeren, beste Joep,

U bent momenteel bezig met het mogelijk maken van de woonontwikkeling Nieuw Bergen in Eindhoven. Naast woningen omvat het plan verschillende bijbehorende/ondersteunende commerciële (plint)functies. Om deze commerciële functies mogelijk te maken is een bestemmingsplan wijziging nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de behoefte aan de commerciële functies in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder), te worden onderbouwd. Het gaat in totaal om zo'n 1.850 m² bvo aan commerciële functies. In dit memo is een behoeftetoets uitgevoerd voor de verschillende functies. Hierna leest u onze bevindingen.



1 Plan en programma

Nieuw Bergen wordt een eigentijds en vooruitstrevend stadsdeel, midden in het hart van Eindhoven. Kwaliteit, hoogwaardigheid en duurzaamheid zijn de drie kernbegrippen voor de woonontwikkeling. In totaal worden er in het gebied 242 woningen gerealiseerd. Daarnaast worden in de plinten van verschillende woongebouwen commerciële functies gerealiseerd. Het gaat om de functies: detailhandel, horeca en dienstverlening. De verschillende functies zullen verspreid over het plangebied worden ontwikkeld (zie onderstaande tabel en figuur voor het programma). In totaal gaat het om zo'n 1.850 m² bvo commerciële functies.¹ Het oppervlak aan commerciële voorzieningen mag per plint maximaal 440 m² bedragen.

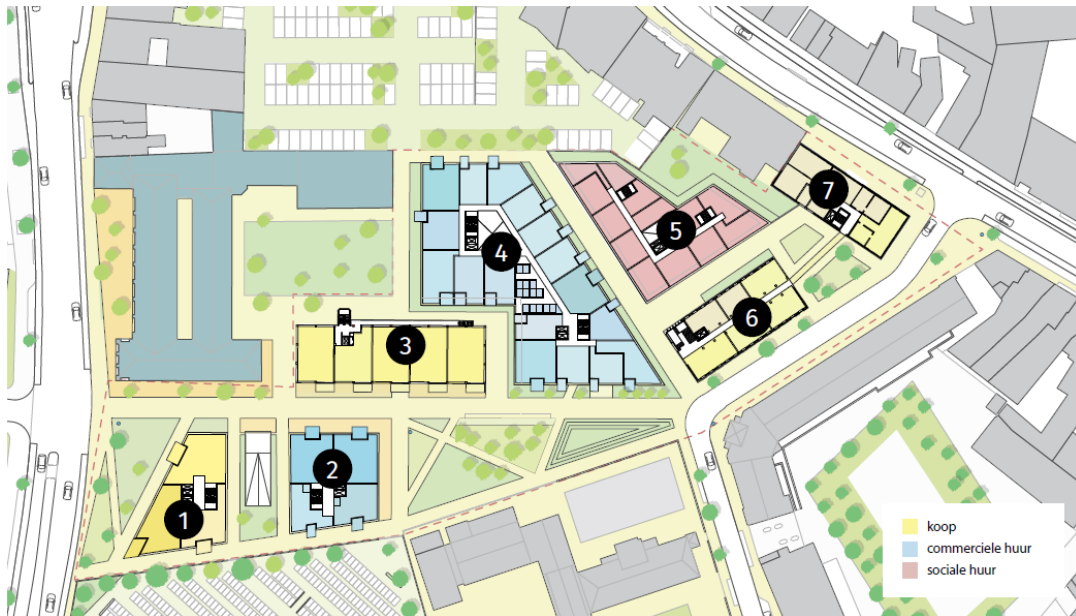
Tabel 1: Overzicht en locatie programma commerciële functies Nieuw Bergen

Gebouw	Functie	Aantal m ² bvo in plint
Nieuw Bergen 1	Dienstverlening / detailhandel	350 m ²
Nieuw Bergen 2	Horeca (speciaalzaak)	375 m ²
Nieuw Bergen 3	Horeca (restaurant/bar)	400 m ²
Nieuw Bergen 6	Dienstverlening / kantoor	400 m ²
Nieuw Bergen 7	Detailhandel / dienstverlening / horeca	325 m ²
Totaal		1.850 m²

Bron: SDK Vastgoed, juli 2019.

¹ In het bestemmingsplan wordt ook 1.850 m² bvo aan commerciële functies mogelijk gemaakt. Hieraan toetsen we.

Figuur 1: Plattegrond gebouwen Nieuw Bergen



Bron: SDK Vastgoed, mei 2017.

2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

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

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

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

Beoogd bestemmingsplan Nieuw Bergen maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Omdat het plan zo’n 1.850 m² bvo aan commerciële functies mogelijk maakt taxeren wij dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling van de plintfuncties is bovendien een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval wordt er in het nieuwe bestemmingsplan een gemengde bestemming toegekend aan gronden waar momenteel nog de bestemmingen ‘maatschappelijk’ en ‘verkeer’ op rusten. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan van Nieuw Bergen is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ontwikkeling Nieuw Bergen is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan Nieuw Bergen een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

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

We concluderen dat het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Nieuw Bergen een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt. Daarbij constateren we dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven, als het nog vigerende bestemmingsplan (dat al stedelijk functies mogelijk maakt), maken dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Hierdoor is een extra afweging van alternatieven binnen BSG niet nodig.

3 Ondersteunende functies voorzien in behoefte en passen bij gemeentelijk beleid

De beoogde (ondersteunende) commerciële functies zijn allen relatief kleinschalig en passen goed bij de aard en schaal van de totaal ontwikkeling in Nieuw Bergen. Door de kleinschaligheid en ondersteunende vorm zullen deze functies voornamelijk wijk/buurtverzorgend zijn. De beoogde ontwikkeling, met naast een woonfunctie ook een mix aan functies in het gebied (in de plinten, welke leiden tot levendige plinten), past bij het beleid en de ambities van de gemeente Eindhoven voor het centrum, zoals opgenomen in Binnenstadsvisie Eindhoven 2025 (Gemeente Eindhoven, 2017):

‘De binnenstad is het gebied waar de stedelijke dynamiek het grootst is. De grote aantallen bezoekers, de hoge concentratie winkels en horeca, overige voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan cultuur), hotels en sterk verdicht wonen (vaak in hoogbouw) ‘creëren’ deze stadsdynamiek. Nieuw Bergen hoort ook bij de binnenstad. Ondersteunende functies zorgen voor levendigheid en reuring verspreid over de dag, in goede aansluiting op omliggende horeca en retail.’

‘We moeten een schaa sprong realiseren in de stedelijke dynamiek in de binnenstad. Er is sprake van een totaalbeleving voor de inwoners, bezoekers, werknemers en gebruikers. Ontmoeting, ontspanning, gezondheid, wonen, werken en kennisuitwisseling gaan hand in hand.’

In het kader van een goede ruimtelijke ordening bespreken we gericht de verwachte behoefte aan de beoogde commerciële functies in het bestemmingsplan Nieuw Bergen. We gaan hierbij uit van de maximale mogelijkheden van het totaalprogramma zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het gezamenlijk verhuurbaar vloeroppervlak van de commerciële functies mag maximaal 1.850 m² bvo bedragen, in een mix van verschillende functies. De maximale mogelijkheden per functie zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Maximale mogelijkheden commerciële (plint)functies Nieuw Bergen

Functie	Maximaal aantal m ² bvo in plint
Detailhandel	675 m ²
Horeca	1.100 m ²
Dienstverlening	1.100 m ²

Bron: bestemmingsplan ‘Nieuw Bergen’, 2019.

Onderdeel	Detailhandel (ondersteunende winkels en commerciële ruimten)
Relevant beleid en wetgeving	- Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven (2014) - Binnenstadvisie Eindhoven (2016) - SGE-regio: Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2014)
Ruimtelijk verzorgingsgebied	- Uit het koopstromenonderzoek van Metropoolregio Eindhoven (2017) blijkt, dat de koopkrachtbinding van Eindhoven voor de dagelijkse voorzieningensector 85% bedraagt. De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 72%. Ook blijkt uit het onderzoek dat de gemiddelde koopkrachttoevoeiing voor dagelijkse voorzieningen in Eindhoven rond de 20% ligt, en rond de 35% voor niet-dagelijkse voorzieningen. - Gezien de maximale omvang van 675 m² bvo en het feit dat het gaat om ondersteunende kleinschalige winkels en commerciële ruimten in de plint, gaan we voor het ruimtelijk verzorgingsgebied uit van de gemeente Eindhoven. In de praktijk zullen bezoekers van de commerciële ruimten hoofdzakelijk in het gebied zelf wonen en werken of in omliggende buurten, hoofdzakelijk de binnenstad.
Beschrijving van de behoefte	- De behoefte aan detailhandel is op zo'n klein schaalniveau lastig te bepalen. Wel is inzichtelijk te maken welk effect de potentiële detailhandel in Nieuw Bergen heeft op de totale markt. - Omdat nog niet bekend is of de detailhandelsmeter in Nieuw Bergen worden ingevuld met dagelijkse of niet-dagelijks segment berekenen we hieronder voor de totale markt het omzeteffect. - De toevoeging van extra meters detailhandel aan het huidige aanbod heeft (mogelijk) een omzeteffect op andere detailhandel in het verzorgingsgebied tot gevolg. Immers, consumenten die gebruik maken van de detailhandel in Nieuw Bergen zullen dat (mogelijk) niet (meer) doen bij een winkels elders. - Voor het berekenen van het omzeteffect gaan we uit van een gemiddelde omzet per m² van zo'n € 3.450. In het koopstromenonderzoek van Metropoolregio Eindhoven (2017) is geconcludeerd dat de omzet per winkel en de vloerproductiviteit in Eindhoven relatief hoog is (vergeleken met andere gemeenten). Dit ondanks een hoge leegstand, die vaak op 'slechte' plekken geconcentreerd is. - Voor de invulling van de plinten met detailhandel in Nieuw Bergen geldt een potentiële omzet van zo'n 1,6 miljoen². De totale detailhandelsomzet in de gemeente Eindhoven bedraagt zo'n € 1,5 miljard³. Op basis van deze gegevens is het omzeteffect van de nieuwe detailhandel in Nieuw Bergen op het al bestaande aanbod zo'n 0,1%. Ook het omzeteffect op het centrum van Eindhoven is verwaarloosbaar. In het centrum van Eindhoven bedraagt de totale omzet van de detailhandel zo'n € 490 miljoen⁴. Het omzeteffect op de binnenstad bedraagt daarmee zo'n 0,3%. - We concluderen dat zowel het omzeteffect op alle detailhandel, als het omzeteffect op de detailhandel in het centrum van Eindhoven beperkt is. De effecten van een beperkte toevoeging van vierkante meters detailhandel zijn daarmee verwaarloosbaar. - Het plan Nieuw Bergen voorziet in een relatief kleinschalige toevoeging van detailhandelsruimten, welke ondersteunend zijn aan het hoogstedelijke woonconcept. Dit past bij het plan. Het is namelijk niet de bedoeling om een zelfstandig centrum of een nieuwe trekker in de binnenstad te realiseren. Het gaat juist om enkele ondersteunende winkels en commerciële ruimten in een mix van functies welke passen bij het hoogwaardig stedelijk concept. - De beoogde detailhandel in Nieuw Bergen kan daarmee in een behoefte voorzien, gezien de ondersteunende functie van de detailhandel op het hoogstedelijke concept. Gebiedsondersteunende detailhandel voorziet volgens Detailhandelsnota (2014) en de Binnenstadvisie (2016) in een kwalitatieve behoefte. De beoogde ontwikkeling past daarmee goed binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid. - Naar verwachting leidt een beperkte toevoeging van de functie detailhandel gezien de economische groei, de kwalitatieve behoefte aan de functie en de kleinschaligheid van de functie, niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders. Hiermee wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.
Conclusie	De beoogde plan- en gebiedsondersteunende detailhandel voorziet in een kwalitatieve behoefte en stimuleert de vitaliteit en (hoogstedelijke) dynamiek in de wijk. Bovendien zal de beperkte toevoeging (max. 675 m² bvo) niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

² Berekening: € 3.450 * 480 m² wvo (= 675 m² bvo * 95% = 640 m² wvo * 75% = 480 m² wvo)

³ Berekening: € 3.450 * 460.000 m² wvo

⁴ Berekening: € 3.450 * 141.700 m² wvo

Onderdeel	Horeca														
Relevant beleid en wetgeving	- Horeca Beleidsplan gemeente Eindhoven (2014) - Binnenstadvisie Eindhoven (2016)														
Ruimtelijk verzorgingsgebied	- Bezoekers van horecagelegenheden reizen voor het grootste deel met de fiets of lopend. Uitgaande van een maximale reistijd van circa 10 minuten hanteren we een ruimtelijk verzorgingsgebied van een straal van circa 2 tot 4 kilometer. - Het gebied binnen een straal van circa 2 tot 4 kilometer komt grofweg overeen met de wijken Strijp, Gestel, Stratum, Tongelre/Centrum en Woensel Noord en Zuid (gemeente Eindhoven).														
Beschrijving van de behoefte	- De horecamarkt is een groeimarkt. Mensen eten steeds vaker 'buiten de deur' en de markt is inmiddels goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met bijna 25% gestegen in 2018 (CBS, 2018). - Binnen de sector zien we vooral groei in het aantal restaurants en fastserviceconcepten. Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eetconcepten en het gemak (o.a. bezorgen). - De bezoekers/consumenten van horecagelegenheden in Nieuw Bergen zullen voor een groot deel afkomstig zijn uit de directe omgeving en aangevuld worden met inwoners uit andere wijken in de gemeente. - Op basis van inwoneraantal en verwachte binding aan het gebied bepalen we het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in het verzorgingsgebied. Hier trekken we het huidige aanbod aan horecagelegenheden van af. Op basis van deze berekening bepalen we de resterende behoefte op circa 50 tot 135 horecagelegenheden in Eindhoven (zie onderstaande tabel⁵). <table border="1"> <tr> <td>Aantal inwoners binnen marktregio</td><td>231.650</td></tr> <tr> <td>Verwachte toevloeiing naar de marktregio gemeente Eindhoven</td><td>10 tot 15%</td></tr> <tr> <td>Gemiddeld aantal potentiële afnemers</td><td>255.000 tot 265.000</td></tr> <tr> <td>Verwachte vraag horecagel. p/10.000 inwoners (excl. Hotels en catering)</td><td>29 tot 31</td></tr> <tr> <td>Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden marktregio</td><td>740 tot 825</td></tr> <tr> <td>Huidig aanbod aan horeca in marktregio (excl. Hotels en catering)</td><td>690</td></tr> <tr> <td>Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden</td><td>50 tot 135</td></tr> </table> - We verwachten dat er in Nieuw Bergen (afgaand op de maximale mogelijkheden van 1.100 m² horeca) circa 4 horecagelegenheden ontwikkeld kunnen worden (van ieder zo'n 275 m² groot). - Hiermee past de beoogde ontwikkeling binnen de marktruimte. Bovendien genereren <u>alleen</u> de <u>nieuwe</u> bewoners van Nieuw Bergen al een behoefte aan 1 tot 2 horecagelegenheden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met inwoners uit omliggende wijken / het grotere verzorgingsgebied. - Ook wanneer we inzichtelijk maken welk effect de potentiële horeca in Nieuw Bergen heeft op de totale markt, constateren we een beperkt effect. De jaaromzet van de potentiële horecameters in Nieuw Bergen zal zo'n € 4,3 miljoen bedragen⁶. De totale omzet van restaurants in het verzorgingsgebied bedraagt circa 415 miljoen⁷. Op basis van deze gegevens is het omzeteffect op restaurants in het verzorgingsgebied als gevolg van de toevoeging van horeca in Nieuw Bergen maximaal 1%. Het omzeteffect op restaurants in het verzorgingsgebied is daarmee beperkt. - Leegstandseffecten zijn er naar verwachting niet/beperkt bij toevoeging van enkele horecagelegenheden in Nieuw Bergen. Bovendien laten de horeca uitgaven een stijgende lijn zien. - Toevoeging van horeca passend bij de aard en schaal Nieuw Bergen (Nieuw Bergen beoogd knusse straatjes en bebouwing met een menselijke maat), zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de horecastructuur in het centrum of de gehele gemeente Eindhoven. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Aantal inwoners binnen marktregio	231.650	Verwachte toevloeiing naar de marktregio gemeente Eindhoven	10 tot 15%	Gemiddeld aantal potentiële afnemers	255.000 tot 265.000	Verwachte vraag horecagel. p/10.000 inwoners (excl. Hotels en catering)	29 tot 31	Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden marktregio	740 tot 825	Huidig aanbod aan horeca in marktregio (excl. Hotels en catering)	690	Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden	50 tot 135
Aantal inwoners binnen marktregio	231.650														
Verwachte toevloeiing naar de marktregio gemeente Eindhoven	10 tot 15%														
Gemiddeld aantal potentiële afnemers	255.000 tot 265.000														
Verwachte vraag horecagel. p/10.000 inwoners (excl. Hotels en catering)	29 tot 31														
Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden marktregio	740 tot 825														
Huidig aanbod aan horeca in marktregio (excl. Hotels en catering)	690														
Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden	50 tot 135														
Conclusie	Op basis van de verwachte behoefte en de beoogde ondersteunende horecafuncties verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.														

⁵ Bronnen: CBS, 1 januari 2019; HorecaDNA, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019.

⁶ Op basis van een gemiddelde omzet van € 3.600 per m² in een café-restaurant. Berekening: € 3.600 * 1.200.

⁷ Op basis van een gemiddelde omzet van € 600.000 per restaurant en een totaalaanbod van 690 restaurants.

Onderdeel	Dienstverlening / Kantoorgebruikers
Relevant beleid en wetgeving	Samenwerkingsagenda 2018-2025 Stedelijk Gebied Eindhoven (2018)
Ruimtelijk verzorgings-gebied	Gezien de maximale omvang van 1.100 m² bvo en de beoogde kleinschaligheid per werkunit (max. 440 m²) verwachten we dat het ruimtelijke verzorgingsgebied voor dienstverlening / kantoor de gemeente Eindhoven bedraagt.
Beschrijving van de behoefte	- De werkgelegenheid in Eindhoven groeide de afgelopen jaren sterk. Ten opzichte van 2008 is de werkgelegenheid met zo'n 15% gestegen. In diezelfde periode heeft een verschuiving van de economische structuur van Eindhoven plaatsgevonden. De zakelijke- en consumenten-dienstverlening telde in 2018 bijna drie keer zoveel banen als de industrie, terwijl dat in 2008 ruim twee keer zoveel was. Juist deze sector zoekt werkruimte in de vorm van (kleinschalige) kantoren. - Daarnaast neemt het aantal zelfstandigen al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal ZZP'ers in Nederland met zo'n 25% gestegen. In de regio Zuidoost-Noord-Brabant, waar Eindhoven onderdeel van uit maakt, is het aantal één persoonsbedrijven in de periode 2010 – 2019 zelfs met meer dan 40% gestegen (CBS, 2019). Zo'n 70% van de ZZP'ers werkt in de dienstverlening en maakt gebruik van kantoorruimte. Vanwege de kleine omvang van deze bedrijven zoeken zij vaak naar kleinschalige kantoorruimtes (tot 500 m²). - Door deze groei is de vraag naar reguliere kleine kantoorruimte (tot 500 m²) de afgelopen jaren toegenomen, met als gevolg dat de markt krappere is geworden. Het aanbod steeg namelijk niet zo hard mee als de vraag). - De toenemende vraag van kantoorgebruikers naar locaties in / rond het centrum van grotere steden zorgt ervoor dat de krapte op de (kleinschalige) kantorenmarkt in deze gebieden nog groter is. Ook de wens om te werken in een levendig en gemixt milieu van functies zorgt voor krapte op de kantorenmarkt in en rondom centrumgebieden in grote steden. - Gezien de groeiende werkgelegenheid, het groeiend aantal ZZP'ers, de krapte op de kantorenmarkt en de groeiende vraag van kantoorgebruikers naar locaties in levendige gebieden in / rondom het centrum van grotere steden verwachten we dat de vraag naar kleinschalige kantoorruimtes de komende jaren verder zal toenemen. - De relatief kleinschalige kantoorunits passen bovendien goed bij de totaalontwikkeling van het plan. Enkele bedrijfsunits in een mix van functies, gecombineerd met wonen sluit aan bij het beoogde concept van Nieuw Bergen. Nieuw Bergen moet een eigentijds gebied worden waar men kan wonen, werken, ontmoeten en ontspannen. - Naar verwachting leidt een beperkte toevoeging van de functie dienstverlening / kantoor gezien de economische groei, de behoefte aan de functie en de kleinschaligheid van de functie, niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Conclusie	Kleinschalige dienstverlening voorziet in de behoefte en stimuleert de vitaliteit in een wijk. Bovendien zal de beperkte toevoeging (max. 1.100 m² bvo) niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.