

# Eindhoven, bijlage onderbouwingen ladder voor duurzame verstedelijking vestiging NRE-terrein

Gemeente Eindhoven

Bijlage





# Eindhoven, bijlage onderbouwingen ladder voor duurzame verstedelijking vestiging MRE-terrein

**Gemeente Eindhoven**

**Concept**

Rapportnummer: 206X00420.083964\_3

Datum: 10 september 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Babette van der Padt

Projectteam BRO: Sven Maas

Trefwoorden: PM

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: PM

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 | BRO**  
Ruimte | om *in* te leven



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. WERKEN EN DIENSTEN - ONDERBOUWING NRE TERREIN</b>	<b>3</b>
<b>2. HORECA EN LEISURE - ONDERBOUWING NRE TERREIN</b>	<b>13</b>
<b>3. DETAILHANDEL – ONDERBOUWING NRE-TERREIN</b>	<b>19</b>
<b>4. WONEN - ONDERBOUWING NRE TERREIN</b>	<b>27</b>



# 1. WERKEN EN DIENSTEN - ONDERBOUWING NRE TERREIN

## Planopgave

In de programmering is voor kantoren, bedrijven en maatschappelijk een gezamenlijke oppervlakte opgenomen van maximaal 11.500 m<sup>2</sup>. Vertaald naar gebouwconcepten maken dit soort functies gebruik van sterk gelijkende huisvestingsconcepten. Om die reden wordt de regionale behoefte voor deze functies gezamenlijk in beeld gebracht.

## Beleid

Het programma zoals dat op het NRE terrein op het gebied van werken, kantoren en maatschappelijk wordt voorzien, kijkt af van de traditionele sectorale plan- en beleidsvorming. De functies moeten (samen met de andere programmaonderdelen van het plan) in harmonie het gebied gaan gebruiken, zoals dit in tal van (binnen)stedelijke (her)ontwikkelingsgebieden gebeurt.

Dat betekent ook dat sectoraal beleid op het gebied van bedrijventerreinen, kantoren en maatschappelijke functies beperkt van belang is. Toch worden de belangrijkste beleidsvisies hier kort benoemd.

De Nota bedrijventerreinen gemeente Eindhoven 'Profilering en samenwerking' komt uit augustus 2009. Daarin wordt ingezet op het bieden van vestigingsmilieus voor kennis- en kantoorwerkers, herontwikkeling van verouderde gebieden tot moderne milieus en met aandacht voor sociale leefbaarheid en aandacht voor functiemenging op de juiste locaties.

Het Eindhovens kantorenbeleid is verwoord in de Kantorenstrategie Eindhoven 2012 – 2020 van juni 2012. Daarin wordt ingezet op het accommoderen van de behoefte in bestaande panden. Daarnaast is er aandacht voor het transformeren van incurante kantoorgebouwen naar nieuw gebruik. Transformatie draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, waarbij ook een kans wordt gezien om maatschappelijk gewenste functies in deze gebouwen onder te brengen.

Voor maatschappelijke functies is geen sectoraal beleid opgesteld. De maatschappelijke functies zoals zorg en onderwijs krijgen wel aandacht in de Interim Structuurvisie en Stadsvisie. Daarin wordt integraal ingegaan op de positie van maatschappelijke functie in het stedelijk weefsel van de gemeente. Dat past uitstekend in de moderne filosofie waarin de behoefte naar gemengde gebieden sterk toeneemt. Het NRE-terrein is hier een sprekend voorbeeld van, waardoor ook de werkvormen en kantoorachtigen tegen deze achtergrond beschouwd kunnen worden.

In de Stadsvisie wordt ingezet op wijkvernieuwing, maar ook het in standhouden door verbetering en verkoop van woningen, meer aandacht voor de sociale en de economische versterking van wijken. Bij vernieuwing van een buurt wordt door de spelers in het veld meer en meer gerekend vanuit de specifieke problematiek. Sociale vernieuwing en kleinschalige sloop worden steeds meer gehanteerd. Achterstandsbuurten kunnen hierdoor daadwerkelijk een sociaal-economische impuls krijgen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Stadsvisie Eindhoven 2010, Gemeente Eindhoven, 2004

De Interim Structuurvisie zet op het vlak van de economie in op het verwezenlijken van de Brainportambities. Daarbij is het doel om zorg te dragen voor voldoende ruimte voor hoogwaardige bedrijvenlocaties passend in het economisch profiel van de stad, voor het faciliteren van een brede verscheidenheid aan bedrijven, voor een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

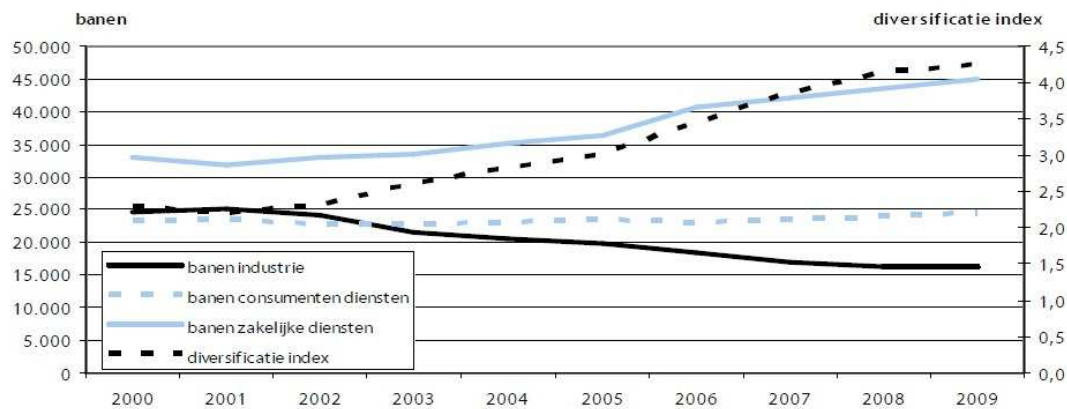
Voor verstedelijking zijn de volgende doelstellingen geformuleerd: Het ontwikkelen van een hoog dynamisch centrum-stedelijk hart voor het gebied binnen de ring en daarbuiten het garanderen van een groenstedelijk woonmilieu.

De opgave is om de inwoners een afwisselend en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat te blijven bieden. Hierbij hoort niet alleen het bouwen van een divers woningbouwaanbod gericht op duurzaamheid, maar ook het bieden van een mooie woonomgeving. Het zorgdragen voor een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van woningen is een belangrijke opgave voor de stad<sup>2</sup>.

Verder wordt sterk ingezet op kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen en is het beleid gericht op het zoveel mogelijk behouden en versterken van kleinschalige bedrijventerreinen en winkelstrips. Behoud van de verscheidenheid van bedrijven is cruciaal om een voedingsbodem te handhaven van waaruit nieuwe, al dan niet toevallige kansen kunnen worden opgepikt en doorontwikkeld, zoals feitelijk in de historie van Eindhoven aan de orde van de dag is. Vanuit een brede basis kan vanwege een grotere kansenrijkdom beter worden ingespeeld op veranderende omstandigheden die zich niet laten voorspellen.

Het bieden van ruimte voor werken en kantoorachtigen binnen de ontwikkeling van het NRE-terrein, sluit aan op de voorgenoemde beleidsambities. Dit wordt versterkt door de forse toename van het aantal kenniswerkers en banen in de zakelijke diensten, zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

**Figuur 1: ontwikkeling type banen in Eindhoven 2000 - 2009**



De transitie van industriestad naar een stad waar innovaties worden bedacht en ontworpen heeft er de afgelopen decennia toe geleid dat juist in Eindhoven het aantal fabrieksgebouwen sterk is afgenomen. Dit is terug te zien in bovenstaande figuur. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het aantal banen in de industrie sinds 2000 met ongeveer één derde is gedaald, terwijl de (merendeels) kantoorhoudende werkgelegenheid juist met een kwart is gestegen. In 2009 behoorde bijna de helft van de totale werkgelegenheid in Eindhoven (ruim 145.000 banen) tot de (merendeels) in kantoren gevestigde sectoren 'zakelijke dienstverlening' en 'consumentendiensten' (tezamen ca. 69.000 banen).

Bron: Kantorenstrategie Eindhoven 2012 - 2020

<sup>2</sup> Interim Structuurvisie, Gemeente Eindhoven, 2009



### Kwantitatieve behoefte

Statistisch gezien is er sprake van een overaanbod in zowel de sectorale kantorenmarkt als de bedrijventerreinmarkt. In 2014 was er in Eindhoven een aanbod van ruim 230.000 m<sup>2</sup> aan kantoren, terwijl de opname 27.500 m<sup>2</sup> groot was. Daarbij was ruim 15,5% van de totale voorraad voor verhuur beschikbaar<sup>3</sup>.

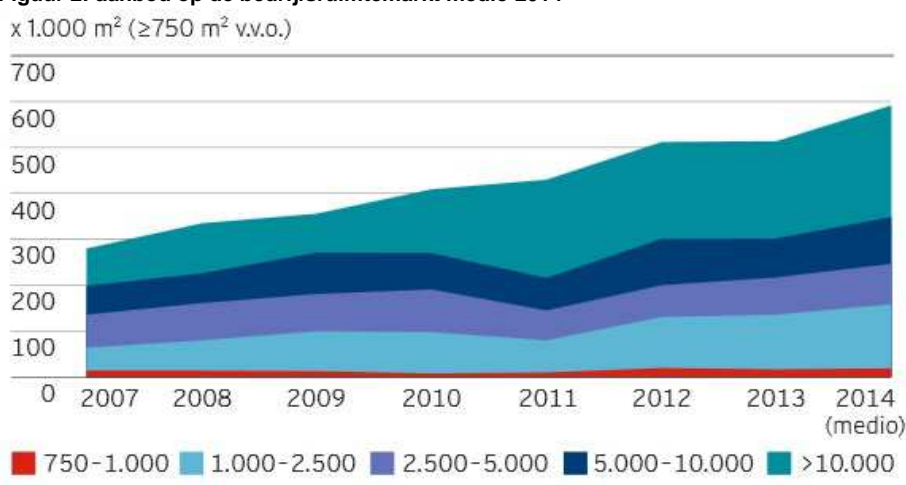
Als locaties voor kantoren en kantoorchtingen worden als milieus onderscheiden; centrum / station, centrumschil, snelwegmilieu en overige locaties. Het NRE-terrein kan gezien het kleinschalige en unieke karakter als overige locatie worden geïnterpreteerd. In de Kantorenstrategie is aangegeven dat de verwachte vraag op de overige locaties ruim twee keer zo groot is als de planvoorraad.

In de bedrijventerreinplanning van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven werd medio 2012 een overschot van ruimte in beeld gebracht van ruim 375 ha<sup>4</sup>. Het overaanbod geldt niet voor alle typen terreinen. Aan kleinschalige vestigingslocaties (kleiner dan 5 ha) en campuslocaties blijft behoefte. Deze locaties concurreren vanwege de schaal en unieke profiel niet met bestaande of andere nieuw uit te geven terreinen, waardoor de planvorming en uitgifte worden voortgezet. Het NRE-terrein kan bij deze categorie worden geschaard.

Het aanbod op zowel de bedrijfsruimte als de kantorenmarkt bestaat overwegend uit grootschalige panden op een solitaire locatie. Dit terwijl de behoefte overwegend kleinschalig is en op gemengde locaties in en nabij het centrum ligt. Daar wordt de discrepantie tussen vraag en aanbod duidelijk.

In de hiernavolgende figuren is de onbalans tussen vraag en aanbod duidelijk terug te zien. Zo laat figuur 2 zien dat het aanbod op de bedrijfsruimtemarkt zeer beperkt kleinschalige bedrijfsruimten betreft, terwijl de transacties vrijwel uitsluitend onder de 500 m<sup>2</sup> liggen. De kantorenmarkt vertoont een soortgelijk beeld. Veel grootschalig aanbod en een overgrote meerderheid aan kleinschalige transacties.

**Figuur 2: aanbod op de bedrijfsruimtemarkt medio 2014**

































Bron: Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, DTZ, 2014

<sup>3</sup> Kantorenmarkt regio's 2014, NVM Business, maart 2015






































<sup>4</sup> Regionale afspraken & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant, SRE, 2012

Figuur 3: transacties bedrijfsruimte Eindhoven, peildatum medio april 2015

 <p><a href="#">Avignonlaan 33</a>  5627 GA Eindhoven <b>VERHUURD</b> 285 m<sup>2</sup> MVGM Bedrijfshuisvesting</p>	 <p><a href="#">Hastelweg 240</a>  5652 CM Eindhoven <b>VERKOCHT</b> 470 m<sup>2</sup> André Brood Makelaars</p>
 <p><a href="#">Alblasstraat 43</a>  5626 BJ Eindhoven <b>VERHUURD</b> 302 m<sup>2</sup> Makelaarskantoor Van Uffelen</p>	 <p><a href="#">De Sleutel 12</a>  5652 AS Eindhoven <b>VERHUURD</b> 191 m<sup>2</sup> André Brood Makelaars</p>
 <p><a href="#">Julianastraat 52</a>  5616 AK Eindhoven <b>VERHUURD</b> 245 m<sup>2</sup> Makelaarskantoor Van Daal</p>	 <p><a href="#">Gaasbeekstraat 8</a>  5628 WC Eindhoven <b>VERHUURD</b> 135 m<sup>2</sup> Bossers &amp; Fitters Bedrijfshuisvesting</p>
 <p><a href="#">Hallenweg 1 C</a>  5615 PP Eindhoven <b>VERHUURD</b> 256 m<sup>2</sup> MVGM Bedrijfshuisvesting</p>	 <p><a href="#">Stuiverstraat 51</a>  5611 TB Eindhoven <b>VERHUURD</b> 100 m<sup>2</sup> Soetens Makelaars</p>
 <p><a href="#">de Greefstraat 1 A</a>  5622 GJ Eindhoven <b>VERHUURD</b> 194 m<sup>2</sup> Makelaarskantoor Van Uffelen</p>	 <p><a href="#">Achterstraat 3</a>  5614 HT Eindhoven <b>VERHUURD</b> 180 m<sup>2</sup> Online Bedrijfsmakelaar</p>
 <p><a href="#">Ondernemingenweg 10</a>  5627 BV Eindhoven <b>VERHUURD</b> 245 m<sup>2</sup> - Units vanaf 175 m<sup>2</sup> MVGM Bedrijfshuisvesting</p>	 <p><a href="#">De Witbogt 4</a>  5652 AG Eindhoven <b>VERKOCHT</b> 825 m<sup>2</sup> Brecheisen Bedrijfsmakelaars Utrecht</p>
 <p><a href="#">Hoogstraat 71 A</a>  5615 PA Eindhoven <b>VERKOCHT</b> 390 m<sup>2</sup> Bastian &amp; Visser Brom</p>	
 <p><a href="#">Hallenweg 1 A</a>  5615 PP Eindhoven <b>VERHUURD</b> 417 m<sup>2</sup> Colliers International</p>	
 <p><a href="#">Esp 214</a>  5633 AC Eindhoven <b>VERHUURD</b> 550 m<sup>2</sup> Makelaarskantoor Van Uffelen</p>	































Bron: FundaInBusiness

Figuur 4: overzicht grootschalig aanbod leegstand kantoren Eindhoven, april 2015

	<p><a href="#">Kennedyplein 200</a> </p> <p>5611 ZT Eindhoven </p> <p>12.552 m<sup>2</sup> · Units vanaf 445 m<sup>2</sup></p> <p>Jones Lang LaSalle B.V.</p>
	<p><a href="#">Kennedyplein 200 -</a> </p> <p>5611 ZT Eindhoven </p> <p>12.552 m<sup>2</sup> · Units vanaf 445 m<sup>2</sup></p> <p>Meerdere makelaars betrokken</p>
	<p><a href="#">Beukenlaan 143</a> </p> <p>5616 VD Eindhoven </p> <p>7.310 m<sup>2</sup> · Units vanaf 746 m<sup>2</sup></p> <p>Verschuuren &amp; Schreppers</p>
	<p><a href="#">Bogert 2-28</a> </p> <p>5612 LZ Eindhoven </p> <p>7.057 m<sup>2</sup> · Units vanaf 768 m<sup>2</sup></p> <p>Meerdere makelaars betrokken</p>
	<p><a href="#">Ukkelstraat 2</a> </p> <p>5628 TE Eindhoven </p> <p>5.291 m<sup>2</sup> · Units vanaf 53 m<sup>2</sup></p> <p>Colliers International</p>
	<p><a href="#">Vestdijk 55-61</a> </p> <p>5611 CA Eindhoven </p> <p>5.262 m<sup>2</sup> · Units vanaf 279 m<sup>2</sup></p> <p>Meerdere makelaars betrokken</p>
	<p><a href="#">Flight Forum 80 119</a> </p> <p>5657 DC Eindhoven </p> <p>5.240 m<sup>2</sup> · Units vanaf 255 m<sup>2</sup></p> <p>Jones Lang LaSalle B.V.</p>
	<p><a href="#">Bogert 31</a> </p> <p>5612 LX Eindhoven</p> <p>5.064 m<sup>2</sup> · Units vanaf 336 m<sup>2</sup></p> <p>Meerdere makelaars betrokken</p>
	<p><a href="#">de Blécourtstraat 1</a> </p> <p>5652 GB Eindhoven</p> <p>4.172 m<sup>2</sup> · Units vanaf 500 m<sup>2</sup></p> <p>DTZ Zadelhoff Eindhoven</p>
	<p><a href="#">Flight Forum 760</a> </p> <p>5657 DT Eindhoven</p> <p>3.875 m<sup>2</sup> · Units vanaf 602 m<sup>2</sup> · sinds 14 dagen</p> <p>Meerdere makelaars betrokken</p>
	<p><a href="#">Boschdijk 780</a> </p> <p>5624 CL Eindhoven </p> <p>3.861 m<sup>2</sup> · Units vanaf 1.869 m<sup>2</sup></p> <p>Bossers &amp; Fitters Bedrijfshuisvesting</p>
	<p><a href="#">Weegschaalstraat 3</a> </p> <p>5632 CW Eindhoven  </p> <p>3.750 m<sup>2</sup> · Units vanaf 11 m<sup>2</sup></p> <p>Makelaarskantoor Van Uffelen</p>
	<p><a href="#">PSVlaan 83-85</a> </p> <p>5616 LX Eindhoven </p> <p>3.534 m<sup>2</sup> · Units vanaf 1.119 m<sup>2</sup></p> <p>Colliers International</p>

Bron: FundaInBusiness

Figuur 5: transacties kantoren Eindhoven, peildatum medio april 2015

 <p><a href="#">Ploegstraat 1</a> </p> <p>5615 HA Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>600 m<sup>2</sup></p> <p>Makelaarskantoor Brabant B.V.</p>	 <p><a href="#">Wildeman 14</a> </p> <p>5629 KH Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>490 m<sup>2</sup> · Units vanaf 175 m<sup>2</sup></p> <p>Makelaarskantoor Van Uffelen</p>
 <p><a href="#">Crabethstraat 9 -F</a> </p> <p>5613 JZ Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>138 m<sup>2</sup></p> <p>MVGM Bedrijfshuisvesting</p>	 <p><a href="#">Beemdstraat 27 C</a> </p> <p>5653 MA Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>141 m<sup>2</sup></p> <p>MVGM Bedrijfshuisvesting</p>
 <p><a href="#">Hoogstraat 321</a> </p> <p>5654 NB Eindhoven <b>VERKOCHT</b></p> <p>364 m<sup>2</sup> · Units vanaf 167 m<sup>2</sup></p> <p>Jones Lang LaSalle B.V.</p>	 <p><a href="#">Ten Hagestraat 9 A</a> </p> <p>5611 EG Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>135 m<sup>2</sup></p> <p>DTZ Zadelhoff Eindhoven</p>
 <p><a href="#">Turnhoutlaan 19 Beneden</a> </p> <p>5628 RJ Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>85 m<sup>2</sup></p> <p>Makelaarskantoor Van Uffelen</p>	 <p><a href="#">Emmasingel 24</a> </p> <p>5611 AZ Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>6.215 m<sup>2</sup></p> <p>Colliers International</p>
 <p><a href="#">St Antoniusstraat 6</a> </p> <p>5616 RT Eindhoven <b>VERKOCHT</b></p> <p>217 m<sup>2</sup></p> <p>Makelaarskantoor Huibers b.v.</p>	 <p><a href="#">Jan Smitzlaan 9</a> </p> <p>5611 LD Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>352 m<sup>2</sup> · Units vanaf 342 m<sup>2</sup></p> <p>Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.</p>
 <p><a href="#">Esp 214 *</a> </p> <p>5633 AC Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>400 m<sup>2</sup></p> <p>Makelaarskantoor Van Uffelen</p>	 <p><a href="#">Steenoven 6 g</a> </p> <p>5626 DK Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>382 m<sup>2</sup></p> <p>Qualitas Bedrijfsmakelaars</p>
 <p><a href="#">Aalsterweg 191 A</a> </p> <p>5644 RA Eindhoven <b>VERHUURD</b></p> <p>83 m<sup>2</sup></p> <p>Slippens Vermeer</p>	
 <p><a href="#">Luchthavenweg 18</a> </p> <p>5657 EB Eindhoven <b>VERKOCHT</b></p> <p>1.705 m<sup>2</sup> · Units vanaf 351 m<sup>2</sup></p> <p>Meerdere makelaars betrokken</p>	
 <p><a href="#">Stratumsedijk 16</a> </p> <p>5611 ND Eindhoven <b>VERKOCHT</b></p> <p>394 m<sup>2</sup></p> <p>MVGM Bedrijfshuisvesting</p>	

Bron: FundaInBusiness



### **Kwalitatieve behoefte**

De behoefte aan huisvesting voor kantoren en bedrijven is sterk aan het veranderen, wat ook reden is om de sectorale bedrijventerreinen- en kantorenstrategie niet als scherp uitgangspunt te hanteren in het gemeentelijk beleid. Door ontwikkelingen op ICT-gebied zijn werknemers van kantoorhoudende bedrijven en instellingen steeds minder aan één werkplek gebonden. Het thuis of in een 'flexibele kantooromgeving' werken zal steeds meer gemeengoed worden. Het gevolg is dat het aantal gebruikte vierkante meters kantoorruimte per werknemer afneemt. Dit leidt ertoe dat nieuwe soorten kantoorconcepten en kantoorlocaties gaan ontstaan.

Dit soort trends en de ontwikkeling van de regionale economie in zijn algemeenheid, hebben ertoe geleid dat de dienstverlenende sector in Eindhoven is uitgegroeid tot een bedrijfstak die op zichzelf staat, zonder direct afhankelijk te zijn van de industriële bedrijven in de regio. Het is van belang om de positie van deze sector verder te verankeren, onder meer door een optimalisering van het vestigingsklimaat. De kwaliteit van het vestigingsklimaat is daarbij een zeer belangrijk criterium voor bedrijven om zich ergens te vestigen.

Bedrijven als architecten, ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, signingbedrijven, interieurbouwers en –architecten, drukkerijen, reclame- en marketingbureaus opereren graag vanuit levendige locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om 'ontmoetingskantoren' zoals die (ook) in Eindhoven op meerdere locaties zijn te vinden, onder andere op Strijp-S (Seats 2 Meet) en in het centrum (Igluu in de Lichttoren).

Veranderingen in de economie, wetgeving en demografie zorgen ervoor dat bedrijven en maatschappelijke gebruikers in de zorg en het onderwijs steeds meer voorkomen. Daarbij gaat het om traditionele verzorging zoals kappers, pedicures, schoonheidsspecialisten. Daarnaast komen fysiotherapeuten, privéklinieken voor chirurgische ingrepen, particuliere zorgopvang, kinderdagverblijven, tatoe-studio's, private onderwijsinstellingen en taalcentra vanuit de behoefte van de consument steeds vaker voor. Clustering van zorg komt steeds vaker voor in zorgcentra. Een trend die ook in de onderwijsmarkt wordt verwacht.

Ook de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen en worden door moderne technologieën, milieueisen en deels door outsourcing steeds schoner. Dit betekent dat ze vaak goed in het stedelijk gebied passen en dat de bedrijven zelf ook dit soort omgevingen opzoeken. Dit soort ontwikkelingen zullen de behoefte aan traditionele en monofunctionele gebieden om te werken doen afnemen. Moderne en gemengde gebieden, dichtbij de stad zullen aan populariteit blijven winnen. Strijp-S en Strijp-R zijn goede voorbeelden van dit soort gemengde locaties, relatief dichtbij de stad, die zich in hoog tempo hebben ontwikkeld (en nog steeds blijven ontwikkelen).

Het NRE-terrein speelt in op de toenemende behoefte aan deze milieus en kan een vestigingsplaats bieden aan de hiervoor genoemde bedrijfstypen.

### Vertaling naar het programma

Richtinggevend zou het programma rond werken en diensten er als volgt uit kunnen zien<sup>5</sup>:

- Solitair bedrijfsmatig en kantoorachtig: individuele bedrijven die zich willen vestigen zullen voornamelijk kleinschalige initiatieven zijn, die ook passen bij de schaal en locatie van het NRE-terrein. Indicatief wordt uitgegaan van circa 10 tot 15 bedrijven met een gemiddelde omvang van 250 m2 bvo.
- Ambachten en consumentendiensten: ambachten en wijkverzorgende consumentendiensten zijn terug in het straatbeeld en blijven in opkomst. Gedacht kan worden aan een stomerij, schoenmaker, klerenmaker, goudsmid, fietsenmaker, telefoonreparatie, computerreparatie, bierbrouwer, reisbureau, inktvuller, tatoostudio, lijstenmaker, drukwerk / copyshop, fotograaf, sleutelmaker etc. Het zijn doorgaans kleinere gebruikers met een oppervlakte van circa 100 m2. In een omgeving als het NRE-terrein zouden dit soort activiteiten uitstekend passen. Indicatief kan gedacht worden aan 5 tot 10 gebruikers.
- Bedrijfsverzamelcomplexen: gedeelde gebouwen waar allerlei soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Dit kan gemengd gebeuren, maar ook meer geclusterd. In de bedrijfsmatige en kantoorachtige hoek kunnen diverse clusters ontstaan, evenals in de richting van zorg en onderwijs. Een gemiddeld verzamelgebouw is zo'n 2.500 m2 bvo groot. Op het terrein zouden 2 tot 3 gebouwen mogelijk zijn.
- Zorg en gezondheidsdiensten: een voorbeeld van een verzamelgebouw kan gericht zijn op zorg en gezondheid in de breedte. Bedrijven zoals, huisarts, dierenarts, tandarts, voedingsdeskundige, bewegingsdeskundige, massagesalon, kapper, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialisten kunnen hier terecht.
- Solitair overig: specifieke concepten die veel voorkomen in stedelijke centra en die een omvang hebben, waardoor ze als solitair aangemerkt kunnen worden betreffen bijvoorbeeld fitness, fysiotherapie, kinderopvang. Een gemiddelde omvang van 500 m2 is hier gangbaar. Ingeschat wordt dat twee tot drie van dit soort gebruikers op het terrein terecht kunnen komen.

Daarmee wordt een behoefte van circa 9.000 tot 13.750 m2 voorzien.

### **Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied**

De herontwikkeling en transformatie van het NRE-terrein vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt bestaande plancapaciteit voor bedrijfsmatig- en kantorenvastgoed uit de markt gehaald en voor vernieuwd modern gebruik geschikt gemaakt. Daarmee wordt de leegstand die in het gebied deels nog aanwezig is ingevuld.

Op diverse andere binnenstedelijke locaties in Eindhoven is sprake van leegstand, waar gebruikers terecht zouden kunnen. Deze locaties kenmerken zich echter veelal door grootschalige metrages, die niet passen bij de maatvoering waar het NRE-terrein op inzet. Het belangrijkste onderscheid zit echter in de cluster / commune vorming die op het NRE-terrein kan worden gecreëerd. Hier kunnen bedrijven zich vestigen, die graag bij elkaar zitten, waarmee een specifiek milieu tot ontwikkeling. Andere binnenstedelijke leegstaande locaties bieden deze mogelijkheden niet.

<sup>5</sup> In een bestemmingsplan worden solitaire bedrijven alsmede bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen doorgaans opgenomen met de hoofdbestemming. Voor het NRE-terrein zal het gaan om bedrijven, kantoren, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijk (bijvoorbeeld voor zorg en gezondheid) en dienstverlening (bijvoorbeeld voor fysiotherapie).

### **Effecten op overig programma**

In de voorgaande beschrijving van het aanbod en de mogelijkheden die op andere binnenstedelijke locaties worden geboden, is het onderscheidend vermogen van het NRE-terrein al duidelijk aangegeven. Dit onderscheidend karakter zorgt er ook voor dat de ontwikkelingen op het NRE-terrein niet of nauwelijks zullen concurreren met ander bestaand aanbod en een uniek eigen profiel in de markt zal innemen.

Daarbij verdient de positionering ten opzichte van locaties als Strijp-S, Strijp-R en in mindere mate Sectie C aandacht. De schaal van het NRE-terrein en de ligging in een ander deel van Eindhoven, zorgen ervoor dat een andere markt dan Strijp-S en Strijp-R kan worden bediend. Daarbij komt dat er op Strijp-S en Strijp-R nauwelijks ruimte beschikbaar is voor nieuwe vestigers (in bestaande gebouwen), wat de ruimte en behoefte in de markt voor een nieuw initiatief elders in de stad aantoont.

Ten opzichte van Sectie C onderscheidt het NRE-terrein zich, doordat hier een veel sterker gemengd gebied wordt gecreëerd, waar beleven en ontmoeten een belangrijke rol spelen. Sectie C is vooral een gebied dat gericht is op het werken en waar de (creatieve) maakindustrie gevestigd is.





## 2. HORECA EN LEISURE - ONDERBOUWING NRE TERREIN

### Planopgave

In de programmering is ruim 4.900 m<sup>2</sup> bvo opgenomen voor horeca. Daarnaast zijn enige vrijetijds- (leisure), detailhandels- en dienstenfuncties opgenomen in het programma voor het NRE-terrein te Eindhoven. In dit stadium is het onduidelijk om welke typen winkels, horeca of diensten het gaat. Uiteraard bepaalt dit samen met de schaalgrootte en de doelgroepen in hoge mate het verzorgingsgebied.

Beeldbepalend in het programma van leisure en horeca is momenteel FIFTH | NRE; een exclusieve eventlocatie voor zowel zakelijke als particuliere evenementen. Expositie- en atelierruimte Kelderman en Van Noort biedt ruimte voor (jonge) kunst, theater, muziek, dans en film. Van donderdag t/m zondag kan hier in een bijzondere ambiance ontbijt en diner worden geconsumeerd. Tijdens grote Eindhovense evenementen (DDW, GLOW) worden op het terrein veel activiteiten georganiseerd.

### Horeca in de omgeving

Het plangebied ligt op de grens van de binnenstad en de wijk De Laak (Villapark en Lakerlopen).

Figuur 1: Planlocatie en gebiedsafbakening wijk De Laak



De gemeente Eindhoven heeft iets meer horeca dan op grond van het inwonertal mag worden verondersteld. Hieruit blijkt duidelijk de regionale verzorgingsfunctie en de betekenis als studentenstad. In de wijk De Laak en de binnenstad zijn in totaal 250 horecapunten gevestigd, verdeeld over nagenoeg alle branches. Ten opzichte van het gemiddelde aantal horecapunten in Eindhoven is het aanbod in De Laak en de binnenstad uiteraard omvangrijk. Dat is normaal voor een veelzijdige binnenstad met een belangrijke regiofunctie.

**Tabel 1: Horeca wijk De Laak naar branche**

	De Laak + Binnenstad (11.765 inwoners)		Eindhoven	Nederland
	aantal per 1.000		aantal per 1.000	aantal per 1.000
	Aantal	inwoners	inwoners	inwoners
Café	63	5,35	0,61	0,41
Coffeeshop	5	0,42	0,06	0,04
Fastfood	21	1,78	0,45	0,35
Bezorg/Halen	5	0,42	0,11	0,14
Grillroom/Shoarma	12	1,02	0,23	0,12
IJssalon	3	0,25	0,06	0,05
Lunchroom	29	2,46	0,27	0,18
Restaurant	77	6,54	0,71	0,55
Pannenkoeken	1	0,08	0,00	0,02
Café-Restaurant	21	1,78	0,14	0,33
Overig horeca	13	-	-	-
<b>Totaal Horeca</b>	<b>250</b>	<b>21,25</b>	<b>2,81</b>	<b>2,44</b>

Bron: Locatus

## Beleid

Het horecabeleid van de gemeente Eindhoven is verwoord in het Horecabeleidsplan Eindhoven (maart 2014). Over de economische en sociaal-maatschappelijke belangen van de sector stelt de gemeente:

- Horeca is een publiekstrekker sec
- Het is beeldbepalend voor de Quality of Life in Brainport
- Horeca is er ook voor nieuwe en veranderende consumenten in de stad
- Het is onmisbaar in Eindhoven Studentenstad
- Horeca is een ontmoetingsplek in de creatieve en innovatieve kennisstad
- Het is ondersteunend aan de culturele ambities

Uitbreiding van het horeca-aanbod moet vernieuwend zijn en de diversiteit vergroten. Een uitbreiding is (aldus het beleidsplan) vernieuwend als het bijvoorbeeld qua concept, thema, locatie of formule iets toevoegt. In een uitvoerige aanbodanalyse concludeerde HTC Advies dat trendy en vernieuwende formules en de marktsegmenten biologisch, duurzaam en vegetarisch in de huidige situatie zijn ondervertegenwoordigd in Eindhoven. Markante horecaconcepten met een duidelijk afgebakende doelgroep liggen in Eindhoven vaak buiten de reguliere concentraties, zo concludeert het beleidsplan. Voorbeelden zijn Piet Hein Eek, Radio Royaal en in mindere mate Usine. Zij vervullen mede dankzij hun onderscheidend vermogen een autonome rol en door de relatief lage huurlasten is de conceptopbouw beter gewaarborgd. Een knelpunt in de gemeente is dat er onvoldoende ruimte bestaat voor experimenten met nieuwe horecaconcepten.

Het beleidsplan beschrijft de volgende visie op hoofdlijnen voor de horeca:

- Kwaliteit blijft het streven
- Veiligheid is een speerpunt
- Wederzijdse versterking van functies
- Goede inbedding in de openbare ruimte van de stad
- Horeca moet bijdragen aan de profilering van Eindhoven
- Het Stratumseind is niet langer beeldbepalend voor de horeca in Eindhoven

Het plangebied NRE-terrein wordt niet met name genoemd in het horecabeleidsplan, maar er wordt wel gesteld dat de huidige broedplaatsen en bedrijfsverzamellocaties sterker moeten worden gefaciliteerd als ontmoetingsplek van creatieve industrie onderling en met andere sectoren. Het NRE-terrein kan als broedplaats worden geïdentificeerd (zie navolgende tekstbox). Hierbij wordt per aanvraag bezien of het bijdraagt aan het functioneren en de uitstraling van het gebied.

Hier dient sprake te zijn van vernieuwend horeca-aanbod. Dit geldt in eerste instantie voor Eindhoven maar ook voor het eigen deelgebied. Een uitbreiding is vernieuwend als het b.v. qua concept, beleving, thema, locatie of formule iets toevoegt. Als het dus bijdraagt aan de gewenste profilering van Eindhoven als innovatieve en creatieve kennisstad. Dit geldt in versterkte mate voor een nieuw gebied als Strijp S. Hiervoor kan de horeca een doorslaggevende rol spelen in de profilering. Ook een vernieuwend gebied als het NRE-terrein heeft veel baat bij horeca en leisure als dragers en katalysators. Enkele bepalende concepten die het gebied duidelijk het gewenste profiel geven, dragen hier sterk aan bij. Deze katalysators kunnen worden aangevuld met ondersteunende horeca- en leisureconcepten.

**Tekstbox: NRE-terrein als broedplaats**

Horeca is in een stad ook van belang als ontmoetingsplek voor sectoren waarin uitwisseling van ideeën, discussies, meningsverschillen etc. tussen collega's onderling, éénpitters, met klanten en meer essentieel is. Dit geldt zeker voor de creatieve industrie. De creatieve industrie kenmerkt zich door een eigen manier van leven en werken. Zij hebben specifieke huisvestingseisen die met emoties en esthetische waarden van een plek gepaard gaan, zoals ontmoeting, identiteit, inspiratie, uitdaging, kansen en ligging. Anderzijds is het werk dat de creatieve industrie verricht heel divers en moet de plek in functies voorzien die het werk mogelijk maakt, zoals werkplaatsen, studio's, kantoorruimte, labs enz. Bij onderzoek van de gemeente Eindhoven naar de wensen van creatieve ondernemers m.b.t. digitale dienstverlening is ook naar voren gekomen dat de creatieve ondernemer aanvullende behoefte heeft aan ontmoetingen buiten de reguliere 'gebaande paden'. Een ontmoeting waarbij aandacht is voor identiteit en inspiratie en de aspecten zoals hiervoor genoemd. Tevens is er een tendens waar te nemen dat de meer 'traditionele' economische sectoren graag op deze locaties kennis maakt met de creatieve ondernemer en geïnteresseerd is een verdere uitrol van ontmoeting, samenwerking en evt. huisvesting op deze plek. Deze ontmoetingen, met als doel om toegevoegde waarde creativiteit optimaal in te zetten in de stad, kennis te delen binnen en buiten de eigen sector, kruisbestuiving met andere sectoren, opdrachten delen en vinden, verlangt een aanvullende locatie van ontmoeting, naast de 'gebaande paden'. De huidige broedplaatsen en bedrijfsverzamellocaties waar de creatieve industrie is gehuisvest en elkaar en andere sectoren ontmoeten, zijn hiervoor uitermate geschikt. De toevoeging van ondergeschikte horeca aan deze locaties draagt bij aan de realisatie van deze doelen.

Bron: Horecabeleidsplan Eindhoven, 2014

**Trends**

Er zijn in Nederland ruim 41.000 horecazaken, waaronder circa 17.000 drankverstrekkers, 10.700 fastservicezaken (snackbars, etc.), ruim 11.000 restaurants en 2.250 hotels. In 2012 realiseerde de sector een omzet van ruim 13 miljard euro (excl. btw). Belangrijke trends in de

horeca zijn schaalvergroting, multifunctionaliteit, ketenvorming en thematisering. In toenemende mate wordt het economisch en sociaal-maatschappelijk belang van sterke horeca erkend, ook door overheden. Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens horeca, in welk verband en met welk motief dan ook. Horeca belichaamt het gastvrije, sfeervolle karakter van steden en (woon)wijken en is in die zin wezenlijk voor de identiteit en het imago. Horeca richt zich steeds meer op vermaak en beleving en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Daarnaast worden steeds meer verse, streekeigen producten aangeboden; mensen willen weten waar hun eten vandaan komt. 'Eerlijk en puur' is het devies. Sterke horecazaken hebben een eigen 'verhaal' (missie), en niet alleen voor op de website.....



Horeca is een dynamische sector, waarin continue nieuwe concepten worden ontwikkeld en verouderde bedrijfsvormen verdwijnen. De consument moet actief en professioneel worden 'verleid' tot een bezoek: thuis eten en drinken is immers altijd voordeliger. Het is bij uitstek een markt waarin het aanbod i.c. de ondernemer de vraag bepaalt. Sterke horeca kan bovendien een gebied op de kaart zetten, ook voor bovenlokale bezoekers. Een zaak met een fraaie presentatie en een mooi terras kan de omgevingskwaliteiten enorm verlevendigen. Wel staat de horeca de afgelopen jaren economisch onder druk, door kritische gasten, toenemende concurrentie (ook uit bijvoorbeeld de detailhandel), prijsacties en stijgende kosten. De sector heeft echter in het verleden bewezen met een stijgende conjunctuur weer te kunnen groeien, zoals ook anno 2015 blijkt.

### **Kwalitatieve behoefte**

#### Industrieel erfgoed biedt identiteit

Industriële panden als de voormalige gasfabriek op het NRE-terrein zijn kenmerkend voor de geschiedenis en de identiteit van Eindhoven. Het geeft onderscheid, betekenis en een "verhaal" aan een gebied en biedt vaak een sfeer vol decor voor horeca en leisure. Die identiteit moet dan wel zichtbaar worden gemaakt. Bijvoorbeeld door unieke voorzieningen, attractie(s) of inrichtings- en sfeerelementen als blikvanger c.q. beeldmerk. Sterke horeca is onmisbaar als 'gastheer' voor ontmoeting en recreatie.

#### Marktperspectief voor brede productformules

Grootstedelijke gebieden als Eindhoven moeten horeca bieden voor alle doelgroepen. Er bestaan ook economisch goede kansen voor innovatieve, 'eigenwijze' horecaformules, die zich onderscheiden van het reguliere, soms wat 'voorspelbare' horeca-aanbod. Actief ondernemerschap is essentieel. Opvallend is het grote aantal horecazaken dat de afgelopen jaren in binnen- en buitenland is geopend in industrieel erfgoed, vaak samen met functies op het terrein van cultuur, ontspanning en retail. Vooral de geheel eigen identiteit, (robuuste) sfeer en de beschikbare ruimte spreken ondernemers en gasten zeer aan.



### Een multifunctioneel concept

Het planconcept voor het NRE-terrein speelt in op verschillende trends in de horecasector: multifunctionaliteit, schaalvergroting en vestiging in markant industrieel erfgoed. De horeca zal deels nieuwe doelgroepen en extra horecabezoekers trekken, uit een grote regio. Het recente Eindhovense horecabeleidsplan signaleert dat trendy en vernieuwende formules zijn ondervertegenwoordigd in de gemeente. Bijzondere vestigingsmilieus als het NRE-terrein, op korte afstand van het centrum, zijn daarvoor bij uitstek geschikt.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van horeca, cultuur en ontspanning in het plangebied zijn:

- Inspelen op de eigen gebiedskwaliteiten en het vraagpotentieel in de omgeving.
- Ambacht en creativiteit staan centraal, met een sterke relatie met kunst, design en textiel.
- Versterken van de ontmoetingsfunctie, zowel binnen de creatieve sector als richting particuliere en zakelijke bezoekers.
- Kansrijke productassociaties: ambachtelijk, creatief, artistiek, cultureel, eigenzinnig, 'underground', etc.
- Voldoende buitenruimte voor speciale activiteiten en evenementen.
- Hoog onderscheidend vermogen, ook binnen Eindhoven.
- Marktgerichtheid, uitdagend voor ondernemers.
- Een actieve bijdrage aan de grotere Eindhovense evenementen als DDW en GLOW.
- Voldoende parkeergelegenheid.

### Economisch kansrijk en maatschappelijk relevant

Met het project krijgt Eindhoven een bijzondere culturele attractie én werklocatie. Dit levert ten eerste directe bestedingen ter plekke op, hetgeen uitmondt in extra werkgelegenheid. Ambacht, cultuur en horeca zijn immers arbeidsintensieve sectoren. Daarnaast zullen indirecte economische effecten optreden en zal het concept de identiteit en het imago van Eindhoven als woon-, werk- en recreatiebestemming versterken.

Het concept heeft daarnaast echter ook een maatschappelijke betekenis. Mensen zijn tegenwoordig doorlopend op zoek naar aansprekende, themagerichte vrijetijdsbestemmingen, met keuzemogelijkheden voor verschillende activiteiten binnen één concept. De oriëntatie op specifieke doelgroepen is bij dergelijke concepten belangrijker dan een 'traditioneel' branchegericht aanbod. Op het NRE-terrein kunnen geïnteresseerden kennismaken met ambachtelijke activiteiten en inspiratie opdoen. Vakmanschap staat hier voorop.

### Vertaling naar programma

Voor verschillende gebouwen op het terrein zijn vrijetijdsfuncties reeds aanwezig c.q. gepland. Het betreft:

- Eventlocatie FIFTH | NRE: 1.000 m<sup>2</sup>
- Expositie-, atelierruimte en restaurant Kelderman en Van Noort: 450 m<sup>2</sup> en aanvullende expositieruimtes (naar verwachting twee stuks) van circa 500 m<sup>2</sup> totaal
- Een klein theater: 250 m<sup>2</sup>
- Kookstudio: 175 m<sup>2</sup>

De huidige gebruikers op het NRE terrein benutten gezamenlijk 1.700 m<sup>2</sup>. Het complex zal een sterk ambachtelijk, artistiek en cultureel karakter krijgen. Dat maakt het juist aantrekkelijk voor bezoekers. Zeker met het thema ambacht en creativiteit in relatie tot kunst en design kan het

complex zich onderscheiden van andere vrijetijdsbestemmingen in industrieel erfgoed in Eindhoven (waaronder Strijp S). Een speciale relatie kan worden gelegd met de voormalige Eindhovense textielindustrie, deels vlakbij het NRE-terrein. Belangrijk is dat mensen de ambachtelijke activiteiten ter plekke zelf kunnen aanschouwen en bij voorkeur actief kunnen meedoen. Zo kunnen workshops of cursussen worden aangeboden aan een breed publiek. Wellicht kan samenwerking worden gezocht met technisch-ambachtelijke opleidingen of brancheorganisaties, mede ter promotie van ambachtelijke beroepen. De buitenruimte kan worden ingericht met ter plekke geproduceerde kunstobjecten, liefst met een eigenzinnig tintje.

Aanvullend kan gedacht worden aan programma-onderdelen zoals<sup>6</sup>:

- Praktijkruimten met ondersteunende horeca. Concept rondom een dans- en muziekstudio, urban yoga en andere niche-sporten. Deze concepten worden ondersteund door ondergeschikte horeca. Totaal circa 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup>, waarvan 200 tot 400 m<sup>2</sup> horeca.
- Praktijkruimte met ondersteunende horeca. Concept rondom een kookstudio (eventueel gericht op expats en verschillende wereldkeukens), foodlab voor biologisch eten en powerfoods. Deze concepten worden ondersteund door ondergeschikte horeca. Totaal circa 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup>, waarvan 200 tot 400 m<sup>2</sup> horeca.
- Ontmoetings- cultuurhuis, met verwijzing naar / exposities over de historische gaswinning, maar eventueel ook het gebruik van het kanaal en de textielindustrie. Ondersteund door ondergeschikte horeca. Totale omvang circa 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup>, waarvan van circa 250 tot 500 m<sup>2</sup> horeca.
- Expat hotel met maximaal 10 kamers, gecombineerd met kleinschalig bed and breakfast met maximaal vier tot zes kamers. Omvang circa 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>
- Gemengde concepten waar horeca, retail en ambacht elkaar ontmoeten. Voorbeelden zijn een kapper of fietsenmaker, met ondersteunende horeca. Gezien de uniciteit van dit soort concepten zal dit bij één locatie blijven. Inschatting circa 200 m<sup>2</sup>

De attractiviteit van het complex wordt vergroot door het organiseren van speciale activiteiten en evenementen. Voorbeelden zijn muziek- en theateroptredens (binnen en buiten), food-, kunst- en andere markten, kookclinics, openluchtfilms, Rollende Keukens, opnamen radio en televisie, seizoensevents (Voorjaar, Zomer, Midwinter/Kerst, etc.), kinderactiviteiten, et cetera. Ook vanwege de ruimtelijke mogelijkheden op slechts 500 meter afstand van de binnenstad (Catharinaplein) is het terrein hier zeer geschikt voor.

Zoals vermeld lopen binnen multifunctionele concepten als het NRE-terrein horeca en leisure nauw in elkaar over. We stellen dan ook voor om voor deze functies gezamenlijk een (bebouwd) vloeroppervlak te bestemmen van ca. 4.000 tot 6.000 m<sup>2</sup> bvo (bestaande en nieuwe gebruikers gezamenlijk). Dit is dus exclusief buitenruimte voor terrassen, buitenactiviteiten, evenementen, etc.

We benadrukken dat de horeca op het terrein ten dele slechts beperkt geopend zal zijn (zoals nu bijvoorbeeld ook Kelderman en Van Noort) en in dit soort complexen ruimtelijk vaak nogal extensief is opgezet, in tegenstelling tot de horeca in bijvoorbeeld de binnenstad.

---

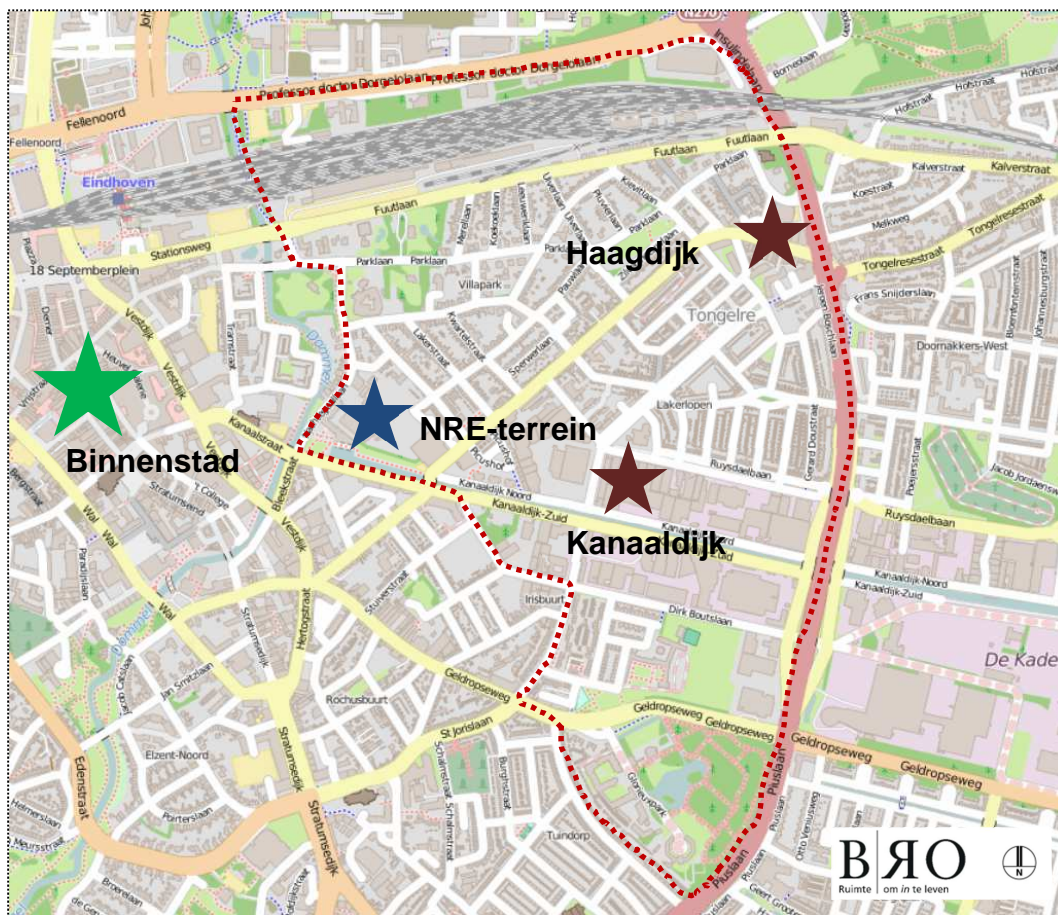
<sup>6</sup> In een bestemmingsplan worden dit soort programma-onderdelen ook wel aangeduid met hoofdbestemmingen zoals dienstverlening, sport en cultuur met een mogelijkheid voor ondersteunende horeca. Hotels en Bed and Breakfasts vallen in horeca categorie 5. Voor gemengde concepten wordt doorgaans de hoofdfunctie benoemd, met mogelijkheden voor ondersteunende horeca en/of detailhandel.

### 3. DETAILHANDEL – ONDERBOUWING NRE-TERREIN

#### Inleiding

Als onderdeel van de herontwikkelingsopgave van het NRE-terrein te Eindhoven zullen ook detailhandelfuncties worden toegevoegd. In dit stadium is het onduidelijk om wat voor soort winkels het exact gaat. Uiteraard bepaalt het type en de schaalgrootte uiteindelijk het verzorgingsgebied. Ondanks deze onduidelijkheden is een verkenning gemaakt naar de haalbaarheid en mogelijkheden van deze functies op het NRE-terrein. In deze verkenning is uitgegaan van functies die een wijkverzorgende functie hebben. De gebiedsafbakening omvat daarom de wijk De Laak (Villapark en Lakerloopen), postcodegebied 5613. In het programma is maximaal 1.643 m<sup>2</sup> bvo (ca. 1.300 m<sup>2</sup> wvo<sup>7</sup>) opgenomen voor detailhandel.

Figuur 1: Planlocatie en gebiedsafbakening



<sup>7</sup> Factor bvo naar wvo van 75% tot 80%.

## Aanbodanalyse Detailhandel

De Laak telt 54 winkels, met een totale omvang van bijna 41.800 m<sup>2</sup> wvo. In vergelijking tot het gemiddelde in Eindhoven en Nederland heeft De Laak, afgezet tegen het aantal m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners, een zeer ruim aanbod. Dit is logisch, aangezien het aanbod in de wijk een bo-venwijkse verzorgingsfunctie heeft.

De belangrijkste winkelgebieden in de wijk zijn wijkcentrum Insulindelaan-Tongelresestraat (Haagdijk) en de grootschalige concentratie Kanaaldijk. Belangrijkste trekkers aan Haagdijk in de dagelijkse sector zijn de supermarkten Albert Heijn van 981 m<sup>2</sup> wvo en Aldi van 349 m<sup>2</sup> wvo. Aldi is van beperkte omvang. Albert Heijn zal op korte termijn worden uitgebreid. Verder zijn er vele speciaalzaken gevestigd zoals een groenteboer, een bakker, een kaasboer, een slager en een visboer. Het dagelijks aanbod wordt verder aangevuld met twee drogisten, een apotheek en een tabakswinkel. Kortom, een compleet dagelijks aanbod. In de niet-dagelijkse sector zijn Action van 1.009 m<sup>2</sup> wvo en Bristol van 900 m<sup>2</sup> wvo de belangrijkste trekkers. Het overig winkelaanbod bestaat vooral uit diverse zelfstandige winkels in de branche 'mode en luxe'. Verder is er nog een sportzaak, een bloemenwinkel en een fietsenwinkel gevestigd. Er zijn reeds plannen voor vestiging van een Hema en Gall & Gall.

Het aanbod aan de Kanaaldijk heeft een grootschalig karakter en bestaat vooral uit winkels in de doe-het-zelf- en woonbranche. Enkele formules zijn Praxis, Superkeukens, Woonsquare, Seats&Sofas, Leen Bakker, Vloerhetzelf en Carpetright. Al het overige winkelaanbod heeft een verspreid karakter.

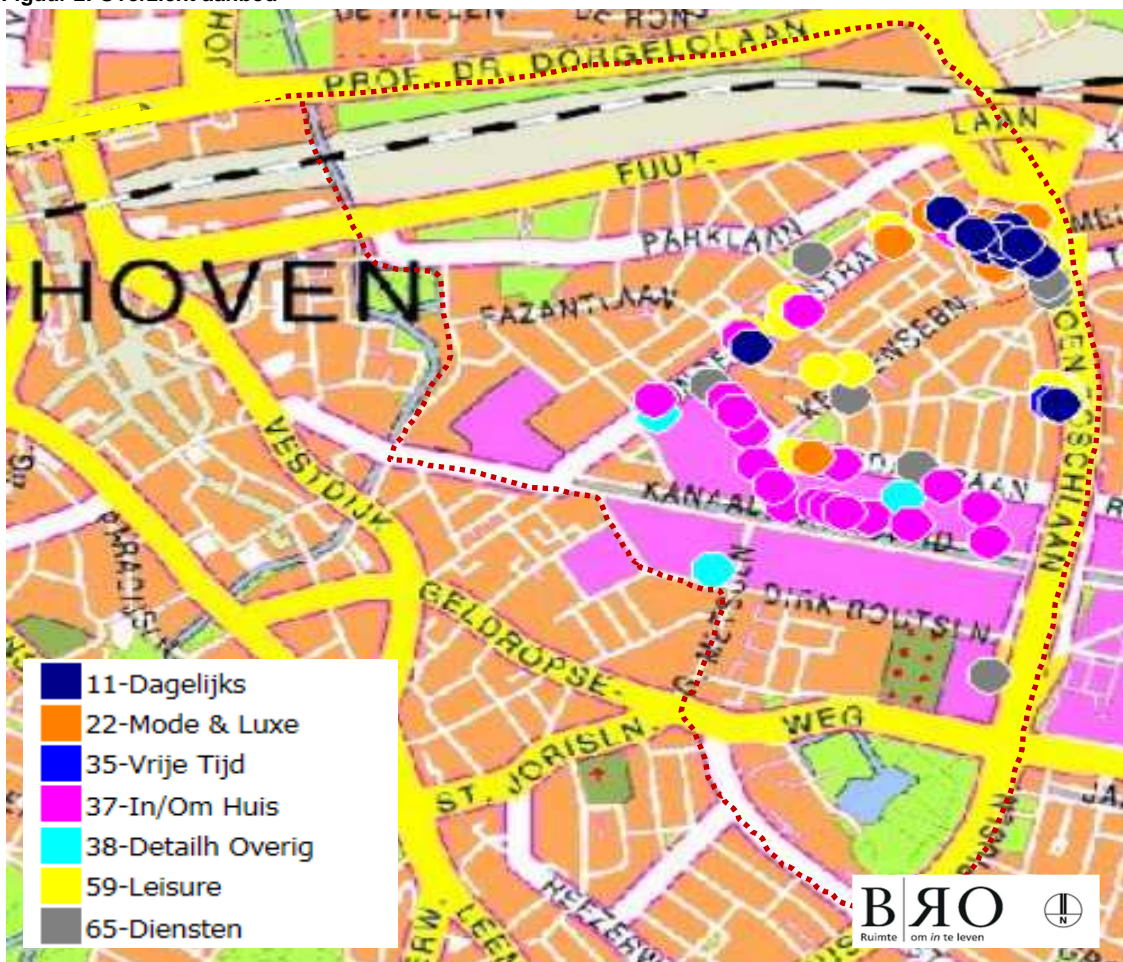
**Tabel 1: Aanbod wijk De Laak naar branche**

	De Laak (5.200 inwoners)				Eindhoven	Nederland
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	gem. wvo per winkel	wvo per 1.000 inwoners	wvo per 1.000 inwoners	wvo per 1.000 inwoners
Levensmiddelen	10	1.991	199	383	329	302
Persoonlijke verzorging	3	514	171	99	57	48
dagelijkse artikelen	13	2.505	193	482	387	350
Warenhuis	2	1.492	746	287	126	50
Kleding en mode	3	353	118	68	302	185
Schoenen en lederwaren	1	900	900	173	52	43
Juwelier en optiek	1	51	51	10	15	15
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	1.382	691	266	62	57
Antiek en kunst	1	120	120	23	9	9
Sport en spel	1	420	420	81	102	66
Hobby	1	35	35	7	16	12
Media	-	-	-	-	23	18
Dier en plant	2	146	73	28	54	164
Bruin- en witgoed	1	145	145	28	52	42
Fietsen en autoaccessoires	3	815	272	157	35	39
Doe-het-zelf	8	12.759	1.595	2.454	148	160
Wonen	11	19.452	1.768	3.741	270	378
Detailhandel overig	4	1.196	299	230	81	65
niet-dagelijkse artikelen	41	39.266	958	7.551	1.345	1.303
Totaal detailhandel	54	41.771	774	8.033	1.732	1.652

Bron: Locatus



Figuur 2: Overzicht aanbod



### Leegstand

In De Laak staan in totaal 9 panden, met een totale omvang van 3.546 m<sup>2</sup> vwo leeg. Dit betekent 8,3% van het aantal verkooppunten en 5,4% van het aantal m<sup>2</sup> vwo. Landelijk bedraagt de leegstand gemiddeld 7,3% van het aantal verkooppunten en 7,3% van het aantal m<sup>2</sup> vwo. Bijna 96% van de omvang heeft een verspreide ligging. De overige 4% (2 panden) ligt aan de Insulindelaan-Tongelresestraat. Grootste leegstaande pand is Ruysdaelbaan 33 van 2.000 m<sup>2</sup> vwo.

### **Beleid**

Momenteel werkt de gemeente Eindhoven aan een nieuwe detailhandelsvisie<sup>8</sup>. Het NRE-terrein wordt niet als winkelgebied benoemd in de detailhandelsstructuur. Globaal is er een aantal uitgangspunten benoemd die leidend zijn in het detailhandelsbeleid:

- Vraag van consumenten is leidend: initiatieven dienen bij te dragen aan een goede consumentenverzorging.
- Inzet op compactheid: gemeente wil concentratie/clustering van detailhandel stimuleren. Verspreide bewinkeling is onwenselijk.
- Type koopgedrag bepaalt positionering winkelgebieden: winkelgebieden moeten zich profileren naar koopgedrag, zoals bijvoorbeeld recreatief, doelgericht of boodschappen.

<sup>8</sup> Het beleidsplan is gereed, maar d.d. 10-09-2015 nog niet vastgesteld

- Leegstand en leefbaarheid: leegstand in perspectiefrijke winkelgebieden moet zoveel mogelijk beperkt blijven, leegstand in perspectiefarme winkelgebieden moet worden aangepakt, door bijvoorbeeld transformatie.
- Duurzaam ruimtegebruik: nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op het bestaan stedelijk gebied, dit ook in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Achtergrond hiervan is dat detailhandelsinitiatieven zo veel mogelijk in bestaande (leegstaande) panden gehuisvest moeten worden.
- Vernieuwing faciliteren: voor Eindhoven geldt dat nieuwe unieke concepten en initiatieven worden gestimuleerd.

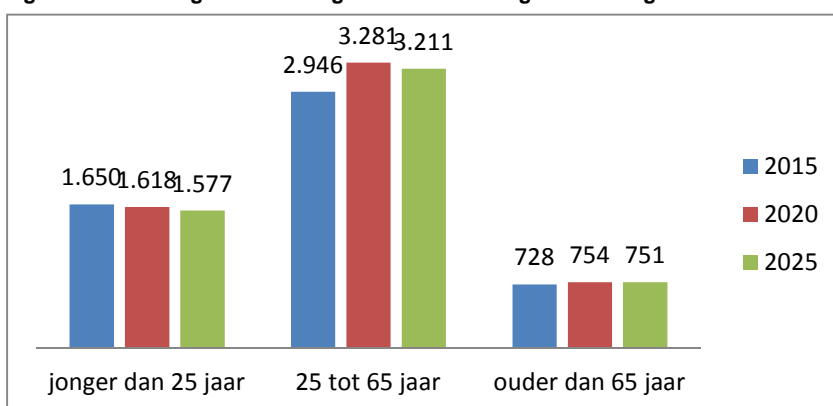
In het beleid worden de kwaliteiten en knelpunten van Haagdijk en Kanaaldijk benoemd. Haagdijk zal in de toekomst de wijkfunctie (Tongelre) moeten versterken. Het parkeren en de bereikbaarheid is een aandachtspunt. Wel zal door de komst van Hema en uitbreiding van de Albert Heijn het toekomstperspectief verbeteren. Kanaaldijk heeft een duidelijk profiel en een goede bereikbaarheid in combinatie met voldoende parkeermogelijkheden. Kanaaldijk heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie voor zuidoost Eindhoven.

Het NRE terrein is als voormalige bedrijventerrein / werkgebied een locatie waar vernieuwing in het gebruik en uitstraling nodig zijn om weer toekomstwaarde te krijgen. Gezien de noodzaak tot verkleuring en functiemenging in dit soort gebieden, als gevolg van het vertrek van de traditionele gebruikers, ligt er een kans voor productiegeboden detailhandel. Vaak zijn het de oudere terreinen, die middenin het stedelijk weefsel liggen, die behoefte hebben aan ruimere bestemmingsmogelijkheden. Het toestaan van deze vorm van detailhandel past bij de ambitie van de stad Eindhoven om ruimte te bieden aan experimenten en ondernemerschap. Bovendien sluit het aan bij de sterke maakcultuur en de creatieve sector in Eindhoven. Door dit toe te staan ligt er bijvoorbeeld een kans voor designers, waar de vervaardiging en tentoonstelling vaak vloeiend in elkaar overgaan. Het NRE past uitstekend in voorgenoemd profiel en de ambities van de stad.

#### Draagvlak

De bevolking in De Laak zal tot 2020 toenemen tot 5.653 inwoners. Daarna zal het aantal inwoners stabiliseren. Opvallend is vooral de toename van het aantal 25 tot 65 jarigen. Het aantal jongeren zal afnemen en het aantal ouderen zal iets toenemen.

**Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling De Laak naar leegstandscategorie<sup>9</sup>**



<sup>9</sup> Bron inwonertallen/prognose: Gemeente Eindhoven/GBA

### Bestedingen

Het gemiddeld inkomen per inwoner bedraagt in Eindhoven circa € 15.000,-<sup>10</sup> per hoofd van de bevolking. Landelijk bedroeg dit in 2012 circa € 15.100,-. Het inkomen in Eindhoven wijkt hiermee circa 0,7% af van het landelijke gemiddelde. Aangezien het inkomensniveau in Eindhoven niet met meer dan 5% afwijkt, zal uitgegaan worden van het landelijk gemiddelde. Hoewel in De Laak het inkomensniveau hoofdwarschijnlijk hoger ligt (Villabuurt) hanteren wij toch het landelijk gemiddelde, omdat gegevens hierover niet beschikbaar zijn. Voor de dagelijkse sector delft een gemiddelde besteding per hoofd van € 2.462,-, voor de niet-dagelijkse sector geldt een besteding per hoofd van € 2.356,-<sup>11</sup>.

Verwacht wordt dat de bestedingen aan dagelijkse artikelen redelijk stabiel blijven. Dit geldt niet voor de sector niet-dagelijkse artikelen. Dit wordt met name veroorzaakt door een toename van internetaankopen. Navolgend wordt hier dieper op ingegaan.

### Effect internet

Levensmiddelen worden overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten en de bezorging van versartikelen verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren. In de niet-dagelijkse sector is de impact van internetaankopen reeds groot en deze zal ook nog fors groeien. In de berekeningen is ten gevolge van een toename van de bestedingen via 'pure players' op het internet uitgegaan van een lager bestedingsvolume (-5%)<sup>12</sup>. Hiermee komt het toekomstige bestedingsbedrag (2020) in de niet-dagelijkse sector op € 2.238,-.

### Koopstromen

#### *Dagelijks*

De koopstromen voor de wijk specifiek zijn onbekend. Naar verwachting ligt de dagelijkse binding relatief hoog, aangezien de wijk twee complementaire supermarkten telt. Enige afvloeiing zal ontstaan richting de Jan Linders aan de Tramstraat en de Aldi en Jumbo aan de Geldropseweg. Wij schatten een koopkrachtbinding in van 65%. De toevloeiing zal enigszins beperkt zijn. Vooral uit Doornakkers-West zal enige toevloeiing ontstaan. Wij schatten een koopkrachttoevloeiing in van 15%. Naar de toekomst toe zullen de koopstromen in de dagelijkse sector niet veel veranderen. Het aanbod dat zich zal vestigen op het NRE-terrein zal vooral een nichefunctie hebben (uniek). Een supermarkt of andere dagelijkse trekker zal daardoor onwaarschijnlijk zijn. Hierdoor zullen er ook weinig verschuivingen optreden in de koopstromen.

#### *Niet-dagelijks*

De niet-dagelijkse sector wordt vooral bepaald door het meer grootschalig aanbod aan de Kaanaaldijk en het aanbod aan Haagdijk. Hierdoor zal een groot deel van de inwoners van de wijk

<sup>10</sup> Bron: CBS

<sup>11</sup> Bron: detailhandel.info, bewerking BRO

<sup>12</sup> Omdat in de HBD cijfers reeds de internetbestedingen via multichanneling worden meegenomen, gaat het slechts om een toename van de bestedingen via winkels die alleen een online verkoopkanaal hebben (pure players). Aangezien verwacht wordt dat vooral de internetbestedingen via multichanneling zullen gaan toenemen, wordt uitgegaan van een daling van de bestedingscijfers met 5% ten gevolge van internetbestedingen aan pure players.

ook deze winkelgebieden bezoeken. De nabijheid van de binnenstad zal echter ook voor behoorlijke afvloeiing zorgen. Per saldo achten wij een koopkrachtbinding van 35% haalbaar. Omdat de winkelgebieden veelal doelgericht worden bezocht, ook door vele andere inwoners van de stad Eindhoven, zal de toevloeiing hoger liggen. Wij achten een koopkrachttoevloeiing van 65% haalbaar. Ook voor de niet-dagelijkse sector geldt dat de (beperkte) toevoeging van detailhandel op het NRE-terrein niet zal leiden tot extra koopkrachttoevloeiing of -afvloeiing. Wel zal, door het toenemende inwonertal, de absolute binding en toevloeiing toenemen.

### Distributieve ruimte

In De Laak is theoretisch geen distributieve marktruimte voor toevoeging van extra detailhandel in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze berekening gemaakt is op wijkniveau en dat vooral Kanaaldijk een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie heeft. Hierdoor is het aanbod op wijkniveau al zeer ruim.

**Tabel 2: Benadering distributieve mogelijkheden detailhandel De Laak 2020**

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Aantal inwoners	5.653	5.653
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.238
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	13,9	12,7
Koopkrachtbinding	65%	35%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	9,0	4,4
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15%	65%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	1,6	8,2
Totale besteding (€ mln.)	10,6	12,7
Huidig wvo (m <sup>2</sup> )	2.505	39.266
Omzet per m <sup>2</sup> wvo (€)	4.250	325
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)	7.276	1.819
Uitbreidingsruimte (m <sup>2</sup> wvo)	Geen	Geen

### Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in

het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet negatief te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

### **Programma en effecten**

Gezien de detailhandelsstructuur van de stad is het ongewenst dat er een nieuw detailhandelscluster ontstaat op het NRE-terrein. Wel liggen er kansen voor kleinere, ondersteunende vormen van detailhandel. Vormen van productiegebonden detailhandel kunnen een bijdrage leveren aan de profilering van het NRE-terrein, en zullen daarbij geen negatieve effecten op bestaande winkelgebieden en consumentenverzorging in Haagdijk en/of Kanaaldijk veroorzaken. Inwoners van De Laak krijgen immers meer keuzemogelijkheden<sup>13</sup>.

Een supermarkt of andere grote trekker is uitgesloten. Vanuit de detailhandelsstructuur en het beleid is het onwenselijk op het NRE-terrein een supermarkt of andere grote trekker te huisvesten. Dit zou betekenen dat er een nieuwe solitaire trekker bij komt wat, gezien het gebrek aan marktruimte, nadelige effecten zou hebben op het bestaand aanbod. Een dergelijke trekker zal de wijkverzorgende functie van Haagdijk in gevaar brengen, wat er mogelijk voor kan zorgen dat belangrijke trekkers in Haagdijk verdwijnen. Dit is vanuit de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging onwenselijk.

Uniciteit en synergie zijn de sleutelbegrippen voor het programma op het NRE-terrein. De uniciteit van de detailhandel moet tot synergiewerking leiden met andere voorzieningen op het NRE-terrein. In dit geval zal er dus per saldo sprake zijn van een positief effect op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Daarbij kan gedacht worden aan concepten waarbij producten op het NRE-terrein wordt ontwikkeld, geproduceerd, gemaakt of hersteld, maar ook tentoongesteld en verkocht. Voorbeelden hiervan zijn:

- Fietsmakers en –herstellers, die designfietsen en racefietsen (op maat) maken en repareren.
- Grafisch designers, graffiti-artisten, schilders en beeldhouders, die een werkplaats hebben, maar ook kunst en producten tentoonstellen en verkopen.
- Mode-ontwerpers met een ondersteunende verkoopruimte.
- Interieurarchitecten en meubelmakers met een kleine showroom of verkoopruimte.
- Muziekstudio's met een verkoopruimte waar muziek, instrumenten en gerelateerde artikelen gekocht kunnen worden

Gemiddeld zal een concept zo'n 250 tot 400 m<sup>2</sup> groot zijn (werkruimte + expositie- en / of verkoopruimte). Met 4 tot 6 gebruikers kan het beoogde programma van 1.600 m<sup>2</sup> worden ingevuld. Gezien de opkomst van dit soort concepten en de inbedding in een sterk concept en transformatiegebied tegen de binnenstad aan, verwachten we dat er voldoende marktinitiatieven zullen zijn om zich op het NRE-te vestigen.

---

<sup>13</sup> In terminologie van een bestemmingsplan wordt ook wel van ondersteunende detailhandel gesproken





## 4. WONEN - ONDERBOUWING NRE TERREIN

### Planopgave

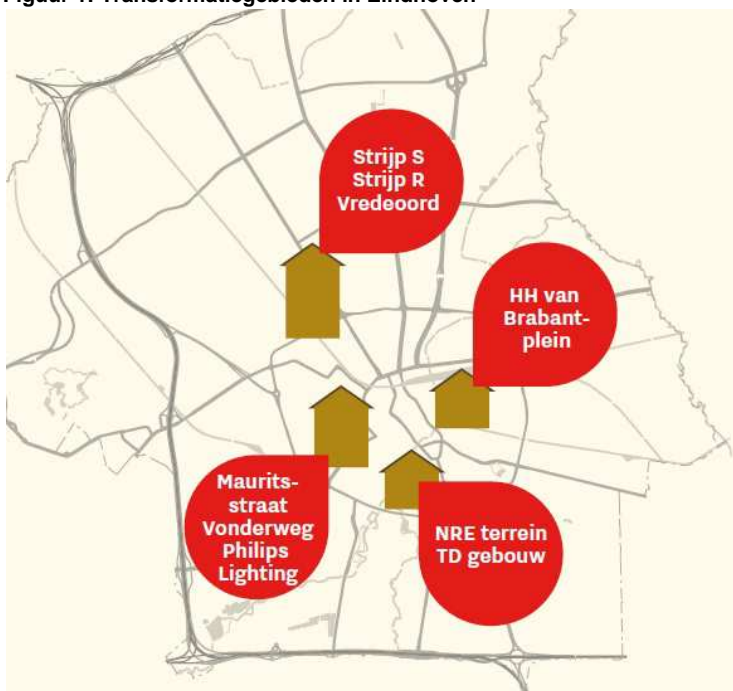
In de programmering is maximaal 10.000 m<sup>2</sup> opgenomen voor woningen, met een gemaximeerd aantal van 100 eenheden.

### Beleid

De gemeente Eindhoven werkt op dit moment aan een nieuwe woonvisie. In de startnotitie wordt specifiek aandacht besteedt aan binnenstedelijke transformatiegebieden en wordt het NRE terrein als één van de prioritaire locatie genoemd.

Daarbij verschuift de focus steeds meer naar opgaven in de bestaande stad en is nieuwbouw op uitbreidingslocaties relatief een steeds minder deel van de opgaven waar de gemeente aan werkt. Dat betekent voor de opgave een toenemende focus op binnenstedelijke en transformatieopgaven. Eindhoven richt zich op een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad (energiekwaliteit, woonkwaliteit, energieopwekking) en het benutten van kansen voor de transformatie en het hergebruik van (karakteristiek) leegstaand maatschappelijk en commercieel vastgoed, zoals kantoren.

Figuur 1: Transformatiegebieden in Eindhoven

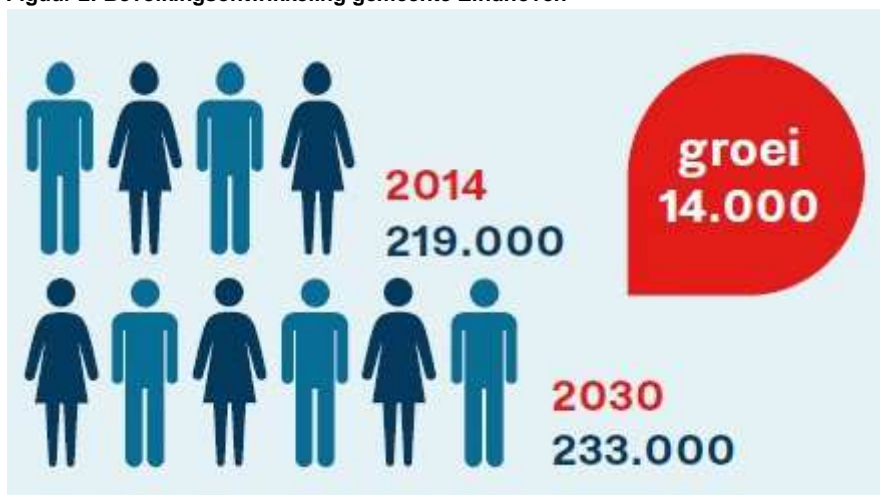


Bron: themaonderdelen bij manifest Wonen Eindhoven, mei 2014

### Kwantitatieve behoefte

De bevolking in de gemeente Eindhoven blijft stijgen. Tussen 2014 en 2030 is een groei geprognoseerd van 14.000 inwoners, wat neerkomt op bijna 6,5%. In de meest recente bevolkingsprognoses van de Provincie Noord-Brabant is zelfs sprake van een toename van 221.000 inwoners in 2014 tot bijna 237.000 inwoners in 2030, wat neerkomt op een toename van 16.000 inwoners.

**Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling gemeente Eindhoven**

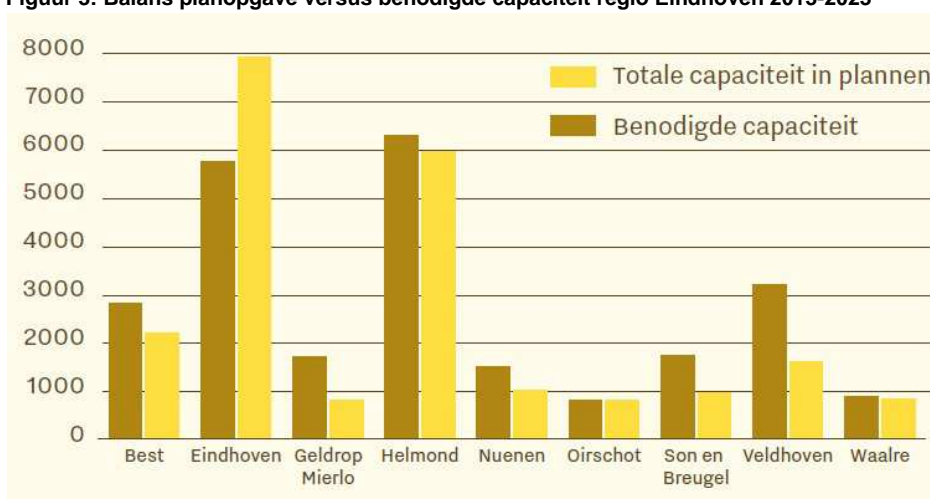


Bron: themaonderdelen bij manifest Wonen Eindhoven, mei 2014

De inwonersgroei gaat gepaard met verdunning van huishoudens. In 2014 waren er ruim 53.500 eenpersoonshuishoudens. In 2030 zijn dit er naar verwachting bijna 64.000. Het totale aantal huishoudens in Eindhoven neemt naar verwachting toe van bijna 113.000 in 2014 naar bijna 125.000 in 2030. Om deze groei op te vangen zijn nieuwe en andere woningen nodig. In 2014 was de woningvoorraad in Eindhoven ruim 101.000 groot. In 2030 wordt een omvang van ruim 114.500 geprognoseerd.

De capaciteit aan plannen is op regionaal niveau in balans met de benodigde capaciteit (zie figuur 3). In de gemeente Eindhoven is de planopgave groter dan de benodigde capaciteit. Daarbij is echter op te merken dat Eindhoven een regionale opvangfunctie heeft, gezien de stedelijkheid en voorzieningenniveau die een aantrekkende werking hebben op jonge mensen en gezinnen.

**Figuur 3: Balans planopgave versus benodigde capaciteit regio Eindhoven 2013-2023**



Bron: themaonderdelen bij manifest Wonen Eindhoven, mei 2014

Binnenstedelijke successen zoals de Witte Dame en Strijp-S tonen de sterke positie van binnenstedelijke en industriële herontwikkelingen, zoals op het NRE-terrein wordt voorzien.

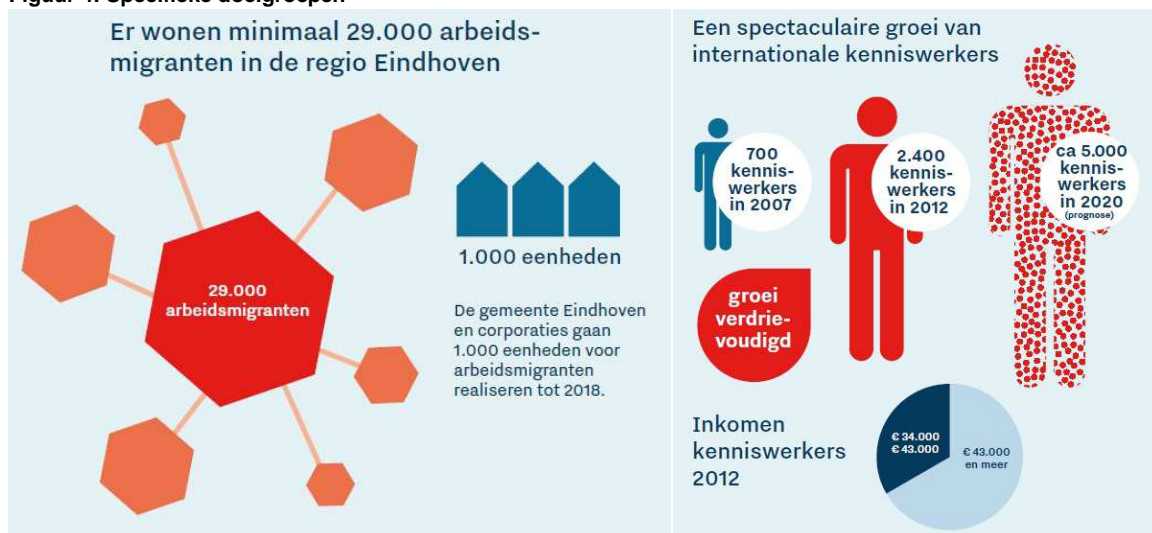


### Kwalitatieve behoefte

Door de veranderingen in de samenstelling van huishoudens verandert de woonbehoefte. Hierdoor is er een grotere behoefte aan woningen die ruimte bieden aan eenpersoonshuishoudens. Er is sprake van een terugkeer naar de stad om te wonen en te leven door jongeren, jonge professionals en jonge koppels. Het NRE terrein biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden.

In het centrum van Eindhoven is veel behoefte aan woningen voor jonge professionals, expats en kenniswerkers. Vanuit het beleid van de gemeente wordt hier ook op ingezet. In de Eindhovense regio wonen bijna 30.000 arbeidsmigranten en dit aantal blijft stijgen. Onder andere door de globalisering en digitalisering van de economie en de groei van bedrijven zoals ASML, FEI, Philips Healthcare, Océ/Canon is de aantrekkingskracht van Eindhoven groot. Dit is ook terug te zien in de sterke groei van de internationale kenniswerkers. Speciale woon- en leefgebieden zoals het NRE terrein sluiten aan op de behoefte van deze doelgroep en bieden meerwaarde aan het vestigingsklimaat bij huisvestingsstrategieën van nieuw te vestigen bedrijven.

**Figuur 4: Specifieke doelgroepen**



Bron: themaonderdelen bij manifest Wonen Eindhoven, mei 2014

In regionaal verband zijn binnen het Kenniscluster Wonen Zuidoost Brabant (kwzb.nl) uitdagingen geformuleerd die aansluiten op de ontwikkeling van het NRE-terrein. Het gaat daarbij om bouwen voor starters, het ontwikkelen van woonconcepten voor tijdelijk wonen, betaalbaar wonen voor eenverdieners, strategische toevoegingen voor doorstromers, passend huisvesten van senioren en de juiste woon-zorgconcepten voor ouderen.

### Indicatief programma

De behoefte aan nieuwbouw woningen en appartementen in en rond het centrum van Eindhoven is groot. De afgelopen jaren is een fors programma ontwikkeld (zie hierna) wat vrijwel geheel is opgenomen, ondanks een moeizame vastgoedmarkt. Als voorbeelden zijn Anton en Gerard (op Strijp-S) volledig gevuld en zijn er van de 501 appartementen in Hartje Eindhoven nog maar 4 beschikbaar.

Het inwoneraantal in Eindhoven stijgt in de periode 2014 tot 2030 met 14.000 tot 16.000 inwoners. Het aantal huishoudens neemt met ruim 12.000 toe, waarvan ruim 10.000 eenpersoons-

huishoudens. Een aanzienlijk deel hiervan zal bestaan uit expats en kenniswerkers. Er is behoefte aan ruim 13.000 extra woningen.

De ligging in stedelijk gebied, dichtbij het centrum en met een levendig en gemengd programma sluit aan bij de doelgroepen van jongeren, jongere professionals en expats. Vooral eenpersoonshuishoudens en jongere koppels (meestal zonder, maar soms met kinderen) zullen zich aangetrokken om op het NRE-terrein te wonen.

Het aanbod op het NRE-terrein kan zich onderscheiden door stadswonen op een wat hoger niveau en in een laagbouw opzet (het programma op het NRE-terrein heeft maximaal drie bouwlagen), met ruimere woonoppervlakten, kleine tuintjes, ruime balkons. Veel van de woonstudio's en lofts die de afgelopen jaren op de markt zijn gebracht hebben een oppervlakte van tussen de 50 en 90 m<sup>2</sup>. Deze woontypen vinden gretig aftrek in de markt. Aanvullend zou in het woonsegment dat hier net boven ligt een nieuwe markt kunnen worden gevonden. Voor eenpersoonshuishoudens, expats en kenniswerkers is huren vaak aantrekkelijker dan kopen.

Het programma met maximaal 100 wooneenheden op het NRE-terrein ligt op een aantrekkelijke locatie dicht tegen de binnenstad en is onderdeel uit van een gemengde programma-ontwikkeling die gewild zijn in de markt. De marktbehoefte voor de 100 woningen zal tegen die achtergrond dan ook groot zijn.

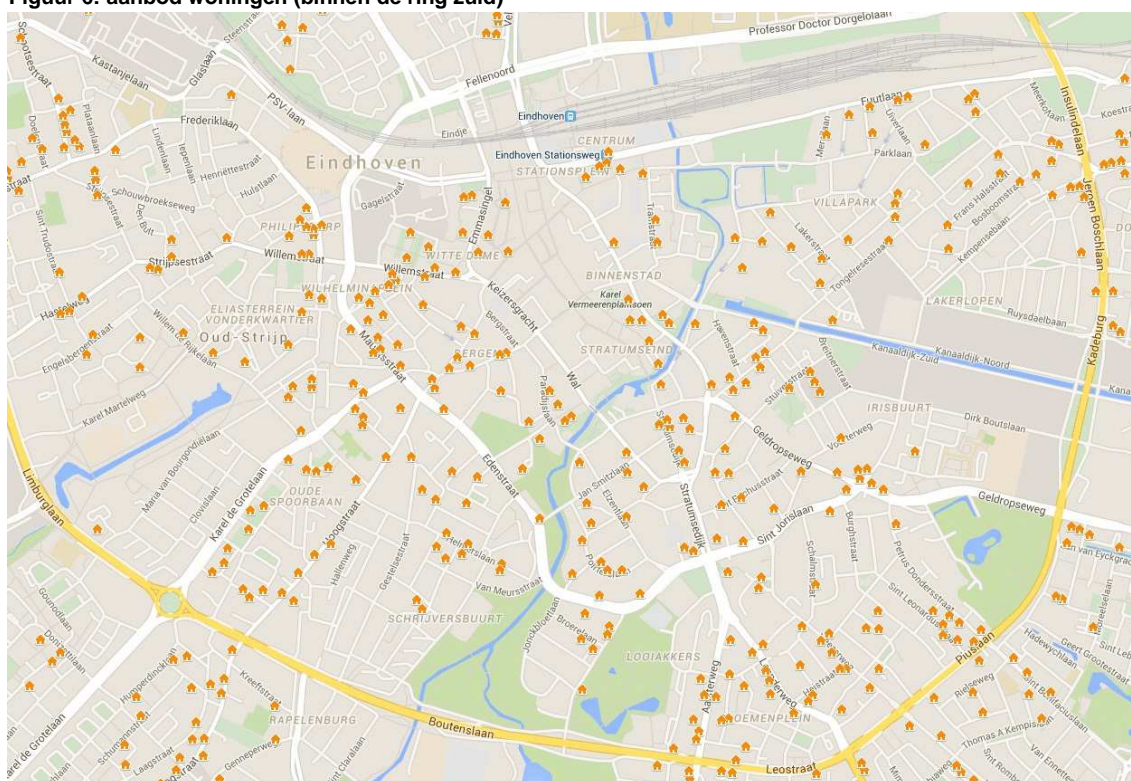
Voorbeeldprojecten van stedelijk wonen die recentelijk zijn ontwikkeld (gedeeltelijk nog ontwikkeld moeten worden) en op veel interesse uit de markt mochten en mogen rekenen betreffen:

- Blok 63, 100 lofts op Strijp-S
- Anton en Gerard, 276 lofts op Strijp-S
- SAS-3, 198 woningen op Strijp-S
- Divers programma van 500 woningen op Strijp-R
- 501 appartementen in Hartje Eindhoven direct naast het Philips Stadion
- The Beech, 192 zelfstandige woonstudio's aan de Beukenlaan
- Studio 56, 134 zelfstandige woonstudio's aan de Mauritsstraat
- Hertoghof, 186 appartementen en studio's aan de Hertogstraat
- Europa, 24 appartementen op de hoek Kloosterdreef – Europalaan

### **Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied**

Ook in Eindhoven is er nog steeds sprake van een ruime woningmarkt, hoewel het aantal verkochte woningen sinds eind 2014 sterk toeneemt. Figuur 6 toont aan dat er een aanzienlijk aantal woningen beschikbaar is in en rond het centrum van Eindhoven. Vergelijkbaar aanbod als het NRE-terrein is echter niet of nauwelijks beschikbaar in Eindhoven. Op vergelijkbare locaties als de Witte Dame en Strijp-S is niet of nauwelijks aanbod beschikbaar.

**Figuur 6: aanbod woningen (binnen de ring zuid)**



Bron: Funda

### **Effecten op overig programma**

Het toevoegen van woningen op het NRE-terrein zal enige invloed hebben op het woningaanbod en de opnamesnelheid in de rest van Eindhoven centrum. Meer aanbod betekent dat de totale doorlooptijd zal afnemen. Echter de uniciteit van het NRE-terrein zal betekenen dat deze effecten minimaal zullen zijn. Het betreft een zeer specifiek woonmilieu in een industriële en sterk gemengde leefomgeving, dat hierdoor nauwelijks concurreert met regulier aanbod.

Direct grenzend aan het NRE-terrein wordt het project PicusKade ontwikkeld. De verkoop start in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2015 en het terrein wordt inmiddels bouwrijp gemaakt. De ontwikkeling en verkoop zullen daarmee (zeer waarschijnlijk) vooruit lopen op de ontwikkeling op het NRE-terrein zelf. Door ook voor een belangrijk deel op de verhuurmarkt te richten, kan het woningaanbod op het NRE-terrein zich onderscheiden.

Het NRE-terrein kan worden vergeleken met Strijp-S, dat zeer gewild is in Eindhoven. Het aanbod op Strijp-S is minimaal en de opnamesnelheid is hoog, wat erop duidt dat extra aanbod in een vergelijkbaar segment en een vergelijkbare omgeving kansrijk is.

