

Campinaterrein Eindhoven

Ladder voor Duurzame Verstedelijking



titel rapport
**Campinaterrein
Eindhoven**

datum
5 februari 2021

projectnummer
P00195

opdrachtgever
BPD Ontwikkeling

BRO
Projectleider
RV / GW
Projectteam
Mot, JCJV, DB

bron Kaft
BRO

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



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

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
1.1 Locatie en situatie	4
1.2 Opzet onderzoek	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Programma	6
2.1 Planinitiatief	6
2.2 Wonen	6
2.3 Niet-wonen functies	6
2.4 Doelgroepen en gebruikers	8
3. Ladder voor Duurzame Verstedelijking	10
3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	10
3.2 Passend binnen beleidskaders	10
3.3 Wonen	14
3.4 Niet-wonen programma	15
3.5 Werken	15
3.6 Horeca	17
3.7 Leisure	18
3.8 Detailhandel	19
3.9 Consumentgerichte dienstverlening	19
3.10 Maatschappelijk: voorzieningen	20
3.11 Maatschappelijk: zorgwonen	21
3.12 Geen onaanvaardbare effecten	22
3.13 Initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	23

Bijlage 1: Beleidskaders	24
B1.1 Landelijk	25
B1.2 Provinciaal	25
B1.3 Regionaal	26
B1.4 Gemeentelijk	29

Bijlage 2: Bevolkings- & huishoudensprognose	35
---	-----------

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte wonen	37
B3.1 Afbakening verzorgingsgebied	38
B3.2 Trends en ontwikkelingen	38
B3.3 Kwantitatieve behoefte	39
B3.4 Kwalitatieve behoefte	41
B3.5 Conclusie	44

Bijlage 4: Onderbouwing behoefte werken	45
B4.1 Programma	46
B4.2 Afbakening verzorgingsgebied	46
B4.3 Trends en ontwikkelingen	46
B4.4 Behoeftte kantoorruimtemarkt	48
B4.5 Conclusie	50

Bijlage 5: Onderbouwing behoefte horeca	53
B5.1 Programma	54
B5.2 Afbakening verzorgingsgebied	54
B5.3 Trends en ontwikkelingen horeca	54
B5.4 Behoeftte	55
B5.5 Aanbodstructuur en plancapaciteit	58
B5.6 Conclusie behoefte	59

Bijlage 6: Onderbouwing behoefte leisure	61
B6.1 Programma	62
B6.2 Afbakening verzorgingsgebied	62
B6.3 Behoeftte vanuit trends en ontwikkelingen	62
B6.4 Behoeftte vanuit beleidskaders	63
B6.5 Analyse aanbod	63

B6.6 Conclusie	64
Bijlage 7: Onderbouwing behoefte detailhandel	65
B7.1 Programma	66
B7.2 Afbakening verzorgingsgebied	66
B7.3 Trends en ontwikkelingen	66
B7.4 Bestaand aanbod	67
B7.5 Kwalitatieve behoefte	69
B7.6 Kwantitatieve behoefte	70
B7.7 Conclusie	71
Bijlage 8: Onderbouwing behoefte consumentgerichte dienstverlening	73
B8.1 Programma en verzorgingsgebied	74
B8.2 Afbakening verzorgingsgebied	74
B8.3 Trends en ontwikkelingen	74
B8.4 Behoeft	74
B8.5 Conclusie	74
Bijlage 9: Onderbouwing behoefte maatschappelijk - voorzieningen	76
B9.1 Programma	77
B9.2 Zorgvoorzieningen	77
B9.3 Behoeft sportvoorzieningen	80
B9.4 Kinderopvang	82
B9.5 Conclusie	83
Bijlage 10: Onderbouwing behoefte maatschappelijk - zorgwonen	84
B10.1 Programma	85
B10.2 Verzorgingsgebied	85
B10.3 Behoeft	85
B10.4 Conclusie	88
Bijlage 11: Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen	90

1. Aanleiding

BPD Ontwikkeling is, samen met de gemeente Eindhoven, voornemens het Campinaterrein te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied voor de functies wonen, werken en recreëren. Dit doet zij grotendeels met behoud van erfgoed.

1.1 Locatie en situatie

Het Campinaterrein ligt centraal in Eindhoven; ten oosten van het centrum aan het Eindhovens Kanaal en aan de rondweg in het stadsdeel Tongelre. Het betreft een terrein begrensd aan de zuidkant door de Dirk Boutslaan, de Hugo van der Goeslaan aan de oostkant en de Kanaaldijk-Zuid aan de noordkant. Door een transformatie van het terrein zal er in de toekomst gewoond, gewerkt en gerecreëerd worden.

Figuur 1: planlocatie Campinaterrein



Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig waarin een passend en toegesneden juridisch-planologisch kader met onderbouwing voor de ontwikkeling is gegeven. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke

ordering) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Kade' (vastgesteld op 25-06-2013). Binnen het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'bedrijf-2'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'gemengd' om wonen, werken en recreëren op het terrein mogelijk te maken. Door de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van het woon-, werk- en horeca & leisure programma te verantwoorden is vanuit de methodiek van de

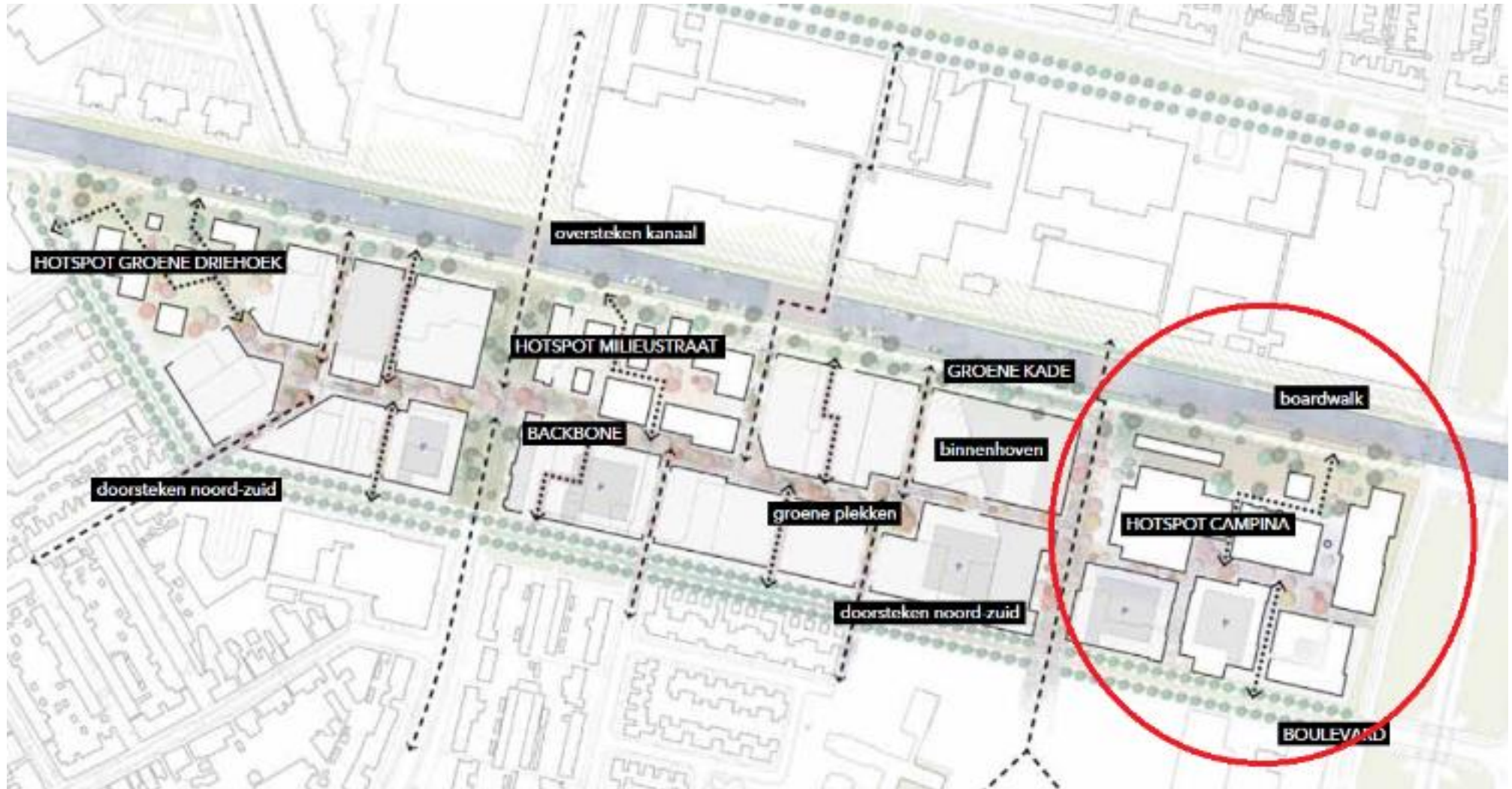
Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het planinitiatief, inclusief programma en doelgroepen beschreven. De beoogde ontwikkeling is in hoofdstuk 3 getoetst aan de Ladder. In de bijlagen zijn de onderbouwingen van de individuele functies opgenomen.



Figuur 2: De locatie Campina

2. Programma

2.1 Planinitiatief

De Kanaalzone maakt deel uit van een groter gebied: de Blauwgroene Corridor. Een route langs het Eindhovens kanaal, met een zowel ecologische als recreatieve functie, die zich langs het water in westelijke richting uitstrekt richting centrum en die in oostelijke richting de groene omzoming van het DAF-complex volgt. Kenmerkend is de combinatie van wonen, creatieve industrie, verblijf en recreatie. Elk ontwikkelgebied heeft haar eigen karakter, met een complementaire mix van cultuur, ambachtelijke werkplaatsen, MKB-bedrijven, Leisure en stedelijk wonen. Met het plan voor de herinrichting van het Campinaterrein wordt een eerste stap in de richting van de transformatie van de Kanaalzone gedaan.

Het programma voor Campina wordt gekenmerkt door drie speerpunten: werken, wonen en Leisure. In het gebied kan binnenstedelijk nog “gemaakt en gewerkt” worden. De (nieuwe) maakindustrie en creatieve bedrijvigheid zijn goed te combineren met stedelijke woonvormen. De concentratie van mensen maakt het gebied ook interessant voor ondersteunende voorzieningen, waaronder horeca. Het gebied krijgt dus een zeer gevarieerd, maar samenhangend functiepatroon, met een onderscheidende positionering binnen Eindhoven qua uitstraling en programmering. Hier wordt een levendige, hoogstedelijk gemengd gebied gerealiseerd met een optimale wisselwerking tussen mensen, functies, ideeën en gebeurtenissen.

Het programma omvat de ontwikkeling van **maximaal 700 woningen en maximaal 21.500 m² bvo niet-wonen functies** (zie tabel 1). Wonen vormt de hoofdmoot van het programma. *In dit onderzoek is uitgegaan van maximaal 700 woningen. De*

exacte aantallen worden in het bestemmingsplan verder vastgelegd.

Het terrein is door de centrale ligging aan de Ring en aan de snelfietsroute tussen centrum Eindhoven en de richting Geldrop en Helmond zeer goed bereikbaar met auto en fiets.

Binnen de ontwikkeling zijn er hoge ambities ten aanzien van duurzaamheid, concreet op het gebied van mobiliteit, energie, circulariteit, klimaatadaptatie, water en gezondheid. Zo wordt in de noordwesthoek parallel aan de Ring een Mobiliteitshub voorzien, waar bewoners en bezoekers hun auto parkeren (en opladen) en er ruimte is voor deelmobiliteit: (elektrische) auto, (e-)bike of (e-)scooter. Er wordt in het gebied ruim voorzien in fietsparkeerplekken. Het deelvervoer wordt zo georganiseerd dat het maximaal aansluit bij de verschillende doelgroepen. De openbare ruimte wordt autovrij en krijgt een aantrekkelijk verblijfskarakter, met zowel groen als water.

2.2 Wonen

Het programma wonen wordt gerealiseerd op diverse plekken van het terrein. Vanuit het woonprogramma worden meer-gezinswoningen in de diverse torens en stadse laagbouw in de vorm van woonwerkateliers en stadswoningen gerealiseerd. Daarnaast worden er studentenwoningen ontwikkeld voor de tijdelijke huisvesting van deze doelgroep. Hierdoor zijn alle woningbouw-categorieën aanwezig op het Campinaterrein, van sociale huur tot dure koop en van permanent tot tijdelijke wonen. Tabel 1 geeft inzicht in het woonprogramma.

2.3 Niet-wonen functies

De collectieve voorzieningen en het commerciële/ niet-wonen programma zijn qua omvang ondergeschikt aan het woon- en werkprogramma. Door de positionering in de plinten van de

Inbedding binnen ontwikkeling Kanaalzone

De ontwikkeling van het Campinaterrein maakt onderdeel uit van de omvangrijke ontwikkeling van de Kanaalzone en verkleuring / transformatie van het bedrijventerrein De Kade. In bijlage B1.4 staat wat hierover beleidsmatig is vastgelegd. Daarnaast is door 11 eigenaren in het gebied Kanaalzone Zuid (gebied tussen Kanaal, Ring en Dirk Boutslaan), in overleg met gemeente Eindhoven, een basisplan opgesteld¹, met daarin contouren en ambities voor de ontwikkeling naar een nieuw woon- en werkgebied. Het Campinaterrein is één van de drie hotspots.

- Er wordt ingezet op een onderscheidende positionering t.o.v. andere gebieden in de stad qua uitstraling, maar vooral ook qua programmering. Aanknopingspunt is de Blauwe Corridor (loopt vanaf centrum langs het Kanaal tot in het rijk van Dommel en Aa). Deze corridor kent een onderscheidend karakter in een combinatie van creatieve industrie, verblijf en recreatie. Een mix van cultuur, ambachtelijke werkplaatsen, MKB-bedrijven, leisure en stedelijk wonen wordt als latente kwaliteit beschouwd.
- Er wordt een cross-over milieu voorzien met ruimte voor werk-, maak- en creatie-industrie. De binnenstedelijke ligging en combinatie met woningen en voorzieningen, goede bereikbaarheid en de ligging aan het kanaal zijn onderscheidende kwaliteiten ten opzichte van andere werklocaties. Creatieve én hightech maakbedrijven i.c.m. andere voorzieningen maken het door Eindhoven nagestreefde gevoel van Technologie, Design en Kennis (TDK) toegankelijk.
- Ook op de naastgelegen hotspot Milieustraat wordt een werkprogramma voorzien. Aansluitend op het profiel van het Campinaterrein is er het voornemen een design cluster te realiseren, met ruimte voor ontwerpstudio's, werkplaatsen en paviljoens, mede bedoeld om de Eindhovense cultuur en economie te etaleren en beleefbaar te maken voor het publiek.
- Belangrijk aandachtspunt is een goede aantakking op de OV-structuur. Ook wordt ingezet op een integraal mobiliteitsconcept met carsharing, leen- en leaseconcepten voor auto's en andere mobiliteitsvoorzieningen en veel ruimte voor fietsgebruik.

¹ Planmaster Kanaalzone Zuid Eindhoven (november 2018)

nieuwe gebouwen, de buitenzijde van de bestaande gebouwen, maar ook de indrukwekkende ruimten van het erfgoed, zal dit programma toch prominent aanwezig zijn in de beleving van de gebruikers.

Tabel 1: Programma wonen

Type woning	Aantal
Woonwerkateliers	5
Sociale, middeldure en dure huur-appartementen. Betaalbare, middeldure en dure koopappartementen	625
Stadswoningen	20
Studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig)	50
Totaal	max. 700

2.3.1 Werken

Het programma werken omvat in totaal maximaal 8.800 m² bvo en kan ingevuld worden met kantoren, (zakelijke) dienstverlening, (werk)ateliers en bedrijfsactiviteiten². In tabel 2 is de omvang van het werkprogramma per bouwdeel weergegeven. Ten aanzien van het werkprogramma moet worden opgemerkt dat ca. 1.200 m² bvo van het bestaande Kantine-gebouw (pand G) in het verleden in gebruik was als kantoorruimte ten behoeve van de Campina-fabriek. Dit brengen we in mindering op het programma werken, waarmee de feitelijke uitbreiding van de mogelijkheden voor kantoren slechts toenemen met 7.600 m² bvo.

Het werkprogramma is verdeeld over twee bedrijfsverzamelgebouwen, waarvan één gericht op ambachten.

- **De Hallen:** Hier wordt een bedrijfsverzamelgebouw gericht op ambachten en maakwerk voorzien. De half overdekte, centrale groene patio is een speciale plek in het plan. Aan het pand is een parkeergarage gekoppeld (pand A2), die toegankelijk is via de Dirk Boutslaan. Aan de zijde van de Melkfabriek is semi-openbaar gebruik van de buitenruimte voorzien.
- **Melkfabriek:** Hier wordt een bedrijfsverzamelgebouw voorzien, met daaraan gekoppeld een restaurant met lokale en duurzame producten. Aan het pand is een parkeerkelder gekoppeld, die toegankelijk is via de Dirk Boutslaan.

Daarnaast wordt in het ontwerp van de Mobiliteitshub (gebouw F) rekening gehouden met de mogelijkheid van een toekomstige transformatie van het gebouw naar een woon- en werkgebouw. In deze behoeftetoets is dit pand echter niet meegenomen als toekomstige werklocatie.

Locatietypering

Het Campinaterrein is al van oudsher een werklocatie. Het is onderdeel van bedrijventerrein De Kade aan het Eindhovens kanaal en de Ring. Vanaf 1961 was het terrein in gebruik als melkfabriek van Campina, van waaruit werkzaamheden rond productie, opslag, distributie en kantooractiviteiten plaatsvonden. Vanuit de huidige kenmerken wordt het terrein gerekend tot het kantoorlocatietype 'bedrijventerreinen'. Op basis van de beoogde (her)ontwikkeling van het terrein, de toekomstige ontwikkeling van de Kanaalzone en de ligging direct aan de Ring, kan het Campinaterrein in de toekomstige situatie gerekend worden tot het locatietype 'uitvalsweg'.

Tabel 2: Programma werken

Locatie	Invulling	Totaal
A1/A2 Hallen	Bedrijfsverzamelgebouw – ambacht / design	2.000 m ²
B1 Melkfabriek	Bedrijfsverzamelgebouw - kantoren	6.800 m ²
Totaal		8.800 m²

Tabel 1: Programma horeca

Locatie	Invulling	m ²
G Kantine	Restaurant	710 m ²
B2 Melkfabriek	Bedrijfsrestaurant / kantine en koffiebar	600 m ²
D IJsfabriek/ Ketelhuis	Restaurant, zaalverhuur (verdieping) en bierproeverij met brouwerij en opslag	2.500 m ²
H Melkontvangst	Proeverij met destilleerderij	340 m ²
Totaal		4.150

Tabel 2: Programma overig niet-wonen

Locatie	Invulling	m ²
I	n.t.b.	300 m ²
T 3/4/5 en C	n.t.b.	1.100 m ²
Subtotaal		1.400 m²

² Als genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan, behorende tot de categorieën A t/m C, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in bijlage 1 en die een hindercontour hebben die vergelijkbaar is met de in bijlage 1 opgenomen bedrijfsactiviteiten

2.3.2 Horeca

Het programma horeca wordt op vier locaties gerealiseerd en omvat in totaal 4.150 m² bvo (tabel 3). Het betreft met name horeca, kleinschalige recreatieve voorzieningen, maar kan ook worden ingezet voor de verhuur van zalen voor zowel de particuliere als zakelijke markt (en eventuele evenementen). Zo wordt er gekoppeld aan de Melkfabriek een restaurant met lokale en duurzame producten gerealiseerd. Een groot deel van de horeca wordt dus extensief ingevuld, zoals de zalenverhuur en de proeflokalen. Hierboven is een nadere beschrijving weergegeven.

2.3.3 Overig niet-wonen

Voor de locatie I (paviljoen / Urban Activator) en de plint van torens T wordt ook een invulling met (commerciële) voorzieningen beoogd.

- **Urban Activator (pand I):** Low-tech circulaire proeftuin met een diversiteit aan programma, waarbij het stimuleren van ontmoeting en collectiviteit centraal staat. Mogelijk wordt hier commerciële dienstverlening gerealiseerd.
- **Torens 3, 4 en 5:** Op de begane grond worden kleine units voorzien voor publieksgerichte commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening (zorg, sport, kinderopvang) of detailhandel (productiegebonden of 'on brand').

Ten aanzien van het overige programma niet-wonen moet opgemerkt worden dat er vanuit de trend van blurring een steeds minder duidelijk onderscheid is tussen winkels, horeca, leisure, dienstverlening en ook maatschappelijke functies en werken. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toe-komst steeds vaker gaan voorkomen. En juist op het Campinaterrein worden er dergelijke innovatieve concepten beoogd (passend bij het Eindhovense gevoel van TDK), die meerdere functies in zich hebben en ook meerdere

doelgroepen bedienen (bijv. bewoners én zakelijke markt én bezoekers, zie ook paragraaf hierna). De vestigingslocaties van hierna genoemde functies zijn in toenemende mate ook vergelijkbaar: (plinten van) kantoor- of winkelachtige panden.

Leisure

In algemene zin geldt leisure als een overkoepelende term voor voorzieningen op het gebied van ontspanning, cultuur, sport en evenementen. Vanuit het perspectief van de ontwikkeling van het Campinaterrein wordt invulling van leisure beperkt tot functies en activiteiten welke (sociaal) cultureel van aard zijn. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan een expositieruimte, ruimte voor verenigingen (muziek, theater), een buurthuis, cultureel centrum, buurt/wijkcentrum, etc.

Detailhandel

De invulling van detailhandel binnen het Campinaterrein is beperkt van omvang (maximaal 500 m² bvo, oftewel 400 m² wvo) en gericht op productiegebonden en 'on brand' detailhandel, met een maximum van 200 m² bvo per vestiging. Ook is een afhaalpunt een mogelijkheid. Een supermarkt is nadrukkelijk geen onderdeel van het programma.

Consumentgerichte dienstverlening

Binnen het programma kunnen zich enkele kleinschalige dienstverleners vestigen, die zich hoofdzakelijk richten op bewoners van het terrein én de gebruikers van kantoren en bedrijven op het terrein. Beoogd wordt dat ook deze dienstverlening aansluiten bij de karakteristiek van het terrein, het TDK-gevoel en de beoogde doelgroepen. Qua concepten kan er een overlap zijn met andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel, maatschappelijke functies en ook 'zakelijke' dienstverlening.

Maatschappelijk: voorzieningen

Binnen het programma is ruimte voor de vestiging van bijvoorbeeld zorgvoorzieningen (o.a. medisch centrum), sportvoorzieningen en kinderopvang.

Maatschappelijk: zorgwonen

Binnen het programma is ruimte voor maximaal 50 wooneenheden beschermd wonen, met een indicatieve omvang van 3.000 m² bvo. Het gaat om zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming, die daarmee onder het 'niet-wonen' programma vallen. Het gaat om zorgwoningen voor mensen die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben. Er is aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Vanuit de wetgeving gaat het om mensen met indicatiestelling van zorgprofiel 4 VV of hoger onder de Wet langdurige zorg (Wlz).

2.4 Doelgroepen en gebruikers

De doelgroepen en gebruikers van het Campinaterrein hangen samen met de verschillende functies die er gerealiseerd worden.

- **Bewoners van het terrein (en directe omgeving):** Door de grote variëteit aan woonproducten wordt een diversiteit aan doelgroepen verwacht (van studenten tot ouderen), waardoor er op het gebied van wonen een gemengd milieu ontstaat. Daardoor krijgt het gebied een roltrap- en doorstroom-functie voor diverse doelgroepen. Uitgaande van in totaal minimaal ca. 700 woningen en een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5 personen (passend bij de beoogde stedelijke omgeving met een mix van type woningen) zal het Campinaterrein ongeveer 1.050 bewoners tellen. Ten zuiden van het Campinaterrein worden nog eens 65 woningen gerealiseerd (locatie voormalig Augustinianum). Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 (aangezien dit eengezinswoningen zijn) zullen daar

ca. 160 mensen gaan wonen. Verwacht wordt dat deze mensen deels op de voorzieningen op het Campinaterrein georiënteerd zijn. Een verdere toename van bewoners in de omgeving is te verwachten wanneer de Kanaalzone zich verder ontwikkelt als nieuw woon- en werkgebied.

- **Kantoren en bedrijfsruimten:** De invulling van de bedrijfsverzamelgebouwen is flexibel. Het kan gaan om een mix van meerdere kleine gebruikers en/of enkele omvangrijke gebruikers. Qua gebruikers wordt een invulling voorzien die aansluitend op het karakter van de plek. De wens is om vanuit tijdelijk gebruik en placemaking een community van gebruikers te creëren, die de basis vormen voor de toekomstige invulling van het werkprogramma. Het is de ambitie om lokale, innovatieve ondernemers te huisvesten en een kruisbestuiving tussen functies / gebruikers te realiseren. Bijvoorbeeld door het maken van combinaties met horeca, vergaderruimten, (flex)werkplekken en expositie-/evenementenruimten en het delen van voorzieningen. Qua invulling zijn gebruikers voorzien die actief zijn in design, maakwerk, evenementen en innovatie.
 - Huidige gebruikers zijn o.a. een designcollectief, een bedrijf in 3D betonprinting, een lichtkunstenaar en webshop/werkplaats in vintage woninginrichting.
 - In de toekomstige situatie zal de focus liggen op bedrijven en kantoorgebruikers actief in de creatieve sector: met name (social) design, zakelijke creatieve dienstverlening en maakwerk (o.a. in food & health). Dit aansluitend op het profiel van het tegenover gelegen Koelhuis (dat wordt getransformeerd naar een bedrijfsverzamelgebouw).
- **Werkenden:** De mensen die in de bedrijven en kantoren werken vormen een secundaire doelgroep voor de op het Campinaterrein aanwezige functies.
- **Bezoekers vanuit de regio:** Als (voormalige) industriële locatie illustreert het Campinaterrein de recente

geschiedenis en identiteit van Eindhoven. Door de eigen sfeer en het karakter van de monumentale bebouwing is er sprake van een bijzonder beleevingskarakter. Hierdoor geldt het Campinaterrein binnen Eindhoven deels als bezienswaardigheid, net zoals dat bijvoorbeeld voor Strijps het geval is. De combinatie van functies (creatieve én hightech maakbedrijven, horeca en culturele functies zoals een expositieruimte), het historisch erfgoed en de ligging aan de Blauwe Corridor maken op deze plek het door Eindhoven nagestreefde gevoel van Technologie, Design en Kennis (TDK) toegankelijk. Om die reden worden naar verwachting ook deels bezoekers en toeristen van buiten de eigen gemeente en de regio verwacht.

3. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op het Campinaterrein in Eindhoven betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf-2'. Wonen, horeca en Leisure zijn vanuit het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan op locatie. Ook het werkprogramma kan niet gerealiseerd worden binnen de vigerende bestemmingsregels, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar een terrein met gemengde functie waaronder wonen, werken, horeca en Leisure is toegevoegd.
- Vanaf 12 nieuwe woningen of een toevoeging van 500 m² stedelijke functie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van een aanzienlijk groter programma, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

3.2 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2.1 Rijk

- Op Rijksniveau is in de **Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (2017)** de regio Brainport Eindhoven aangewezen als een van de drie economische kerngebieden van Nederland. Daarbinnen is de innovatieve maakindustriesector een van de economische toplocaties. Ook is de creatieve industrie, die sterk vertegenwoordigd is in Eindhoven, in 2011 door het Rijk aangewezen als economische topsector en van groot belang binnen Brainport.
- Binnen de door het Rijk en regio opgestelde **Brainport Nationale Actieagenda (2018)** is het versterken van het profiel van technologie, design en kennis in Eindhoven benoemd als onderdeel van de prioritaire actie om het voorzieningenniveau van de stad te verhogen, passend bij de internationale concurrentiepositie. Door in te zetten op de creatieve (maak)industrie en design in het bijzonder, faciliteert het planinitiatief de groei van de sector en versterkt het tevens de profilering van Eindhoven als design stad.
- Daarnaast is de **Nationale woonagenda** opgesteld voor de periode 2018-2021. Diverse partijen zetten zich in om het woningtekort terug te dringen en houden oog voor zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de omgeving waarin die woning staat, met plek voor alle woonmilieus. Op basis daarvan is de **woondeal voor het stedelijk gebied Eindhoven** tot stand gekomen, waarin versnellingsafspraken voor woningbouw zijn gemaakt. In het bijzonder is er aandacht nodig voor het groeiend

aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en huishoudens met een zorgvraag.

- In het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) heeft het Rijk samen met de gemeente Eindhoven, regionale partijen en provincie de **Gebiedsvisie Brainport City (2014)** opgesteld en is een adaptief programma uitgewerkt voor investeringen in bereikbaarheid, voorzieningen en een bruisend stadshart. In de Gebiedsvisie Brainportcity is aangegeven hoe het vestigingsklimaat kan worden versterkt. Geconstateerd dat er in kwalitatief opzicht behoefte is aan meer onderscheidende werklocaties, waartoe monofunctionele locaties een multifunctioneler karakter zouden moeten krijgen door multifunctionele bestemmingen, functiemix en ruimte voor stedelijk leven. Het stimuleren van samenwerking, cross overs en innovatie staat daarbij centraal. Met de verkleuring en transformatie van de Kanaalzone en daarbinnen het Campinaterrein, wordt bijgedragen aan de gewenste versterking van het vestigingsklimaat en realisatie van onderscheidende werklocaties. Door het fysiek faciliteren van talent, innovatieve ondernemingen, experimenteerruimte en kruisbestuiving tussen functies en gebruikers, geeft de ontwikkeling van het Campinaterrein, op een lager schaalniveau, de innovatiekracht van de Brainport-regio een impuls.

3.2.2 Provincie

- Vanuit het **beleidskader en uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie (2013-2020)** wil de provincie inzetten op versterking van het reguliere vrijetijdsaanbod, waaronder horeca, door het creëren van toegevoegde waarde. De primaire verantwoordelijkheid voor programmering en levensvatbaarheid ligt bij gemeenten.
- Specifiek is binnen het aan de Gebiedsvisie gerelateerde **adaptieve programma (Ruimtelijk Programma**

Brainport City) de transformatie van de Kanaalzone en het Campinaterrein naar een gemengd woon-werk- en recreatiegebied als onderdeel van het project Blauwe Corridor opgenomen. Met dit project wordt bijgedragen aan het zichtbaar maken en ontwikkelen van landschappelijke kwaliteiten, wat van belang is als onderscheidende vestigingsfactor van Brainport.

- De **Brabantse Omgevingsvisie (2018)** zet in duurzame verstedelijking. De focus ligt daarbij op herbestemmen en transformeren en er wordt ingezet op het (kwalitatief) toekomstbestendig maken van de werklocaties in Brabant. Het versterken van het (economisch) vestigingsklimaat en versterken van de kwaliteit van werklocaties is ook een van de ambities binnen de **Integrale Strategie Ruimte (Metropoolregio, 2017)**. Binnen het Stedelijk gebied ligt er daarbij specifiek een accent op de kernsectoren High Tech, R&D, innovatie en maakindustrie en het transformeren van verouderde bedrijventerreinen. Met de ontwikkeling van het Campinaterrein naar werklocatie voor de creatieve (maak)industrie, als onderdeel van de transformatie en verkleuring van de Kanaalzone en bedrijventerrein De Kade, wordt hieraan invulling bijgedragen.
- Vanuit de **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25-10-2019)** is aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik een van de basisprincipes is voor duurzame verstedelijking. Vanuit die gedachte is het belangrijk dat een deel van de behoefte aan nieuwe kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten. Met de herontwikkeling van het Campinaterrein wordt invulling gegeven aan dit uitgangspunt.
- Ook is in de **omgevingsverordening** opgenomen dat de 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) afspraken met elkaar

aangaande de programmering van stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen.

- *Wonen*: De Brabantse Agenda Wonen is leidend.
- *Werken*: Afspraken zijn uitgewerkt in een regionale kantoren- en bedrijventerreinprogrammering.
- *Detailhandel*: Afspraken over regionale afstemming zijn uitgewerkt in regionaal en subregionaal beleid.
- In de **Brabantse Agenda Wonen** stuurt Provincie op het realiseren van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat om te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Dit betekent voor wonen dat er voldoende woningen worden gebouwd, er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en binnenstedelijk wordt gerealiseerd, ook in leegstand vastgoed en het planaanbod voor woningbouw tot slot realistisch en flexibel is en regionaal is afgewogen. In de Regionale Agenda Wonen voor de regio Zuidoost-Brabant zijn deze ambities vertaald, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiervoor is aangetoond dat het initiatief past binnen deze kaders.
- Het **Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw Noord-Brabant (2020)** heeft als doel om de realisatie van alternatieve woonvormen te stimuleren, waaronder woonvormen voor ouderen en 'wonen met zorg'. Met de realisatie van zorgwonen (beschermd wonen) op het Campinaterrein wordt hier actief aan bijgedragen.

3.2.3 Regio en gemeente

- In de gemeentelijke **Omgevingsvisie (2019)** is aangegeven dat de gemeente ruimte wil bieden aan nieuwe concepten en buurteconomie. Denk daarbij aan nieuwe woon- en werkconcepten, bedrijfsverzamelgebouwen, ateliers, startups en broedplaatsen voor

designers en makers uit allerlei disciplines. Qua voorzieningen wordt enerzijds gestreefd naar een aanbod dat past bij een hoogstedelijk topmilieu. Anderzijds werkt de gemeente aan goede basisvoorzieningen in de wijk (zoals scholen, buurthuizen, buurtwinkels, gezondheidscentra en sportaccommodaties).

- **Recreatie en cultuur**: De gemeente ontwikkelt duurzame concepten voor een hoogwaardig stedelijk aanbod dat de ontwikkeling van de regio versterkt. Om talent aan te trekken en te binden is een hoge kwaliteit van recreatie- en cultuurvoorzieningen nodig
- **Sportvoorzieningen**: de gemeente stimuleren dat mensen blijven sporten en bewegen onder andere door de goede spreiding van sportaccommodaties over de stad te behouden.
- **Zorg**: het zorgaanbod van ziekenhuizen, huisartsen en verpleeghuizen moet samen oplopen met de groei van het aantal inwoners, werknemers en bezoekers van de regio.

Daarnaast wil de gemeente met nieuwe ontwikkelingen vooral verdichten binnen de Ring en is transformatie van erfgoed een opgave. Daarbij geeft men prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd. De ontwikkeling van het Campinaterrein en met het werk- en voorzieningenprogramma daarbinnen, draagt bij aan de bovengenoemde ambities.

Wonen

- In de **Woonvisie** heeft Eindhoven haar opgaven geformuleerd rondom de thema's grenzeloos ambitieus, grenzeloos solidair en grenzeloos innovatief. Ze formuleert hierin geen concreet woningbouwprogramma, maar wil ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Aan de hand van een proceskader wordt de wenselijkheid van nieuwe initiatieven getoetst. Het initiatief past in hoge mate binnen

deze kaders. Ten aanzien van wonen en zorg de ambitie dat er voldoende keuzevrijheid is voor burgers en dat er voldoende collectieve woonzorgvoorzieningen zijn. Het initiatief draagt bij aan deze ambitie met het realiseren van zorgwoningen op een bijzondere, stedelijke locatie met hoog wooncomfort (modern, ruim, met groen en water) en de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten nabij.

Werken

- In de **Regionale programmering werklocaties - Kantorenprogrammering regio Eindhoven (SRE, 2013)** is afgesproken dat de vraag zoveel mogelijk in bestaande kantoorgebouwen wordt ondergebracht. Nieuwe plancapaciteit op bedrijventerreinen wordt beleidsmatig niet ondersteund, maar wel de herinvulling van leegstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen. Tevens geldt voor centrumschil-locaties, waartoe het Campinaterrein gerekend kan worden, dat ze zich duidelijker dienen te profileren ten opzichte van het stationsgebied (eigen doelgroep) en dat de bouwplannen dienen te worden gefaseerd, c.q. uitgesmeerd over een langere termijn.
- Ten aanzien van bedrijventerreinen zijn de afspraken vastgelegd in de **Programmering Bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE, 2016)**. De hightech (maak)industrie wordt daarbinnen als kenmerkend en onderscheidend gezien voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. Ten aanzien van programmering is het uitgangspunt dat er voor MKB-bedrijvigheid voldoende aanbod is op bestaande bedrijventerreinen. Voor het Campinaterrein geldt dat het een momenteel een bedrijventerrein betreft, maar dat het gebied zich zal ontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied. Met de ontwikkeling worden kantoren en bedrijven ondergebracht in bestaande leegstaande bedrijfspanden, waarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling van duurzame verstedelijking. Ook is er sprake van een

onderscheidende profilering gericht op de creatieve (maak)industrie, waarmee het kantoor- en werkprogramma een andere doelgroep bedient dan het stationsgebied.

- In het gemeentelijk beleid is de ontwikkeling van het Campinaterrein en verkleuring / revitalisatie van bedrijventerrein De Kade al langere tijd opgenomen. Onder andere in de vigerende **Interimstructuurvisie (2009)** en de **Bedrijventerreinennota (2015)**.
- Ook heeft het college in 2015 besloten om in te stemmen met de mogelijkheid tot verdergaande verkleuring van de Kanaalzone. Dit heeft in 2017 geleid tot vaststelling van het **Ontwikkelkader Kanaalzone - Campina terrein Eindhoven**. Een van de randvoorwaarden daarbinnen is dat het vigerende Eindhovens beleid bepaalt welke mate van functiemenging in de Kanaalzone mogelijk is. Daarbij geldt wel nadrukkelijk dat op de Campinalocatie maatwerk mogelijk is, afhankelijk van het totale concept, aansluiting bij de (gemeentelijke) ambities en het voorgestelde groeipad. Er wordt in ieder geval een mix van functies geambieerd: wonen, werken (met name nieuwe instapmilieu's zoals incubators) en recreatie, binnen een onderscheidend milieu. Zelfstandig kantoorvestigingen passen niet in het wensbeeld. Het voorliggende planinitiatief en het werkprogramma daarbinnen voldoet aan deze randvoorwaarden.
- In de **gemeentelijke Kantorenstrategie 2012-2020** is ten aanzien van 'overige locaties', waartoe het Campinaterrein behoort, aangegeven dat voor nieuwbouw van kantoren initiatiefnemers moeten aantonen dat er aantoonbare vraag is naar het type vastgoed dat zij willen ontwikkelen en dat het de balans op de kantorenmarkt niet (verder) verstoort. Tegelijkertijd probeert men de vraag naar kantoorruimte zoveel mogelijk in te vullen in bestaande gebouwen, om leegstand tegen te gaan en aan te sluiten op de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Bij

de ontwikkeling van een kantoren- en werkprogramma binnen het Campinaterrein is sprake van herinvulling van leegstand vastgoed. Hiervoor is aangetoond dat er vraag is naar de te realiseren kantoorruimte en er geen sprake is van verstoring van de markt.

Horeca

- Tot slot is in het **horecabeleid** van gemeente Eindhoven bepaald dat de uitbreiding van het horeca-aanbod vernieuwend moet zijn en de diversiteit moet vergroten. Bij voorkeur moet er een relatie bestaan met het profiel van de stad en gemeentelijke speerpunten. Een uitbreiding is vernieuwend als het qua concept, thema, locatie of formule iets toevoegt. Nu is het marktsegment van biologisch, duurzaam en vegetarisch nog onderbelicht in Eindhoven. Bovendien bestaat er onvoldoende ruimte voor experimenten met nieuwe concepten. Het Campinaterrein is een broedplaats van wonen en werken, die ook moet worden gefaciliteerd als ontmoetingsplek. Ondergeschikte horeca draagt conform het beleid bij aan de realisatie van die doelen.

Leisure

- Cultuur maakt een belangrijk deel uit van de samenleving. Het draagt bij aan een goed en sterk (economisch) vestigingsklimaat, zorgt voor werkgelegenheid en creëert bovendien waarde voor andere delen van de economie. Specifiek vanuit de regio Brainport en de gemeente Eindhoven wordt daarom onder andere in de **Binnenstadvisie 2015 (2016)** en **Cultuurbrief 2021-2024 (2019)** ingezet op een hoge kwaliteit van cultuuraanbod, waarin technologie, design en kennis (TDK) de speerpunten zijn. Het Campinaterrein biedt daarvoor een zeer passende locatie. Naast dat het industriële karakter een aantrekkelijke locatie is voor culturele activiteiten, kent de ontwikkeling ook een profiel

geënt op de creatieve (maak)industrie. Daarmee sluit het aanbod aan op de gewenste TDK speerpunten.

- Naast de economische waarde draagt cultuur ook nadrukkelijk bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Door de regionale centrumfunctie van Eindhoven streeft de stad naar een hoog voorzieningenniveau, onder andere op het gebied van (sociale) cultuur. Dit is ook een belangrijke opgave in het kader van leefbare en sociale wijken (**Omgevingsvisie, 2019**). Om de cohesie in wijken te stimuleren zijn ontmoetingsplekken namelijk noodzakelijk, zoals buurthuizen, welke tot de basisvoorzieningen in de wijk worden gerekend.

Detailhandel

- In zowel de **Regionale Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven (2015)** als de **Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2015)** wordt qua detailhandel een excellent basisvoorzieningen-niveau geambieerd om de regionale en bovenregionale (en internationale) aantrekkingskracht van de regio te versterken en daarmee ook een goed voorzieningen-niveau voor de inwoners te creëren. De ontwikkeling van detailhandel op het Campinaterrein draagt hieraan bij, doordat het ruimte biedt voor de dynamiek en zich richt op bijzondere detailhandel gelinkt aan de gevestigde creatieve én hightech maakbedrijven (productiegebonden detailhandel) en die aansluit bij het Eindhovense gevoel van Technologie Design en Kennis (TDK). Het gaat nadrukkelijk om onderscheidende detailhandel die een unieke kwalitatieve toevoeging vormt, voor zowel inwoners van het terrein als van de gemeente en de regio, en die tegelijkertijd niet structuurverstorend is voor het bestaande detailhandelsaanbod (zie paragraaf 3.8). Aangezien geen solitaire supermarkt of PDV-vestigingen worden toegestaan wordt voldaan het (sub)regionale beleid ten aanzien van dit punt.

- Ook past het initiatief binnen de kaders van de **Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven (2015)**, aangezien het enerzijds gaat om productiegebonden detailhandel (verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit ten opzichte van het 'productieproces') en anderzijds een bijzonder 'on brand' initiatief betreft. Ook heeft de locatie kenmerken van een trafficlocatie, doordat het ook een werklocatie vormt én gelegen is aan een invalsweg, met voorzieningen gericht op de reiziger (mobility hub). Ook hierbij is enige onderschikte detailhandel en/of een 'pick up point' voor internethandel mogelijk. Voor deze bijzondere vormen van detailhandel zijn enkele voorwaarden gesteld, met als belangrijkste eis dat sprake moet zijn van onderschiktheid en dat er geen structurele negatieve effecten op de bestaande, perspectiefrijke detailhandel mogen zijn:

- Er is sprake van max. 500 m² detailhandel die ondergeschikt is aan het totale voorzieningenaanbod en werkfuncties op het terrein (totale omvang max. 21.500 m²).
- Met het initiatief wordt nadrukkelijk ruimte gehouden voor nieuwe concepten, die zich onderscheiden door kwaliteit, complementariteit, uniciteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer doelgroepen. Het gaat namelijk hoofdzakelijk om (productiegebonden) detailhandel die gerelateerd is aan de op het terrein te vestigen creatieve én hightech maakbedrijven en concepten met een focus op design, food & health. De huidige vestiging van PHOOD is een goed voorbeeld daarvan. Binnen dit concept wordt o.a. horeca en voedselproductie (urban farming), food-design gecombineerd, met daarbij de focus op plantaardig voedsel. Uitbreiding van het concept met directe verkoop van producten uit de 'farm' en het restaurant als ondergeschikte activiteit is een reële

gedachte. Dit zou iets toevoegen aan het aanbod in Eindhoven (vegan, bio, gericht op 'health') en zou de keuzemogelijkheden voor de consument vergroten. Dergelijke detailhandelsconcepten worden op het Campinaterrein beoogd.

- Het toestaan van deze vorm van productiegebonden detailhandel past ook bij de ambitie van de stad Eindhoven om ruimte te bieden aan experimenten en ondernemerschap. Bovendien sluit het aan bij de sterke maakcultuur en 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.
- De mate van het succes van de detailhandel wordt dan ook mede bepaald door de specifieke locatie van het Campinaterrein buiten de detailhandelsstructuur, aangezien deze samenhangt met de productie ter plekke, de karakteristiek van het terrein en de andere aanwezige voorzieningen (voornamelijk werken, horeca en leisure).
- Het toevoegen van enige dagelijkse detailhandel (kleinschalige gemaks- of to-go winkel, bijv. i.c.m. horeca) heeft nadrukkelijk ook een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van het terrein en de mensen die op het terrein werken. Het Campinaterrein en omgeving is namelijk een witte vlek binnen de detailhandelsstructuur; alternatief dagelijks aanbod is op minimaal 800 meter afstand gelegen. Dit is voor een (hoog)stedelijk gebied erg ver, zeker aangezien een excellent voorzieningenniveau geambieerd wordt. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en service zou ook de toevoeging van een kleinschalig (onbemande) afhaalpunten hier daarom beleidsmatig passen.
- In paragraaf 3.8 wordt het initiatief zoals vereist verder getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin wordt ook ingegaan op het

uitblijven van negatieve effecten op de (lokale en regionale) detailhandelsstructuur.

3.3 Wonen

De realisatie van maximaal 700 woningen die gerealiseerd worden binnen de ontwikkeling van het Campinaterrein voorzien in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 3.

3.3.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Eindhoven betreft de primaire regio. 64% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen deze gemeente. Als secundair gebied is gekeken naar het Stedelijk Gebied Eindhoven. Aanvullend vindt hier nog 8% van de verhuisbewegingen plaats.

Bovendien is Eindhoven steeds meer internationaal georiënteerd. Een toenemend buitenlands migratiesaldo draagt de laatste jaren bij aan de bevolkingsgroei, onder meer veroorzaakt door een toename van (buitenlandse) studenten en een sterke economische groei die gepaard gaat met vraag kenniswerkers en arbeidsmigranten. Gelet op de aard van de beoogde ontwikkeling (appartementen, woningen geschikt voor studerende(n)) is deze internationale groep als **tertiaire doelgroep** meegenomen, met name binnen de kwalitatieve behoefteanalyse.

3.3.2 Kwantitatieve behoefte

De komende jaren groeien de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Eindhoven aanzienlijk. Dit komt met name door een toenemende (binnenlandse en met name buitenlandse) migratie en een groeiend aantal een- en tweepersoonshuishoudens. In de Woondeal erkennen het Stedelijk Gebied, de provincie Noord-Brabant en het ministerie dat er de komende 5 jaar een aanzienlijke woningbehoefte bestaat van circa 27.000 woningen in het Stedelijk Gebied, waarvan circa 15.000 in Eindhoven. Het centrum van Eindhoven is daarbij een belangrijke ontwikkellocatie (gelegen binnen de Ring).

De totale harde plancapaciteit in zowel de gemeente Eindhoven als het Stedelijk Gebied is niet toereikend om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Met 7.760 harde plannen in de gemeente Eindhoven kan niet worden voorzien in de behoefte van 19.225 woningen tot 2030. Hetzelfde geldt voor SGE: met 22.370 harde plannen kan niet worden voorzien in de behoefte van 32.080 woningen tot 2030. Dit betekent dat er zowel in de gemeente als in de regio nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Het huidige initiatief om maximaal 700 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

3.3.3 Kwalitatieve behoefte

In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat er meer aandacht moet zijn voor kwaliteit en vraaggerichte woningbouw. Beleidsmatig wordt zowel door het Stedelijk Gebied als de gemeente Eindhoven ingezet op een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus. Eindhoven is er voor elke doelgroep en er moeten voldoende woningen zijn in alle segmenten. Voor Eindhoven ligt het accent op de verdere verstedelijking: een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen willen wonen, werken en elkaar ontmoeten,

maar ook een stad die groen en gemoedelijk is. Daarbij geldt een toenemende vraag voor wonen in en nabij het centrum. Binnen de rondweg moet voldoende en gevarieerd aanbod zijn voor alle doelgroepen. Eindhoven kan binnen de rondweg nog sterk verdicht worden. De gemeente wil ruimte bieden aan bouwende partijen, waarbij transformatie van leegstaand vastgoed boven nieuwbouw gaat. Dat vraagt onder meer de transformatie van oude industriële landschappen en centrumlocaties tot hoogstedelijke milieus met een mix van wonen, creatieve werkplaatsen en hoogstedelijke culturele voorzieningen. Deze locaties zijn nodig om kenniswerkers aan te trekken en jongeren in de stad te houden. Geconcludeerd wordt dat binnen de kwalitatieve behoefte in Eindhoven rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten:

- Een groeiende behoefte aan een centrum stedelijk woonmilieu en wonen binnen de ring;
- Een groeiende groep een- en tweepersoons huishoudens;
- In alle subregio's, met name ook Eindhoven, is de vraag naar koop- en huurwoningen groter dan het aanbod. In alle subregio's is sprake van een theoretisch tekort aan appartementen en nultredenwoningen. In Eindhoven bedraagt dit tekort ruim 5.000 appartementen. Hier is ook een tekort aan eengezinswoningen van ongeveer 10.000. Dit vraagt onder meer om:
 - Vanwege de toenemende internationale oriëntatie van Eindhoven trekt de stad steeds grotere getallen kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groepen moeten in huisvesting worden voorzien.
 - Het realiseren van woningen voor stedelijke starters en studenten, ook met minder financiële mogelijkheden. De appartementen bieden een uitkomst voor de grote aantallen jongere, hoogopgeleiden, kenniswerkers en creatievelingen, die worden aangetrokken door het hoogstedelijke milieu en snel op zoek zijn naar een (tijdelijke) woningen in een zeer krappe woningmarkt. Zo is

flexwonen een woonvorm die de laatste jaren is toegenomen (in populariteit) onder studenten, expats, arbeidsmigranten etc.

- Een behoefte aan woningen in de huursector in het sociale huur-, midden- en dure segment.
- Een behoefte aan met name betaalbare, maar ook midden en dure koopwoningen;
- Inzetten op nieuwe woon- en werkomgevingen, met nieuwe type woon-werkconcepten, zoals atelierwoningen.
- Ook bestaat de vraag naar grondgebonden stadswoningen, met name in de koopsector. Dit zijn vaak carrièregerichte stellen en moderne gezinnen.
- De appartementen bieden daarnaast ook uitkomst voor de grote aantallen jongere, hoogopgeleiden, kenniswerkers en creatievelingen, die enorm worden aangetrokken door het hoogstedelijke en hoogwaardige culturele milieu en snel op zoek zijn naar een (tijdelijke) woningen in een zeer krappe woningmarkt.
- Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding;
- Er dient aandacht te zijn voor verduurzaming van de woningvoorraad en de aanwezigheid van groen in de binnenstad.
- Er is specifiek een tekort aan woningen voor studenten. Daarnaast neemt de vraag door het groeiend aantal uitwonende studenten de komende jaren substantieel toe. De behoefte richt zich voornamelijk op kamers met gedeelde voorzieningen en meerkamerwoningen.

Het huidige initiatief, waarbij transformatie van een oud industrieel landschappen plaatsvindt binnen de ring, past uitstekend binnen deze gedachte. Bovendien wordt er een

hoogstedelijk milieu gerealiseerd met een mix van wonen, die aansluit bij de gevarieerde vraag vanuit de doelgroepen studenten tot ouderen. Met name de diversiteit van het type woningen is van belang om de nieuwe toestroom en dynamiek op de krappe Eindhovense woningmarkt te bevorderen. Iermee wordt voorzien in het zogenoemde roltrap- en doorstroomeffect op de woningmarkt.³

3.4 Niet-wonen programma

In de paragrafen hierna is voor alle onderdelen van het niet-wonen programma aangegeven hoe het programma passend is binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De volledige onderbouwing van de behoefte is per functie opgenomen in bijlage 4 t/m 10.

Tabel 5: Behoeft niet-wonen functies

Functie	Programma
Kantoren, bedrijfsruimten en zakelijke dienstverlening	8.800 m ²
Horeca	4.150 m ²
Leisure	1.500 - 2.000 m ²
Detailhandel	250 - 500 m ² bvo productiegebonden en 'on brand', max 200 m ² bvo per vestiging
Consumentgerichte dienstverlening	150 - 350 m ²
Maatschappelijk: voorzieningen	2.250 – 4.250 m ² bvo m ²
Maatschappelijk: zorgwonen	maximaal 50 wooneenheden beschermd wonen, ca. 3.000 m ²
Totale behoefte niet-wonen	20.000 – 23.500 m²

In tabel 5 is de behoefte per functie weergegeven. Het totaal is een cumulatieve optelling van behoefte aan metrage per functie. Middels onderliggende onderbouwing wordt maximaal 21.500 m² aan niet-wonen functies mogelijk gemaakt.

3.5 Werken

De realisatie van maximaal 8.800 m² bvo aan werkruimte (kantoren, bedrijfsruimten en zakelijke dienstverlening)⁴ binnen de ontwikkeling van het Campinaterrein, voorziet in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte.

3.5.1 Passend binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte wordt als ruimtelijk verzorgingsgebied primair de gemeente Eindhoven en secundair de regio Zuidoost-Brabant (Metropoolregio Eindhoven) aangehouden. Als bestuurlijke samenwerkingsverband zet de regio Zuidoost-Brabant zich op de kaart onder de naam Metropoolregio Eindhoven. Binnen de Metropoolregio / regio Zuidoost-Brabant worden tevens de afspraken gemaakt over de programmering van kantoren.

De regio profileert zich als Brainport Eindhoven en is samen met Schiphol en de Rotterdamse haven aangewezen al één van de drie economische kerngebieden ('mainports') van Nederland. Door de groei van de regionale economie is Eindhoven de afgelopen decennia uitgegroeid tot de belangrijkste kantoorlocatie buiten de Randstad⁵. Binnen de regio zijn de creatieve sector (door het Rijk aangewezen als economische topsector) van belang en ook de innovatieve maakindustrie.

³ De stad trekt als een magneet jongeren aan voor onder meer onderwijs en een werk carrière.

⁴ Rekening houdend met het voormalig gebruik van het Kantinegebouw (pand G) als kantoorruimte, bedraagt de feitelijke uitbreiding van de mogelijkheden voor kantoorruimte slechts 7.600 m² bvo.

⁵ Omgevingsvisie Eindhoven (2019)

De economische groei van Brainport Eindhoven ligt al sinds 2013 hoger dan het nationale gemiddelde. In 2018 bedroeg de groei zelfs 3,3% ten opzichte van 2,6% in Nederland. De economische groei trekt tevens mensen aan. Naar verwachting gaat het aantal inwoners tot aan 2030 nog fors toenemen in de gemeenten en de regio. Voor de regio Eindhoven wordt als gevolg van de uitbraak van het coronavirus in 2020 een krimp verwacht van circa 5,2% (Rabobank, 2020). Daarmee is de economische teruggang gelijk aan het landelijk gemiddelde. Voor 2021 wordt door ING een groei van de landelijke economie verwacht van 2,6%. Daarmee is het voorziene herstel nog niet volledig, maar wel positiever dan verwacht aan het begin van de crisis.

3.5.2 Kwantitatief

Op basis van de regionale prognose voor kantoorruimte is er voor Eindhoven als geheel een totale indicatieve behoefte aan totaal 407.000 tot 568.000 m² vvo kantoorruimte tot aan 2030 (vervanging en uitbreiding samen). De vraag naar kantoorruimte op snelweg/uitvalswegen bestaat indicatief uit 102.000 tot 142.000 m² en de vraag naar bedrijventerreinen 61.000 tot 86.000 m². Indien afgezet tegen de huidige (harde) plancapaciteit, is er sprake van een kwantitatief behoefte van 17.000 m² tot 57.000 m² vvo op uitvalslocaties tot 2030. Het totale werkprogramma van het Campinaterrein past binnen ieder scenario van de vraagruiming.

Gezien de omvang van de behoefte aan werklocaties mag naar redelijkheid verwacht worden dat er voldoende kwantitatieve vraag aanwezig is om het initiatief te faciliteren, ondanks de gevolgen van de corona-uitbraak. Daarnaast richt de vraag zich (mede door corona) in toenemende mate op de kwalitatief betere kantoren. Gecombineerd met de bestaande

mismatch tussen vraag en aanbod leidt dit tot (nog) meer nadruk op de kwalitatieve behoefte.

3.5.3 Kwalitatief

Binnen de Eindhovense kantorenmarkt is er in kwalitatieve zin duidelijk een schaarste ontstaan aan hoogwaardige panden op goed bereikbare locaties per openbaar en eigen vervoer. Dit als gevolg van een sterke stijging van de intrinsieke vraag, lage leegstand en slechts op de middellange termijn zicht op nieuwe toevoegingen. Specifiek blijkt ook dat er nauwelijks nog ruimte is binnen co-working bedrijven. Er is met name behoefte aan goed bereikbare, hoogwaardige kantoorhubs, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De Kanaalzone met daarbinnen het Campinaterrein i.c.m. het Koelhuis is zo'n goed bereikbare, hoogwaardige, gemengde locatie. Een sterke aantakking op het OV-netwerk is daarbij van belang.

De uitbraak van corona heeft er daarnaast toe geleid dat factoren die de vraag naar flexibele kantoorruimte hebben opgestuwd zijn versterkt. Op de lange termijn zal de vraag naar flexibele ruimte daardoor substantieel toenemen; in 2030 wordt verwacht dat 30% van de kantoorruimte flexibel wordt gebruikt. Hierdoor is de functie van kantoorruimte aan verandering onderhevig. Het zal meer een plek worden om te ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm) te faciliteren. Horecadiensten en (ondersteunende) voorzieningen worden daarin steeds meer de norm en plekken waar sprake is van een bijzonder concept of belevingskarakter zijn des te aantrekkelijker. De ontwikkeling van werklocaties op het Campinaterrein voorziet in deze behoefte. Naast dat er door de historische en industriële uitstraling van het gebied sprake is van een bijzonder belevingskarakter, worden er ook ondersteunende diensten en voorzieningen gerealiseerd waar ontmoeten en collectiviteit centraal staan. Daarbij kan gedacht

worden aan diverse horeca- en leisurevoorzieningen, maar ook een circulaire proeftuin.

Specifiek vormen de voorziene kantoor- en werkruimten op het Campinaterrein voor creatieve (maak)bedrijven een vestigingslocatie waar kwalitatief behoefte aan is.

- In Eindhoven is sprake van een creatieve niche (met name in het segment design⁶) en de creatieve en hightech maakindustrie. De creatieve industrie was landelijk een sterk groeiende sector, en binnen de regio Eindhoven in nog sterkere mate. Door de gevolgen van corona is er tijdelijk sprake van een terugval, maar gezien de waarde van de creatieve sector voor de Nederlandse economie (en dus focus door de overheid), wordt verwacht dat de sector zich op de middellange termijn zal herstellen, vooral in steden waar creativiteit al een centraal onderdeel uitmaakt van het economisch klimaat, zoals Eindhoven. Voor de stad is het relatieve belang van de creatieve zakelijke dienstverlening groot. Dit is voornamelijk terug te voeren op de sterke positie van design in de stad, welke tevens nog steeds groeiende is.
- De kantoor- en bedrijfsruimte binnen het Campinaterrein voorziet in een behoefte van ondernemers in deze sector. Met name van ondernemers die de eerste beginfase ontgroeid zijn en de stap maken naar een broedplaats, bedrijfsverzamelgebouw of flexkantoorconcept.
- Voor bedrijven in de creatieve industrie is de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang met het oog op spontane ontmoetingen en gedeelde voorzieningen. Ook voor start ups in de (high tech) maakindustrie geldt dat zij in hun beginfase vaker behoefte hebben aan gedeelde, collectieve voorzieningen.
- Daarbij geldt voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers geldt dat zij een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur hebben voor binnenstedelijke locaties. De trend van

⁶ Stichting media perspectives (2019). Monitor creatieve industrie 2019

schaalverkleining en specialisatie vraagt ook binnen de bedrijfsruimtemarkt om een behoefte aan kleinschalige, zorgvuldig vormgegeven locaties. De bedrijfsverzamelgebouwen De Hallen en De Melkfabriek op het Campinaterrein kunnen daarin voorzien.

- Het Campinaterrein onderscheidt zich van andere werklocaties door de combinatie van binnenstedelijke ligging, combinatie met woningen en voorzieningen, goede bereikbaarheid, de ligging aan het kanaal en zichtbaarheid vanaf de Ring. Dit samen met de industriële uitstraling van De Hallen en De Melkfabriek. Dit profiel sluit aan op het in de hele Kanaalzone voorziene cross-overmilieu met ruimte voor creatieve én hightech maakbedrijven. Ook sluit het aan op het profiel van het tegenover gelegen Koelhuis, dat wordt getransformeerd naar bedrijfsverzamelgebouw en het op de locatie van de Milieustraat voorziene design cluster.
- Verder onderscheidt het Campinaterrein zich als werklocatie doordat zowel kantoor-, atelier- als bedrijfsruimte wordt aangeboden. Dit in combinatie met een grote variatie aan units (in omvang), flexibiliteit in serviceniveau en een veelheid aan voorzieningen (horeca, vergaderruimten, flexplekken, expositie-/evenementenruimten). Daarmee kan in de behoefte van een veelheid van gebruikers worden voorzien en wordt ingespeeld op de uiteenlopende en hoge eisen die (kantoor)gebruikers tegenwoordig stellen, onder andere ten aanzien van flexibiliteit. Ook de ambities ten aanzien van duurzaamheid binnen het Campinaterrein en het aanbod aan deelmobiliteit zijn onderscheidend in dat kader.
- De verwachting is dat de locatie met name creatieve (maak)bedrijven aantrekt die de eerste 'start up' fase voorbij zijn en bijvoorbeeld meer informele broedplaatsen als Sectie C, Plan-B of De Hallenweg ontgroeid zijn

- Het Campinaterrein huisvest inmiddels ook al een aantal creatieve maakbedrijven, als onderdeel van de ambitie om vanuit tijdelijk gebruik en placemaking een community van gebruikers te creëren, die de basis vormen voor de toekomstige invulling van het werkprogramma.

3.6 Horeca

De realisatie van maximaal 4.150 m² bvo aan horeca binnen de ontwikkeling van het Campinaterrein voorziet in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte. Dit is tevens de maximaal beschikbare capaciteit voor horeca in het plangebied, maar dat is nadrukkelijk inclusief relatief extensief benutte ruimten als zalenverhuur en proeflokalen.

3.6.1 Passend binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

De relevante regio voor het beoogde programma is hier gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 20 minuten reistijd per auto tijdens daluren de locaties kunnen bereiken. Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten door de beoogde ontwikkeling optreden, positief en negatief. De regio betreft in dit geval de gemeenten Eindhoven, Helmond, Nuenen/Gerwen/Nederwetten, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, Cranendonck, Valkenswaard, Waalre, Eersel, Veldhoven, Oirschot, Best, Son en Breugel, Laarbeek en Meierijstad. De hoofdkernen van deze gemeenten zijn in dit onderzoek bepalend of zij al dan niet binnen de 20 kilometer-afstandscirkel liggen. De keuze voor gemeenten als geografisch uitgangspunt is gemaakt vanwege de beschikbaarheid van cijfers over vraag en aanbod op dat niveau.

3.6.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte algemeen

Bij ontwikkelingen als deze zijn de kwalitatieve aspecten in het kader van de Ladder belangrijker dan de kwantitatieve

(cijfermatige) marktruimte. Ze kunnen gemeente en regio een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van ontbrekende marktsegmenten, productformules, werk- of vrijetijdslocaties en/of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Dit is het geval in de beoogde ontwikkeling:

- Het plan speelt in verschillende opzichten in op de (veranderende) behoeften van doelgroepen uit zowel de particuliere als de zakelijke markt.
- Er is in kwantitatieve én kwalitatieve zin behoefte geconstateerd aan de beoogde ontwikkeling, conform de beschreven kenmerken, invulling, omvang en doelgroepen. Er worden deels nieuwe doelgroepen en additionele bezoekers getrokken.
- De ontwikkeling speelt ook in op de behoefte van de lokale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Horeca heeft een duidelijke meerwaarde voor de economische, maatschappelijke, toeristische en ruimtelijke structuur Eindhoven en de regio.

De meest bepalende kernkwaliteiten van het beoogde horeca op het Campinaterrein zijn:

- Setting van de ontwikkeling in bijzonder en markant industrieel erfgoed, gelegen aan het Eindhovens Kanaal. Uniek binnen de regio.
- Deel van een integrale stedelijke ontwikkeling, inclusief wonen, dienstverlening, kantoren en andere bedrijfsactiviteiten (waaronder ambacht). De horeca vormt een belangrijke 'bindende factor' tussen deze functies.
- Relatief veel beschikbare ruimte, gegeven stedelijke context.
- Ligging op circa 1,5 km van de binnenstad.
- Uitstekende bereikbaarheid van de locatie per auto vanaf de regionale hoofdinfrastructuur. Op 350 meter afstand bevindt zich een bushalte (Otto Veniusweg).

- Productvernieuwing en –verbreding op structuurniveau: er wordt ‘iets nieuws’ toegevoegd, met een bovenlokale betekenis en spin-off en ruimte voor vernieuwende, experimentele horeconconcepten.
- Verbreding doelgroepen in gemeente en regio.
- Herinvulling van leegstaand vastgoed met hoge monumentale waarden.
- Een ingrijpende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied. Aanjager voor andere gebiedsontwikkelingen in de omgeving.

3.6.3 Behoeft horeca

De geraamde kwantitatieve marktruimte in deze ladderonderbouwing is nadrukkelijk indicatief en deels gebaseerd op landelijke kerncijfers. Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Toevoeging van nieuwe, innovatieve horeconconcepten of -milieus kan de sector in de regio als geheel versterken. Dit laatste is bij de ontwikkeling van horeca op het Campinaterrein zeker het geval.

Het Campinaterrein legt qua horeca een sterk accent op de interactie met werken, wonen en het thema Design. Door de bijzondere fysieke (monumentale) kwaliteiten van het vastgoed (uitstraling, hoogte, beschikbare ruimte) en de ligging aan het Eindhovens Kanaal (recreatie) biedt de locatie bijzondere ontwikkelingskansen voor horeca. In de praktijk wordt hier al invulling aan gegeven door het op het Campinaterrein gevestigde horeca- en urban farming concept PHOOD.

Vanuit kwalitatief perspectief kan nieuwe horeca in het plangebied een duidelijke bijdrage opleveren aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale doelgroepen (maatschappelijk, fietsers, wandelaars) als toeristische en

zakelijke bezoekers en andere gasten van buiten de regio. De ontwikkeling van horeca is daarmee ook passend in het horecabeleid van de gemeente, omdat het wordt gekenmerkt door kwaliteit, wederzijdse versterking van functies en een goede inbedding in de openbare ruimte van de stad. Het is vernieuwend, omdat het qua concept, thema en locatie iets toevoegt aan de stad. Het draagt bij aan de profilering van Eindhoven, ook m.b.t. de speerpunten Technologie, Design en Kennis. De ontwikkeling biedt (mede door de beschikbare ruimte) ook een oplossing voor het in het horecabeleid geconstateerde knelpunt, dat er in de gemeente onvoldoende ruimte bestaat voor experimenten met nieuwe horeca-concepten.

De ontwikkeling voorziet kortom in een duidelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief en genereert een positieve bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie van stad en regio, in brede zin.

De geraamde totale marktruimte in de regio is beduidend groter dan de behoefte op het Campinaterrein. Er blijft ook na deze ontwikkeling dus nog marktruimte beschikbaar voor (nieuwe) horeca elders in Eindhoven en de regio. Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen onaanvaardbare leegstandseffecten genereren in de regio.

3.7 Leisure

3.7.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Vanuit het perspectief van de ontwikkeling van het Campinaterrein wordt invulling van leisure beperkt tot functies en activiteiten welke (sociaal) cultureel van aard zijn. Dergelijke (sociaal) culturele locaties hebben een multifunctioneel karakter en zijn flexibel in gebruik. Ze bieden mensen buiten de afgebakende thuis- en werkplekken de ruimte om te

ontmoeten en (culturele) activiteiten en bijeenkomsten te organiseren en bij te wonen, in de persoonlijke, maatschappelijke en zakelijke sfeer (*‘third place’*).

In beginsel zijn de sociaal-maatschappelijke onderdelen van dit type voorziening voornamelijk gericht op de eigen buurt en wijk, ter voorziening van bewoners. Door de karakteristiek geldt het Campinaterrein echter ook deels als bezienswaardigheid, net zoals dat bijvoorbeeld voor Strijp-S het geval is. Culturele functies, zoals een expositieruimte, trekken hierdoor naar verwachting bezoekers en toeristen aan van buiten de eigen gemeente en regio. Hiervoor geldt daardoor een (boven)regionale verzorgingsfunctie.

3.7.2 Behoeft leisure

- Uit onder andere de Omgevingsvisie (2020) blijkt dat met name het aanbod aan cultuurvoorzieningen achterblijft op de internationale positionering van Eindhoven. Ook uit de Binnenstadvisie (2016) blijkt het tekort en wordt aangegeven dat investering in cultuur noodzakelijk is. Alhoewel door de corona-uitbraak tijdelijk sprake is van een terugval in de vraag, wordt verwacht dat deze op de korte termijn terugkeert, wanneer dit vanuit de maatregelen weer is toegestaan. Door het belang van cultuur voor de toekomstige (landelijke) economie, kent de sector bovendien een rijk toekomstperspectief, waardoor de behoefte aan cultuur ook op de lange termijn nadrukkelijk aanwezig is.
- Al enkele jaren is daarnaast de trend zichtbaar dat maatschappelijk en culturele functies op één locatie terug te vinden zijn. Door de wisselwerking tussen beide wordt naast exploitatievoordelen en efficiënt ruimtegebruik ook de ontmoetingsfunctie verder versterkt. Hiervan profiteert ook de werkfunctie, welke een groeiende behoefte heeft aan ontmoetingsplekken buiten de eigen woon- en werkomgeving, zogeheten *third spaces*. Door de gedeelde

ontmoetingsfunctie is er sprake van synergie tussen cultuur, horeca, wonen en werken en ontstaat er een betere verbinding tussen buurt, wijk en stad.

- Zoals eerder aangegeven biedt het Campinaterrein een zeer passende locatie voor de huisvesting van (sociaal) culturele voorzieningen. Naast dat de woningbouw- en werklocatieontwikkeling op het terrein (en in breder perspectief de Kanaalzone) zorgt voor draagvlak op wijkniveau, is er door de karakteristiek van het terrein en de ontwikkeling sprake van een (potentiële) bezienswaardigheid. Net als dat voor bijvoorbeeld Strijp-S het geval is. Het terrein trekt hierdoor naar verwachting bezoekers en toeristen van buiten de eigen gemeente en regio aan, waardoor verwacht mag worden dat er sprake is van additioneel draagvlak voor culturele voorzieningen, zoals een expositieruimte, galerie, etc.
- Rekening houdend met bovenstaande behoefte, locatiekenmerken en ontwikkelingen. En uitgaand van de gemiddelde omvang van de voorzieningen, zoals deze reeds in de gemeente gevestigd zijn (380 m² cultuur en 1.500-2.500 m² wijkcentra). Wordt een programma aan (sociaal) culturele voorzieningen van circa 1.500 - 2.000 m² als passend geacht. Daarbij dient de nadrukkelijke kanttekening geplaatst worden dat het een grove indicatie betreft en dat de daadwerkelijke omvang van de (sociaal) culturele functies samenhangt met de aard en omvang (totaalconcept) van initiatief dat zich aandient en dat er een overlap kan zijn met andere functies (bijv. horeca en detailhandel).

3.8 Detailhandel

3.8.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van detailhandel op het Campinaterrein wordt bepaald door de doelgroepen van het terrein:

- **Bewoners van het terrein (en directe omgeving):** Bewoners van het Campinaterrein en de naastgelegen nieuwbouw op de Augustinianum-locatie. In totaal ca. circa 1.210 inwoners.
- **Werkenden:** De mensen die in de bedrijven en kantoren op het Campinaterrein werken.
- **Bezoekers vanuit de regio:** Bezoekers en toeristen van buiten de eigen gemeente en de regio die het terrein bezoeken vanwege het bijzondere belevingskarakter (waarin het door Eindhoven nagestreefde gevoel van Technologie, Design en Kennis (TDK) tot uiting komt): het historisch erfgoed en combinatie van functies (creatieve én hightech maakbedrijven, horeca en culturele functies zoals een expositieruimte).

Bewoners van het terrein en de directe omgeving vormen, samen met de werkenden op het terrein, de primaire doelgroep. Bezoekers vanuit de regio zijn een secundaire doelgroep.

3.8.2 Behoeftedetailhandel

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse is de conclusie dat een detailhandelsprogramma van maximaal 400 m² wvo (500 m² bvo) voorziet in een behoefte. Het aanbod is gericht op bewoners van het terrein (en directe omgeving), werkenden en bezoekers / toeristen vanuit de regio. De detailhandel biedt een kwalitatieve meerwaarde voor de bewoners en gebruikers van het terrein, passend bij gevoel van TDK, die tevens naar aard, reikwijdte en schaal past het bij de ambities van Brainport Eindhoven. De meerwaarde voor bewoners zit vooral in de toevoeging van enig dagelijks aanbod, gezien de 'witte vlek' waar Campina gelegen is.

De volgende invulling van het programma (aansluitend op trends en ontwikkelingen en passend binnen de karakteristiek van het terrein en het gevoel van Technologie, Design en

Kennis) voorziet daarbij in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare omzeteffecten:

- **Gemakswinkel** van ca. 50 – max. 200 m² wvo, waarbij er nadrukkelijk ruimte is voor vers, ready-to-eat en to-go en die de combinatie maakt met horeca en / of met lokale / regionale en duurzame voedselproductie.
- **Design / expo / concept store** van ca. 50 – max. 200 m² wvo, die productiegebonden detailhandel in food en/of non food biedt of onderdeel is van een totaalconcept met horeca en/of sociaal-culturele voorziening (bijv. combi met expo).
- **Afhaalpunt** van ca. 50 – 100 m² wvo, bijvoorbeeld voor versboxen van lokaal / regionaal geproduceerd voedsel of een onbemand afhaalpunt (a la Appeltje Eitje).

Beleidsmatig is de ontwikkeling mogelijk aangezien het gaat om kleinschalige (max. 200 m² per vestiging), productiegebonden en 'on brand' detailhandel, met mogelijkheden voor een afhaalpunt vanuit de kenmerken van een trafficlocatie. Hoewel de realisatie van maximaal 500 m² bvo aan (kleinschalige) detailhandel op het terrein (als onderdeel van de grotere functiemix) bijdraagt aan de positionering van het Eindhoven als geheel, is geen sprake van een bovenlokale impact. Subregionale afstemming is daardoor niet nodig.

3.9 Consumentgerichte dienstverlening

3.9.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Aansluitend op het profiel van het Campinaterrein als woon- en werkgebied en goede auto- en fietsbereikbaarheid is er naast enige horeca, leisure en ondergeschikte detailhandel ook enige behoefte aan (kleinschalige) consumentgerichte

dienstverlening. Deze is hoofdzakelijk gericht op bewoners van het terrein én de gebruikers van kantoren en bedrijven.

Beoogd wordt dat ook de consumentgerichte dienstverlening aansluit bij de karakteristiek van het terrein, het TDK-gevoel en de gewenste doelgroepen. Qua concepten kan er een overlap zijn met andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel, maatschappelijke functies en ook 'zakelijke' dienstverlening.

3.9.2 Behoeftedienstverlening

Vanuit de trends en ontwikkelingen, het op het terrein en omgeving aanwezige draagvlak vanuit bewoners en werkenden zijn vooral gemaksservices en persoonlijke dienstverlening kansrijk. Denk aan een mobility- / fietsservicepunt, repair- en servicepoint, of andere 'ambachten' (link met maakbedrijven), een afhaal- en pakketpunt, maar ook een kapper / barbershop of beautysalon met een bijzondere signatuur (bijv. gericht op natuurlijke verzorgingsproducten). In totaal is er naar verwachting een behoefte aan ca. 150 – 350 m² bvo ten behoeve van consumentgerichte dienstverlening. Met de verder ontwikkeling van de Kanaalzone als nieuw woon- en werkgebied, neemt het draagvlak verder toe.

3.10 Maatschappelijk: voorzieningen

Met het realiseren van maatschappelijke voorzieningen op het Campinaterrein (in het bijzonder zorg, sport en kinderopvang) wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

3.10.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor maatschappelijke voorzieningen is afgebakend als het gebied rond ca. 1 km het Campinaterrein, oftewel de Irisbuurt, Rochusbuurt, Tuindorp en Burghplan. De wijken ten noorden van het kanaal (Doornakkers-West,

Lakerlopen, Villapark) worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied.

3.10.2 Behoeftedienstverlening

Met het realiseren van maatschappelijke voorzieningen op het Campinaterrein (in het bijzonder zorg, sport en kinderopvang) wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. In omvang is er in totaal een behoefte van 2.250 – 4.250 m² bvo, bestaande uit:

- Zorgvoorzieningen: 1.600 - 2.500 m² bvo
- Sportvoorzieningen: 500 - 1.500 m² bvo.
- Kinderopvang: minimaal 150 - 250 m² bvo

In functionele en ruimtelijke zin kan tussen deze verschillende voorzieningen een (gedeeltelijke) koppeling gemaakt worden, en eventueel ook met de (sociaal-culturele) leisure-voorziening, horeca en zorgwoningen.

Zorgvoorzieningen

Voor Campina is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan zorgvoorzieningen.

- Er is een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgverleners gehuisvest zijn. Daarnaast komt er een duidelijke behoefte voort uit de groei van de bevolking en het momenteel deels beperkte aanbod in het verzorgingsgebied. Voor een volledig voorzieningen-aanbod zijn daarmee zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied, bij voorkeur in de vorm van een gezondheidscentrum van ca. 1.100 – 1.700 m² bvo, met daarin in ieder geval praktijken voor huisartsen, tandartsen en fysiotherapie, aangevuld met een handvol andere eerstelijnszorg en medische dienstverleners (bijv. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek).

- Gezien de goede bereikbaarheid van de locatie (zowel op gemeentelijk als regionaal niveau) en het ontbreken van een medisch centrum in het primaire (en deels ook secundaire) verzorgingsgebied, zou de locatie zich echter goed lenen voor een grootschaliger gezondheidscentrum met een nog completer aanbod aan eerstelijnszorg en ook aanvullende 'gezondheidsdiensten' (bijv. leefstijlcoach, massagepraktijk, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist) of zelfs een private zorgkliniek. In dat geval zou er ruimte zijn voor een aanvullende 500 - 800 m² bvo aan zorgvoorzieningen.
- In totaal dus een behoefte van 1.600 - 2.500 m² bvo aan zorgvoorzieningen. Aangezien er binnen de zorg als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte is aan functiemenging en clusterontwikkeling, kan een koppeling tussen zorgvoorzieningen en de beoogde sportvoorzieningen en zorgwoningen een meerwaarde zijn.

Sportvoorzieningen

Voor Campina is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan sportvoorzieningen.

- De gemeentelijke ambitie is om Eindhovenaren een leven lang te laten bewegen en uit te groeien tot een actieve en aantrekkelijke stad met vitale burgers. Het is daarbij van belang dat sportvoorzieningen goed verspreid over de stad en in alle wijken aanwezig zijn. Momenteel zijn er geen sportvoorzieningen aanwezig op het terrein.
- Hoewel er binnen het verzorgingsgebied wel al enkele sportscholen aanwezig zijn, maakt de (hoog)stedelijke ligging samen met de beoogde bewonersdoelgroep (groot aandeel jongeren en deels hoger opgeleiden) en de combinatie met gebruikers van de werklocatie, dat er een behoefte is aan sportvoorzieningen op het terrein. In het bijzonder is er ruimte voor een fitness/sportcentrum en / of enkele kleinschalige aanbieders van pilates/yoga en

personal training, eventueel in het hogere segment. Ook kan gedacht worden aan een sportconcept dat een focus op sport, zorg en eten (food) combineert.

- In totaal wordt uitgegaan van ruimtebehoefte van ca. 500 - 1.500 m² bvo. Het Campinaterrein is bij uitstek de omgeving waar invulling kan worden gegeven aan die kwalitatieve behoefte. Het autoluwe karakter van het gebied en de aandacht voor groen en openbare ruimte maakt des te meer dat het een geschikte locatie is voor sportvoorzieningen en –beoefening (combinatie met buitensport). De behoefte aan sportvoorzieningen op het terrein blijkt ook uit de stadsbrede participatie-enquête.

Kinderopvang

Voor Campina is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan kinderopvang.

- Uitgaande van een verdere toename van arbeidsparticipatie van ouders en de verwachte toename van het aantal kinderen in het verzorgingsgebied, is er behoefte om in ieder geval één kinderdagverblijf te realiseren op het Campinaterrein. Indicatief gaat het om een omvang van 200 - 250 m² bvo.
- Binnen de kinderopvang is daarnaast een trend te zien waarbij opvang wordt geclusterd met andere soort voorzieningen, waaronder zorg, sport en sociaal-culturele voorzieningen. Ook vanuit dat perspectief is het Campinaterrein een passende locatie, aangezien hier een gemengd gebied ontstaat waar verschillende functies kunnen worden gebundeld. Ook het autoluwe karakter van het gebied en de aandacht voor groen en openbare ruimte maakt het een geschikte locatie voor kinderopvang.

3.11 Maatschappelijk: zorgwonen

De realisatie van maximaal 50 wooneenheden beschermd wonen (3.000 m² bvo) binnen de ontwikkeling van het

Campinaterrein voorziet in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte.

3.11.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De regio voor het initiatief is afgebakend tot de gemeente Eindhoven en de omliggende gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Dit komt grotendeels overeen met de regio (SGE) zoals die ook voor reguliere woningen geldt.

3.11.2 Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling om op het Campinaterrein zorgwonen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de gemeente Eindhoven neemt de komende jaren fors toe. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van de bevolking: er zijn meer ouderen, die bovendien ouder worden. Ook in Eindhoven zet de vergrijzing stevig door. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. De komende jaren zal er daarom veel aandacht moeten zijn voor het 'wonen met zorg en welzijn'.
- In de provincie Noord-Brabant stijgt de vraag naar beschermd wonen ieder jaar. Ook in het SGE is sprake van een toename van de vraag. Het huidige aanbod van beschermd wonen plekken is niet toereikend om in de (groeierende) vraag te voorzien.
- Kijkend naar de vraag en het aanbod bestaat in het SGE een behoefte van 2.600 beschermd wonen plekken tot 2045. Circa één derde van deze behoefte doet zich voor in de gemeente Eindhoven met 830 plekken tot 2045: 180 plekken in de periode 2018-2025, 290 plekken in 2025-2035 en 360 plekken in 2035-2045. In deze behoefte kan worden voorzien door het aantal verpleeghuisplaatsen uit

te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg.

- Als centrumstad vervult Eindhoven een belangrijke rol in het voorzien in de behoefte aan wonen met zorg. Kijkend naar de prognoses van de provincie is het aanbod ontoereikend om in de (groeierende) vraag te voorzien. Dit maakt dat het initiatief om beschermd wonen te realiseren op het Campinaterrein voorziet in een kwantitatieve behoefte.

3.11.3 Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling om zorgwonen te realiseren op het Campinaterrein voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de provincie Noord-Brabant wordt opgemerkt dat verhoudingsgewijs de sterkste groei ligt bij het **beschermd wonen**. Voor het beschermd wonen is de vraagruimte voor 2045 het dubbele van het huidige aanbod. De vraagruimte naar beschut en geschikt wonen ligt veel lager. Het initiatief zet in op beschermd wonen en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden, omdat hun wensen en problematiek divers is. In het bijzonder geldt dat voor ouderen. Zij die willen verhuizen zijn kritisch. Wensverhuizers zijn niet te verleiden met oudere, kleinere seniorenwoningen. Er is behoefte aan nieuw voor oud. Ook bij zorgwonen (voor ouderen) geldt dat binnenstedelijke locaties in trek zijn (nabijheid voorzieningen). Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied door nieuw woonzorgaanbod te realiseren op een bijzondere, stedelijke locatie met hoog wooncomfort (modern, ruim, met groen en water) en de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten nabij.

- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren op het Campinaterrein valt hieronder aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling om op deze locatie een gemengd woon- en werkgebied te realiseren.

3.12 Geen onaanvaardbare effecten

3.12.1 Wonen

De ontwikkeling van maximaal 700 woningen nabij het centrum van Eindhoven voorziet zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in een behoefte. Naar verwachting zullen inwoners gebruik maken van de omliggende voorzieningen en zorgen voor een toename van reuring en leefbaarheid op het voormalig Campinaterrein. Lokaal, regionaal en ook gelet op migratie is de komende jaren sprake van een woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Juist de toevoeging van diverse productmarktsegmenten bevordert de dynamiek en het functioneren van de Eindhovense woningmarkt. Bovendien geeft het diverse doelgroepen de mogelijkheid in te stappen in de krappere Eindhovense woningmarkt en biedt het mogelijkheden voor doorstroming. Bovendien is de lange termijn behoefte in Eindhoven (tot 2040) beduidend groter dan de ontwikkeling op het Campinaterrein, waardoor er geen onaanvaardbare effecten ten aanzien van leegstand worden verwacht.

3.12.2 Werken

Kantoren, bedrijfsruimten en zakelijke dienstverlening

Ook op het gebied van werken zal de beoogde ontwikkeling zal naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten hebben op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in het verzorgingsgebied. Gezien de kwalitatieve schaarste aan hoogwaardig aanbod op de Eindhovense kantorenmarkt, de verwachte toename van flexwerken, het beperkte aanbod aan

hoogwaardige kantoorruimte en de onderscheidende kwaliteiten van de werk- en kantoorlocatie, is de verwachting dat de nieuwe kantoorruimtes van het beoogde initiatief relatief snel worden opgenomen. Ook indien er vanuit de coronacrisis een vraaguitval ontstaat, is de verwachting dat dit een tijdelijk effect betreft.

Aangezien er in Eindhoven voornamelijk sprake is van een vervangingsmarkt betekent dit wel dat er naar verwachting elders enige kantoor- en bedrijfsruimte zal vrijkomen. Het zal dan naar verwachting gaan om locaties binnen informele creatieve broedplaatsen en verouderde kantoorpanden, op bijvoorbeeld monofunctionele minder goed bereikbare locaties. Voor creatieve broedplaatsen geldt dat daarmee ruimte gemaakt wordt voor nieuw talent en innovatie. Voor andere, verouderde locaties is het op zichzelf al noodzakelijk verder in te zetten op transformatie, ook los van de beoogde planontwikkeling.

De realisatie van kantoor- en bedrijfsruimten zal daarom naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare leegstands- en structuurverstorende effecten elders. Met de ontwikkeling wordt juist voorzien in de herinvulling van leegstand vastgoed, aansluitend op het gedachtegoed van de Ladder ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik. Ook draagt de ontwikkeling bij de beleidsmatig gewenste versterking van het vestigingsmilieu van Eindhoven en Brainport-regio. Per saldo zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling daarmee naar verwachting positief.

3.12.3 Horeca

De horeca op het Campinaterrein is in diverse opzichten (locatietype, aard, kwaliteitsniveau, doelgroepen, etc.) complementair aan het bestaande aanbod in Eindhoven en de regio. Bovendien is er naar verwachte voldoende marktruimte (behoefte). Hierdoor zal de ontwikkeling naar alle

waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten van enige omvang of importantie genereren in de regio. De ontwikkeling betreft bovendien de transformatie (herinvulling) van leegstaand vastgoed en gemeente en regio profiteren economisch en maatschappelijk van de nieuwe voorzieningen en de extra bezoekers.

De effecten op de regionale verzorgingsstructuur en het woon-, leef- en werkklimaat van de ontwikkeling zijn, vanuit de doelstellingen en het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, per saldo positief en derhalve aanvaardbaar. Er zijn geen onoverkomelijke negatieve effecten t.a.v. leegstand en leefbaarheid.

3.12.4 Leisure

De mogelijkheden voor leisure op het Campinaterrein zijn beperkt zijn tot (sociaal) culturele activiteiten en functies, en hoofdzakelijk gericht op de gebruikers van het gebied zelf (buurtbewoners en zakelijke gebruikers). Gezien er geen vergelijkbaar aanbod in de directe omgeving is, en wel sprake is van een duidelijke behoefte (zeker met de verdere toename van het draagvlak), zal er met de realisatie van een dergelijk multifunctionele voorziening op het Campinaterrein geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten op leegstand of leefbaarheid. De effecten zijn juist per saldo positief.

3.12.5 Detailhandel

Het initiatief heeft geen structurele en onaanvaardbare negatieve effecten op de bestaande perspectiefrijke (lokale en regionale) detailhandelsstructuur, op leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief zijn de (theoretische) omzetteffecten minimaal en verspreid (voor dagelijks) tot verwaarloosbaar klein (voor niet-dagelijks). Daarmee is ook geen sprake van regionale impact. Hoewel bezoekers vanuit

elders in de gemeente, regio en daarbuiten wel tot de secundaire doelgroep behoren, gaat het om een 'niche' van bezoekers en spreiden omzetteffekten zich over een veel groter gebied, waarmee er absoluut geen sprake is van een negatieve impact op de regionale detailhandelsstructuur.

3.12.6 Consumentgerichte dienstverlening

Aangezien de beoogde consumentgerichte dienstverlening in het gebied zich hoofdzakelijk richt op de nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied zelf, is niet de verwachting dat dit tot leegstand elders zal leiden. Voor zover er bij het vestigen van dienstverleners binnen het Campinaterrein sprake is van verplaatsters, gaat het om een verscheidenheid aan (kleinschalige) gebruikers die verplaatsen vanaf een verscheidenheid aan locaties. Eventuele leegstand die daardoor kan ontstaan, zal zich daarom niet concentreren op één locatie. Daarmee zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare (leegstands)effecten.

3.12.7 Maatschappelijk: voorzieningen

Het is niet de verwachting dat er onaanvaardbare effecten optreden als gevolg van het initiatief om maatschappelijk aanbod te realiseren op het Campinaterrein. Zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief opzicht is er behoefte om enkele maatschappelijk voorzieningen te realiseren. De nieuwe bewoners in dit gebied hebben behoefte aan hun eigen aanbod (zorg, sport, kinderopvang) en ook de werknemers van de kantoren zullen deels gebruik maken van het aanbod (met name sportvoorzieningen en kinderopvang). Bovendien kan op het Campinaterrein aanbod worden gerealiseerd dat zich kwalitatief onderscheidt van het bestaande aanbod in het verzorgingsgebied, in termen van segmentatie (met name hoogwaardig sportaanbod). De omgeving van het Campinaterrein en de beoogde doelgroep leent zich hiervoor.

3.12.8 Maatschappelijk: zorgwonen

Binnen de provincie, regio en gemeente is aandacht voor wonen met een zorgvraag, juist vanwege de toekomstige groei in dit segment. De behoefte is dusdanig groot dat het noodzakelijk is dat nieuwe, moderne woonfaciliteiten worden gerealiseerd die inspelen op de woonwensen van ouderen. Dit maakt daarom dat het niet de verwachting is dat er onaanvaardbare (leegstands)effecten optreden met het realiseren van beschermd wonen op het Campinaterrein.

Effecten corona

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. De Nederlandse economie groeit in 2021 naar verwachting van het ING Economisch Bureau met 2,6%, na een krimp van 4,3% in 2020. Het voorziene herstel is in 2021 nog niet volledig, maar wel positiever dan verwacht werd aan het begin van de crisis. Ook het Internationaal Monetair Fonds (IMF) voorziet een minder sterke krimp dan eerder dit jaar werd gedacht: voor 2020 gaat het fonds in de raming van oktober uit van 5,4% krimp, waar bij de vorige raming in juni nog gerekend werd op een neergang van 7,7%. De aankomende periode staat voor de Nederlandse economie in het teken van herstel na de historische klap in de eerste helft van 2020. De economische onzekerheid blijft groot. De uitrol van testen, quarantainebeleid en vaccins is veruit de belangrijkste onzekerheid die naast de contactbeperkingen het hersteltempo bepaalt.

3.13 Initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Eindhoven. De gronden hebben namelijk de bestemming "bedrijven-2". Bovendien staat in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening dat als bestaand stedelijk gebied aangemerkt wordt: "het 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". Het plangebied is midden in Eindhoven gelegen, als onderdeel van de blauwgroene corridor langs het Eindhovens kanaal, dat voor transformatie is aangemerkt. Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving kan dit dus als bestaand stedelijk gebied aangemerkt worden. Daarmee is op dit punt geen verdere motivering vereist.

Tenslotte benadrukken we dat bestaande leegstand met de onderhavige ontwikkeling (namelijk van de voormalige fabriekspanden van Campina) een geheel nieuwe, toekomstgerichte invulling krijgt. De ontwikkeling vermindert kortom de leegstand van vastgoed in de regio.

Bijlage 1

Beleidskaders

Bijlage 1: Beleidskaders

B1.1 Landelijk

Besluit Topsectoren (2011)

In 2011 heeft het Rijk 9 economische topsectoren aangewezen. Sectors waarin Nederland wereldwijd sterk is en waarvoor de overheid extra aandacht heeft. De creatieve industrie is één van die sectoren.

Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (2017)

De Noordelijke en Zuidelijke Randstad en de Brainport Eindhoven vormen het economisch kerngebied van Nederland. Om de internationale concurrentiekracht te versterken is middels het REOS verbinding gemaakt tussen deze economische kerngebieden. In REOS zijn binnen Brainport Eindhoven de volgende economische toplocaties van (inter)nationaal niveau geduid: de High Tech Campus Eindhoven (incl. ASML), de Eindhovense stations-omgeving/binnenstad, Strijp-S en de innovatieve maakindustrie-sector.

Brainport Nationale Actieagenda (2018)

De kennisintensieve maakindustrie van Brainport Eindhoven is essentieel voor de internationale concurrentiepositie van Nederland. Op tal van terreinen zetten Rijk en regio al samen in op versterking van de economische kracht van deze regio. Met de Brainport Nationale Actieagenda wordt getracht dit proces te versterken en te versnellen.

Eén van de prioritaire acties binnen de actieagenda is het verhogen van het voorzieningenniveau naar een niveau dat past bij de internationale concurrentiepositie. Het versterken van het profiel van technologie, design en kennis in Eindhoven draagt hieraan bij, doordat Brainport Eindhoven

aantrekkelijk wordt voor talent. Daarnaast profiteren de inwoners uit de regio mee.

Gebiedsvisie Brainportcity (2014)

In het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) heeft het rijk samen met regionale partijen de Gebiedsvisie Brainportcity opgesteld en is een adaptief programma onder gemeente uitgewerkt voor investeringen in bereikbaarheid, voorzieningen en een bruisend stadshart.

- In de visie geven rijk, provincie, regio, gemeente Eindhoven, Brainport Industries en Eindhoven Airport aan hoe een internationaal concurrerend vestigingsklimaat voor de Brainport regio kan worden bereikt c.q. behouden.
- Het accent in de visie ligt op het versterken van de hoogstedelijke cultuur door middel van cross-overs tussen sectoren, en tussen stad, campussen en werkgebieden.
- Er wordt geconstateerd dat in kwalitatief opzicht behoefte is aan een meer onderscheidende werklocaties, waartoe monofunctionele locaties een multifunctioneler karakter zouden moeten krijgen door multifunctionele bestemmingen, functiemix en ruimte voor stedelijk leven. Het stimuleren van samenwerking, cross-overs en innovatie staat daarbij centraal.

Nationale Woonagenda

Marktpartijen, vertegenwoordigers van bewoners, de koepels van woningcorporaties, waterschappen en het Rijk hebben gezamenlijk een Nationale woonagenda opgesteld voor de periode 2018-2021. Deze partijen zetten zich in om het woningtekort terug te dringen en houden oog voor zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de omgeving waarin die woning staat, met plek voor alle woonmilieus. Dat doen ze door in te zetten op:

- Meer woningen bouwen (Versnellen en vergroten aanbod)
- Betaalbaarheid;
- Beter benutten bestaande voorraad

Provincies en gemeenten zijn in staat om deze ambitie regionaal en lokaal te vertalen.

B1.2 Provinciaal

Brabantse Omgevingsvisie (2018)

In de Omgevingsvisie zijn vier hoofdpunten geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Specifiek onderdeel van de opgave 'Slimme netwerkstad' is duurzame verstedelijking. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbesteden en transformeren zijn speerpunten. Daarnaast wordt er ingezet op het (kwalitatief) toekomstbestendig maken van de woon, recreëren en werklocaties in Brabant. Dit is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25-10-2019)

- Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Daarom streeft de Provincie naar duurzame verstedelijking.
- Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke

ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

- Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, maken de 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) afspraken met elkaar aangaande de programmering. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit.
- Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk dat een deel van de behoefte aan nieuwe kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten.
- Provinciaal worden er ieder bestuursperiode in ieder geval een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen opgesteld, die richting gevend is voor de gezamenlijk te maken afspraken.
- De aanpak van de detailhandel is op eenzelfde wijze vormgegeven, zoals dat voor bedrijventerreinen, kantoren en woningbouw het geval is. In het regionaal overleg wil de provincie met gemeenten afspraken maken over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal worden afgestemd. Voor detailhandelsontwikkelingen is ook een expertteam detailhandel ingesteld die adviseert aan gemeenten en provincie.

Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijdseconomie (2013-2020)

Vanuit dit kader wil de provincie inzetten op versterking van het reguliere vrijetijdsaanbod, waaronder horeca, door het creëren van toegevoegde waarde. Bovendien heeft de provincie Noord-Brabant geen specifiek horecabeleid geformuleerd. Wel wordt in algemene zin gesteld dat de provincie streeft naar een goed economisch levensvatbaar voorzieningenniveau. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij gemeenten.

Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw (2020)

Om de woningbouw beter op de veranderende vraag te laten aansluiten, heeft de provincie Noord-Brabant het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld met als doel de realisatie van alternatieve woonvormen en zelfbouw te stimuleren en te versnellen. Geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO en PO), meergeneratie-wonen, 'wonen met aandacht' en begeleid wonen (o.a. woonvormen voor specifieke doelgroepen), maar ook tijdelijke woningen en klein wonen in de vorm van tiny houses en gesplitste woningen zouden meer ruimte moeten krijgen.

Als richtlijn benoemt de provincie dat de toekomstige bouwproductie zeker 20-25% nieuwe woonvormen en zelfbouw zal moeten betreffen. De vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen wordt ingezet op 1% van de woningvoorraad in 2040. Dit betekent een aandeel van zeker 5% in de komende nieuwbouw- en transformatieprocedure.

B1.3 Regionaal

Integrale Strategie Ruimte (Metropoolregio, 2017)

Aan de hand van zes brede thema's, te weten: Economisch (vestigings)klimaat, Aantrekkelijk woon- en leefklimaat, Sterke omgevingskwaliteit, Infrastructuur en bereikbaarheid, Gezonde leefomgeving & klimaatadaptatie, Duurzame Energie, is in de Integrale Strategie Ruimte de beoogde ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen getoond, van zowel overheden, kennisinstituten en bedrijven.

In algemene zin streeft de Brainportregio naar een internationale allure, gekoppeld aan een regionale eigenheid. Daarom wordt er gewerkt aan:

- innovatieve economie, met kwalitatieve groei en een sterke concurrentiepositie;
- een kwalitatief hoogwaardige leefbare en beleefbare omgeving, door versterking leefbaarheid, beschermen waarden en ruimte bieden voor ontspanning, recreatie, sport en high touch voedselproductie;
- een maatschappij, die eenieder kansen biedt;
- intensieve samenwerking, binnen en buiten de regio.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het Campinaterrein als werklocatie is het thema 'Economisch (vestigings)klimaat' van belang, waarbij projecten en activiteiten gericht op de volgende (relevante) aspecten prioriteit hebben:

- het versterken van het hoogstedelijk klimaat en investeringen in topvoorzieningen (sport, cultuur, leisure) in de Brainportregio,
- en tegelijk ook het versterken van een basisvoorzieningenpakket voor een hoogwaardige woon-, leef- en vestigingsklimaat regiobreed,
- het versterken van de verwevenheid tussen de campussen, kennisinstituten en de innovatieve maakindustrie,

- en het versterken van de kwaliteit van werklocaties (zowel bestaand als nieuw).

Men zet zich ervoor in om de ruimte voor pilots en experimenten te vergroten, waarbij men met name op zoek is naar initiatieven rondom transformatie van bestaande bedrijventerreinen, 'agrofood/gezondheid/energie', duurzame energie en initiatieven die zorgen voor meer verweving tussen campussen, maakindustrie en samenleving.

Naast de prioriteiten zijn er tevens subregionale accenten gelegd. Voor het Stedelijk gebied, waarin het Campinaterrein is gelegen, gelden de volgende accenten:

- Het Stedelijk Gebied vormt het bruisende economische hart van de Metropool met een groot aantal economische hotspots, kennisclusters en topmilieus: de campussen en de industriële clusters van bedrijven (ASML, DAF, VDL en Philips). Kernsectoren zijn High Tech, R&D, innovatie en maakindustrie.
- Gewerkt wordt aan het versterken van het excellente vestigingsklimaat. Dit gebeurt integraal en afgestemd via het Adaptieve Programma Brainport City.
- Belangrijke opgaven liggen er rondom de transformatie van verouderde bedrijventerreinen (haven en industrie gerelateerd) en het bieden van (regel)ruimte voor nieuwe functies en experimenten.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

De Brabantse Agenda Wonen sluit aan op de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Meer en meer is dit een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en (nieuw, internationaal) arbeidspotentieel en daarmee van grote economische betekenis.

Dit betekent voor wonen dat:

- er voldoende woningen worden gebouwd;

- er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en nieuwe woonvormen;
- er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed zo goed mogelijk worden benut;
- het planaanbod voor woningbouw realistisch en flexibel is en het planaanbod – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal is afgewogen, met specifiek aandacht voor de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Binnen Brabant zijn vier samenwerkingsregio's van kracht. Iedere samenwerkingsregio maakt regionale afspraken over het wonen. Zo is in 2016 is Regionale Agenda Wonen voor de regio Zuidoost-Brabant vastgesteld. Regionaal is afgesproken dat ten aanzien van woningbouw veel meer dan in het verleden kwalitatieve afspraken moeten worden gemaakt en dat er meer moet worden nagedacht over de vraag in plaats van het aanbod.

Afsprakenkader wonen (2017)

Brainport is booming en de economie groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en mensen die zich willen vestigen in het Stedelijk Gebied. Het gevolg is een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt. De uitdaging van de negen gemeenten is het ontwikkelen van een passend woningaanbod en daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Daartoe willen de negen gemeenten krachtig en gezamenlijk optrekken en hebben ze

woningbouwafspraken gemaakt (Afsprakenkader wonen 2017). Ten aanzien van woningbouwlocaties is afgesproken dat gemeenten ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding

Visie op Wonen SGE 2019

In het SGE ligt een kwantitatieve opgave om meer woningen te realiseren, maar het is vooral nodig om de juiste woningen te realiseren. Er is specifiek aandacht voor huishoudens met een zorgvraag en het groeiend aantal 1- en 2-persoonshuishoudens.

Regionale programmering werklocaties - Kantorenprogrammering regio Eindhoven (SRE, 2013)

In 2013 zijn vanuit het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), de voorloper van de Metropoolregio, afspraken gemaakt over de programmering van kantoren. Momenteel wordt er vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) gewerkt aan nieuw regionaal kantorenbeleid. Hiervan is echter nog geen concept beschikbaar.

In 2013 was de situatie van de kantorenmarkt dusdanig dat verwacht werd dat 'de markt' zichzelf niet zou kunnen reguleren tot een gezond evenwicht. Sturing door de overheid op regionaalniveau was derhalve gewenst, vandaar dat de Provincie Brabant en de regio's rondom de B5-gemeenten (in het geval van Eindhoven SRE) tezamen een kantorenprogrammering hebben opgesteld. In de kantorenprogrammering staan de volgende basisafspraken die relevant zijn met het oog op de ontwikkeling van het Campinaterrein:

- Bij de vraag naar nieuwe kantoorruimte wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gehanteerd. Dit houdt in dat gemeenten sturen om de vraag zoveel mogelijk in bestaande kantoorgebouwen onder te brengen.

- Voor aanvang van de bouw van een nieuwe kantoorlocatie stuurt de gemeente er op dat de initiatiefnemer tenminste 70% van het pand heeft voorverhuurd alvorens de bouw aanvangt.
- Kantoorgebouwen op bedrijventerreinen zijn kwetsbaar. Gemeenten werken daarom in principe niet mee aan nieuwe initiatieven welke voorzien in de nieuwbouw van kantoren op bedrijventerreinen.
- Gemeente werkt actief mee aan initiatieven van marktpartijen om kansarme c.q. langdurig leegstaande kantoren nieuw leven in te blazen.

Naast de basisafspraken wordt er specifiek ingegaan op mogelijkheden voor het stedelijk gebied. Hierin is onderscheid gemaakt op type locatie, te weten: centrum-/stationsmilieu, centrumschil, snelweglocatie en overige locaties. Gezien de ligging van het Campinaterrein kan deze worden aangemerkt als een 'centrumschil' locatie. Voor dat type locaties geldt dat ze zich duidelijker dienen te profileren ten opzichte van het stationsgebied (eigen doelgroep) en dat de bouwplannen dienen te worden gefaseerd, c.q. uitgesmeerd over een langere termijn, dan wel dient een andere invulling te worden gevonden die in plaats komt van de kantoorfuncties.

Programmering Bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE, 2016)

Bedrijventerreinen vormen de ruimtelijke weerslag en pijler onder Brainport. Kenmerkend en onderscheidend voor het Stedelijk Gebied Eindhoven ten opzichte van andere regio's is onder andere de bovengemiddelde vertegenwoordiging van de hightech (maak)industrie. Het faciliteren van deze sector is zeer belangrijk voor de economische structuur van SGE. De ambitie van de regio vertaald in ruimte betekent dat het uitgangspunt voor de programmeringsafspraken is dat er voldoende aanbod is op bestaande bedrijventerreinen is voor

MKB-bedrijvigheid en beperkte behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor het faciliteren van campussen en thematerreinen.

Verdere afspraken in de subregionale Programmering hebben vooral betrekking op (plannen voor) bedrijventerreinen met nieuw uitgeefbaar aanbod. Dit betreft dus geen plannen voor modernisering (of herstructurering) van bestaande bedrijventerreinen, zoals De Kade (waar het Campinaterrein onderdeel van uitmaakt).

Regionale Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven (2015)

Op regionaal niveau (MRE) zijn er ten aanzien van detailhandel de volgende ambities:

- Om een goed voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio te creëren is het van belang om de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van de regio te versterken en te zorgen voor een excellent basisvoorzieningenniveau.
- Daarnaast is het essentieel om te zorgen voor een goed basisvoorzieningenniveau. Dat betekent versterken wat sterk is en zorgen dat winkelgebieden toekomstbestendig zijn én het betekent niet meer investeren in kansarme gebieden. Het toevoegen van winkelmeters is niet meer vanzelfsprekend. Een belangrijk uitgangspunt voor het versterken van een winkelgebied is concentratie of clustering van detailhandel.

Ten aanzien van nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn de volgende afspraken gemaakt, die relevant zijn met het oog op detailhandel op het Campinaterrein:

- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe plaats in concentratiegebieden. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan als het gaat om

een unieke kwalitatieve toevoeging die niet in een concentratiegebied past of een ontwikkeling die cruciaal is voor de leefbaarheid.

- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken (eventuele uitzonderingen hierop worden getoetst door een onafhankelijke commissie).
- Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van bestaande winkelgebieden, Solitaire supermarkten op bedrijventerreinen / perifere detailhandelslocaties zijn niet toegestaan.
- Zuivere afhaalpunten (pick-up points) worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties of op een kruispunt van passanten.
- Ontwikkelingen met een bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd (nader gespecificeerd in subregionale detailhandelsvisies), ontwikkelingen met een regionale impact worden regionaal afgestemd.

Deze regionale afspraken vormen de regionale kaders. In de subregionale detailhandelsvisies zijn deze afspraken op onderdelen nader uitgewerkt. In de subregionale visie zijn ook manieren benoemd om te komen tot afstemming van bovenlokale en subregionale initiatieven. Zo is in het Stedelijk Gebied een Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD) ingesteld om dergelijke initiatieven te toetsen.

Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2015)

In de subregionale detailhandelsvisie van Stedelijk Gebied Eindhoven zijn de afspraken uit de Regionale Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven op onderdelen uitgewerkt. De detailhandelsstructuur dient aan te sluiten bij de ambitie van Brainport. Dit houdt in dat de detailhandelsstructuur op alle niveau excelleert en tegemoet komt aan de wensen van

de inwoners (helder en compleet): de internationale kenniswerkers (met dynamiek als kenmerk) en de 'eigen' bevolking.

Met het oog op het voorgenomen planinitiatief zijn de volgende relevante **doelstellingen** geformuleerd:

- Ruimtelijke concentratie van winkelveorzieningen en behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur zijn het uitgangspunt. Primaire locaties zijn de bestaande winkelconcentratiegebieden.
- Structuurverstorende effecten op bestaande winkelconcentratiegebieden niet toelaatbaar.
- Verdere verspreiding van perifere detailhandel en branchevervaging is ongewenst.
- Er wordt gestreefd naar een multifunctionaliteit en de integratie van detailhandel met andere functies.

Daarnaast is in het beleid aangegeven dat:

- Er uiterst voorzichtig te omgesprongen met **solitaire reguliere supermarkten** (circa 1.000 – 1.300 m² vwo), vanuit de waarde van leefbaarheid en om geen afbreuk te doen aan het functioneren van de bestaande centra. Slechts in gevallen wanneer de afstand tot een compleet centrum te groot wordt, zijn solitaire supermarkten, mits gesitueerd op goede locaties, een passend alternatief. Zaken als de effecten op reguliere winkellocaties, bereikbaarheid en parkeren dienen dan zorgvuldig te worden beoordeeld.
- **Bijzondere detailhandelsontwikkelingen:** Er kunnen specifieke redenen zijn om af te wijken van de in het beleid benoemde branchebeperkingen voor perifere detailhandelsvestiging. De detailhandel is namelijk een dynamische branche en niet alle nieuweontwikkelingen zijn te voorzien. Het gaat hierbij bovenal om toetsing van de impact op de beoogde detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging: is er per saldo wel of geen

sprake van structuurverstoring en is de consument gebaat bij de ontwikkeling?

Ten aanzien van **regionale afstemming** is opgenomen dat, om de regio te kunnen laten instemmen, een initiatief aan een aantal criteria dient te voldoen. Aan nieuwe winkelontwikkelingen wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

1. Als de initiatiefnemer aan kan tonen dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een thema of branche zwak vertegenwoordigd is. Of als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
2. Aangevoerd kan worden dat het initiatief resulteert in een versterking van de bestaande detailhandelslocaties. Wanneer dit niet het geval is, dient nadrukkelijk beargumenteerd te worden of er sprake is van meerwaarde (zie onder 1) en waarom het initiatief niet in- of aangrenzend aan een bestaand winkelgebied kan worden gefaciliteerd. De argumenten dienen van ruimtelijke aard te zijn, bijvoorbeeld grootschaligheid / ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en parkeren en bevoorrading.
3. Aangevoerd kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of in het beleid aangegeven ontwikkeling daarvan. Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor de inwoners van een (kern in een) tot de regio behorende gemeente onaanvaardbaar afnemen door een winkelontwikkeling in een van de andere regiogemeenten.

B1.4 Gemeentelijk

Omgevingsvisie Eindhoven (2020)

In juni 2020 is de Omgevingsvisie Eindhoven vastgesteld.

Ten aanzien van het Campinaterrein zijn de volgende relevante punten opgenomen:

- Brainport Eindhoven onderscheidt zich van andere regio's door het sterke regionale cluster van bedrijven en kennisinstellingen, in de kennisintensieve maakindustrie en design, en door de wijze waarop er onderling wordt samengewerkt.
- De ambities en groei van Brainport Eindhoven vragen om ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente Eindhoven biedt deze ruimte door vooral te verdichten binnen de Ring.
- Naast het doorontwikkelen van de toplocaties, het behouden van levensvatbare bedrijventerreinen, kantorenlocaties, werklocaties en broedplaatsen, wil de gemeente Eindhoven ruimte beiden aan nieuwe concepten en buurteconomie. Denk daarbij aan nieuwe woon- en werkconcepten, bedrijfsverzamelgebouwen, ateliers, startups en broedplaatsen voor designers en makers uit allerlei disciplines.
- Gemeente werkt aan goede basisvoorzieningen in de wijk (zoals scholen, buurthuizen, buurtwinkels, gezondheidscentra en sportaccommodaties) die met veranderingen in de wijk meebewegen.
- De gemeente biedt ruimte aan de buurteconomie, deeleconomie en andere initiatieven die bijdragen de levendigheid van wijken. Denk aan kleine bedrijfjes aan huis en ruimte voor creatief ondernemerschap. Hierdoor zal de economische structuur en de levendigheid in de wijken worden verbeterd.
- Aanvullend is het van groot belang dat er voldoende openbare, gezonde en aantrekkelijke leefruimte beschikbaar is die verleidt tot ontmoeten.

- De gemeente wil ook stimuleren dat mensen blijven sporten en bewegen door de goede spreiding van sportaccommodaties over de stad te behouden en de openbare ruimte zodanig te ontwerpen dat deze uitnodigt tot actief bewegen, ontmoeten, spelen en ontspannen.
- Eindhoven heeft een belangrijke centrumfunctie voor de regio. Dit stelt eisen aan het voorzieningenniveau dat de stad aanbiedt. Op het gebied van cultuur ontwikkelt de gemeente samen haar maatschappelijke partners duurzame concepten voor een hoogwaardig stedelijk aanbod dat de ontwikkeling van de regio versterkt.
- Om talent aan te trekken en te binden, moet Brainport meer bieden dan alleen banen. Er is een hoge kwaliteit van recreatie- en cultuurvoorzieningen nodig. Met name cultuurvoorzieningen blijven achter bij de internationale positie van onze stad en regio.
- Erfgoed geeft karakter en identiteit aan de stad en is in de wijken op verschillende manieren aanwezig (monumenten, radialen, historisch groen). Ook in de toekomst wil de men het verhaal van de stad in het stadsbeeld en de openbare ruimte terug blijven zien. Transformatie van vrijkomend erfgoed is daarmee een opgave.
- Gemeente Eindhoven geeft prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd. Conform de ambities dragen initiatieven in elk geval bij aan een gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met aandacht voor sociale cohesie en inclusie.
- Doel is het gebied te ontwikkelen tot een unieke locatie aan het Eindhovens Kanaal waar een interessante mix van functies een plek heeft. Langzaamaan transformeert dit gebied van een gemengd bedrijventerrein naar een gemengd woon- werk en recreatiegebied dat een directe relatie heeft met de nabijgelegen binnenstad.
- Specifiek worden daarbij de transformatie van de Kop van het Kanaal en het NRE terrein genoemd en de aanstaande transformatie van het Campina-terrein. De transformatie van de milieustraat volgt later. Er is op een later moment studie en discussie nodig over de verdere ontwikkeling van dit gebied ten zuiden van het Eindhovens Kanaal.
- Met de ontwikkeling van de Blauwe Corridor en bijbehorende vastgoedontwikkelingen wordt bijgedragen aan het zichtbaar maken en ontwikkelen van landschappelijke kwaliteiten, wat van belang is als onderscheidende vestigingsfactor van Brainport.

Woonvisie Eindhoven (2015)

In de Woonvisie zet de gemeente haar ambities op het gebied van bouwen en wonen uiteen. De visie is een stip op de horizon waar de gemeente naartoe wil ontwikkelen. Eindhoven heeft haar opgaven geformuleerd rondom de thema's grenzeloos ambitieus, grenzeloos solidair en grenzeloos innovatief.

Daarnaast formuleert Eindhoven in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, maar wil ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Aan de hand van een proceskader wordt de wenselijkheid van nieuwe initiatieven getoetst, waar op de volgende punten wordt ingegaan:

- de periode van oplevering van de woningen;

- de verhouding van het project tot andere projecten die in dezelfde periode ontwikkeld worden, qua type, prijsklasse en woonmilieu;
- het woonmilieu waar het project wordt toegerekend;
- de bijdrage van het project aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het woonmilieu in de directe omgeving;
- de variatie aan woningtypen;
- de mate van concurrentie met kwetsbare segmenten in de bestaande woningvoorraad;
- de bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen en de mogelijkheden voor de middeninkomens;
- de bijdrage aan de duurzaamheidsambities.

Op het thema wonen en zorg zijn er de volgende doelen en ambities:

- Er is voldoende keuzevrijheid om te wonen hoe en waar men wil. Er wordt uitgegaan van de eigen kracht van de burger.
- Er zijn voldoende collectieve woonzorgvoorzieningen, ondanks alle tegengestelde ontwikkelingen zoals extramuralisering. Er zijn nieuwe netwerken ontstaan, zoals (coöperatieve) samenwerkingsverbanden.
- Door maximaal in te zetten op technologie wordt het mensen mogelijk gemaakt om langer zelfstandig thuis te wonen.

Kantorenstrategie 2012-2020 (2012)

In 2012 is het huidige gemeentelijke kantorenbeleid opgesteld. Momenteel wordt er aan nieuw beleid gewerkt, tegelijkertijd met de nieuwe regionale kantorenprogrammering. Hiervan is echter nog geen concept beschikbaar. Wel is in 2018 door het college van B en W een brief geschreven aan raadsleden in het kader van de trends

Ruimtelijk Programma Brainport City

Het adaptieve Ruimtelijk Programma Brainport City is de Blauwe Corridor opgenomen als een van de (onderzoeks)projecten.

en ontwikkelingen in de Eindhovense kantorenmarkt⁷. Ten aanzien van het kantorenbeleid werd het volgende benoemd:

- Het vigerend kantorenbeleid is vastgelegd in de 'kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020'. Dit beleid is afgestemd op de slechte situatie welke destijds op de kantorenmarkt heerste; een oplopend aanbod en een afname van de vraag. Het beleid is gestoeld op twee pijlers:
 - Terughoudendheid bij het toevoegen van nieuwe kantoorruimte.
 - Het stimuleren en faciliteren van (markt)initiatieven die zijn gericht op het verminderen van de kantorenleegstand.
- Ondanks dat de Eindhovense kantorenmarkt sinds 2015 een duidelijk opgaande lijn vertoont, blijft voorzichtigheid geboden omdat het gemiddelde leegstandspercentage van 13% (in 2018) nog steeds het dubbele is van het gezond geachte percentage van 6%. Daarom is de essentie van het beleid nog steeds van toepassing. Wel wordt in 2019 bekeken op welke onderdelen actualisatie gewenst is.

In de Kantorenstrategie hebben het stationsgebied, Strijp S en Flight Forum prioriteit wat betreft nieuwbouw van kantoren. Ten aanzien van 'overige locaties', waartoe het Campinaterrein behoort, geldt er voor nieuwbouw van kantoren dat initiatiefnemers moeten aantonen dat er aantoonbare vraag is naar het type vastgoed dat zij willen ontwikkelen en dat het de balans op de kantorenmarkt niet (verder) verstoort. Tegelijkertijd probeert men de vraag naar kantoorruimte zoveel mogelijk in te vullen in bestaande gebouwen, om leegstand tegen te gaan en aan te sluiten op de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Nota bedrijventerreinen (2015)

In de Nota bedrijventerreinen wordt er onderscheid gemaakt tussen een viertal typen bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein De Kade, waartoe het Campinaterrein behoort, wordt aangemerkt als 'functioneel gemengd'. Locaties van het type 'functioneel gemengd' kenmerken zich door een gemiddelde vastgoedkwaliteit en redelijk verzorgde openbare ruimte. Deze bedrijventerreinen kennen wisselend sterke en zwakke plekken. Zij bieden voor ondernemers een divers, functioneel vestigingsmilieu. Op sommige plekken kan er in de toekomst worden gedacht aan verkleuring. Verkleuring moet zorgvuldig plaatsvindend, passend bij de desbetreffende locatie.

Voor bedrijventerrein De Kade is opgenomen dat dit terrein zich bevindt in fase 2 van de levenscyclus van bedrijventerreinen. Voor deze fase geldt dat het terrein waarde verliest en het vastgoed en de openbare ruimte van wisselende kwaliteit zijn. Grootschalige ingrepen worden nog niet noodzakelijk geacht en is daarnaast ook niet betaalbaar. De bal ligt bij de ondernemers. Het terrein functioneert nog redelijk, maar is mogelijk niet toekomstbestendig. Het voldoet bijvoorbeeld niet altijd meer aan de bereikbaarheids- of andere vestigingseisen van de doelgroep. Dit betekent dat de eerste, nog nader uit te werken strategie ruimte biedt voor verkleuring, binnen de van toepassing zijnde beleidskaders. De gemeente borgt conserverend beleid ten aanzien van De Kade. In andere woorden: wat bestaat kan behouden blijven, maar wordt in ieder geval niet uitgebreid.

Horecabeleidsplan Eindhoven (2014)

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 de Brainportregio.
- 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. Bij voorkeur moet er een relatie bestaan met het profiel van de stad en de gemeentelijke speerpunten Technologie, Design en Kennis. 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, zoals Piet Hein Eek, Usine en Radio Royaal. 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.

⁷ https://eindhoven.parlaeus.nl/user/bdocument/action=showdoc/gd=519/Brief_aan_de_leden_van_de%09raad_over_trends_en_ontwikkelingen_op_de_Eindhovense_kantorenmarkt.pdf

- 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 Campinaterrein 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. Ondergeschikte horeca draagt, aldus het beleid, bij aan de realisatie van die doelen.

Binnenstadvisie Eindhoven 2025 (2016)

Het Campinaterrein behoort niet tot de binnenstad zoals deze in de Binnenstadvisie is aangeduid. Aangegeven wordt echter dat de stedelijke dynamiek bepaalt waar de binnenstad eindigt en dat dit door de jaren heen kan veranderen. Als onderdeel van de bredere ontwikkeling van de Kanaalzone wordt het Campinaterrein beschouwd als potentiële binnenstedelijke locatie. Hiervoor staat aangegeven dat:

- Eindhoven wil de binnenstad ontwikkelen tot een werk- en cultuurstad, waarin technologie, design en kennis de speerpunten zijn. Hiermee dient Eindhoven uit te groeien van centrumstad van de Brainportregio naar internationale hotspot.
- Eindhoven dient aangenaam en betaalbaar te zijn. In dat kader dienen er voorzieningen en activiteiten beschikbaar te zijn die ontmoeten voor een breed publiek mogelijk maken. Daarvoor wordt de synergie tussen cultuur, horeca, wonen en werken opgezocht.
- De culturele kant (galeries, boekwinkels, straatkunst, podiumkunsten, etc.) blijft achter op de overige voorzieningen die de stad te bieden heeft. Eindhoven

mag daarom nog behoorlijk in deze vormen van cultuur investeren, omdat het een aantrekkingskracht heeft op de internationale creatieve klasse, die op haar beurt weer voor andere vernieuwing en innovatie zorgt.

Concept - Cultuurbrief 2021-2024 (2019)

De concept-Cultuurbrief bevat de kaders voor het cultuurbeleid in de gemeente Eindhoven voor de periode 2021-2024. Hierin staan die belangrijke doelstellingen voorop:

- Verdere ontwikkeling van het cultureel ecosysteem met ruimte voor nieuwe activiteiten en ontwikkeling van makers;
- Verhogen van cultuurparticipatie door inwoners van inwoners van Eindhoven en betrokkenheid van Eindhovenaren bij Eindhovense cultuur.
- Stimuleren van samenwerking binnen cultuur en daarbuiten.

Verder wordt aangegeven dat met de propositie aan het Rijk voor de Regio Deal Brainport er reeds aandacht is gevraagd voor de ontwikkeling van cultureel aanbod en voorzieningen in alle disciplines. Breedte en diversiteit van cultureel aanbod maken Eindhoven namelijk tot een aantrekkelijke centrumstad van de regio Brainport. In dat kader beschikt Eindhoven reeds over een grote diversiteit aan culturele makers en organisaties. Voor een sterk makersklimaat is het belangrijk om goede faciliteiten te creëren en deze structureel in stad te houden. Zo dienen er bijvoorbeeld voldoende oefen- en presentatieruimten te zijn voor amateurkunstinitiatieven en een breed aanbod in cultuureducatie om kinderen kansen te bieden om zich cultureel en creatief te ontwikkelen. Investeren in de breedte is daarom noodzakelijk en cultuureducatie, amateurkunst en cultuurparticipatie zijn belangrijke aandachtspunten. Design is daarin een van de onderscheidend sterke aspecten.

Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven (2015)

De detailhandelsnota is een herijking van de nota uit 2006. De **uitgangspunten** voor de nieuwe visie zijn:

- De vraag van de consument is leidend;
- Compactheid van winkelgebieden;
- Type koopgedrag is leidraad voor positionering van winkelgebieden;
- Belang van leefbaarheid en waar mogelijk beperken van (mogelijke) leegstand;
- Duurzaam ruimtegebruik
- Vernieuwing faciliteren
- Randvoorwaarden verschillen per type winkelcentrum.

Op een aantal onderdelen is een uitwerking gemaakt. De volgende onderdelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling van detailhandel op het Campinaterrein:

- In principe blijft **detailhandel op bedrijventerreinen** niet toegestaan. Ook niet op die enkele terreinen waar 'verkleuring' / functiemenging gewenst lijkt, als gevolg van het vertrek van de traditionele gebruikers. Vaak zijn het de oudere terreinen, die middenin het stedelijk weefsel liggen, die behoefte hebben aan wat ruimere bestemmingsmogelijkheden. Deze ruimte past echter prima onder de noemer productiegebonden detailhandel. Bij productiegebonden detailhandel gaat het om bedrijven die als hoofdactiviteit het produceren / assembleren, verwerken, herstel of kweken van een product hebben. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit ten opzichte van het 'productieproces'.
- Uitgangspunt is dat de **productiegebonden detailhandel** op bedrijventerreinen ondergeschikt blijft. De voorkeur gaat er naar uit dat er helemaal geen showroom bij het bedrijf komt indien het op een bedrijventerrein gelegen is en dat ze hun verkoopbare

goederen via daarvoor bestemde locaties (winkelpanden) aanbieden.

- Indien er toch de wens, nut en / of noodzaak is om producten ter plekke te tonen, dan mag hier in principe maximaal 20% van het totale bedrijfsoppervlak voor worden gebruikt, met een max. van 200 m².
- Vanwege de diversiteit van de initiatieven, dient elk initiatief afzonderlijk beoordeeld te worden op eventuele (structuurverstorende) effecten voor de perspectiefrijke winkelgebieden in Eindhoven en het betreffende bedrijventerrein.
- Het toestaan van deze vorm van productiegebonden 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 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.
- Eindhoven wil de dynamiek binnen de **internethandel** faciliteren op de daarvoor geschikte plekken. Voor internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid wordt een onderscheid gemaakt tussen afhaalpunten en webwinkels. Webwinkels worden beschouwd als detailhandel en zijn alleen mogelijk in winkelcentra en (mits passend in branchering) op PDV-locaties. Voor **afhaalpunten** geldt dat (naast inpassing op bestaande detailhandelslocaties) ruimte geboden kan worden beperkt aantal afhaalpunten op goed bereikbare zgn. **trafficlocaties** en aan invalswegen waar zich reeds voorzieningen gericht op de reiziger bevinden (zoals tankstations, campussen, treinstations, transferia of andere **trafficlocaties**). Deze afhaalpunten dienen te worden ingepast in bestaande bouwvolumes en

verspreid gelegen zijn over de stad. Echte solitaire afhaalpunten zijn niet toegestaan. Er gelden geen brancheringsregels voor afhaalpunten. Initiatieven van kleinschalige onbemande afhaalpunten (b.v. 'deBuren'-concept) kunnen zich vestigen in (plaats van lege) winkels en winkelcentra. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en service lijkt het zinvol dergelijke kleinschalige afhaalpunten ook op wijk- en buurtniveau een plek te geven, in b.v. perspectiefrijke buurtcentra en -steunpunten.

- **Trafficlocaties** (stations, ziekenhuizen, campussen, tankstations) worden een steeds belangrijkere aankoopplaats. Detailhandel op dergelijke locaties past dan ook binnen de huidige trends en ontwikkelingen. Omvang en invulling hiervan moeten passen bij de functie van de locatie en het gebied en is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De detailhandel dient dus hoofdzakelijk gericht te zijn op de reizigers / forensen of werkers / studenten op de locatie en mag niet concurreren met de reguliere winkelgebieden. Denk hierbij aan mandjeswinkels of micromarkten (onbemande gemakswinkels met bijv. gekoelde drank en versartikelen). Het vestigen van afhaalpunten op deze locaties is mogelijk. Voor **trafficlocaties** geldt dat vanwege de diversiteit in verschijningsvorm elk initiatief afzonderlijk beoordeeld wordt.
- **Bijzondere 'on brand' initiatieven:** In de toekomst kunnen en zullen zich kansen voordoen waarbij een nieuw (on brand) initiatief (Technologie, Design of Kennis), naar aard, reikwijdte en schaal, passend bij de ambities van Brainport Eindhoven zich wil vestigen op een locatie die daarvoor niet bestemd is. Een ondergeschikte vorm van detailhandel kan hier deel van uitmaken en valt dan ook buiten de daarvoor aangewezen locaties in de detailhandelsstructuur, zoals vastgelegd in deze nota. Het voorbeeld bij uitstek is Piet

Hein Eek op Strijp R. Onder voorwaarden zouden dergelijke initiatieven toch kunnen worden toegestaan via een herziening van het bestemmingsplan. Voor dergelijke zgn. on brand initiatieven dienen in ieder geval de volgende toetsingscriteria te worden doorlopen:

- Het nieuwe initiatief moet worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.
- Aangevoerd dient te worden dat het initiatief een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in toename van keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat de branche zwak vertegenwoordigd is in Eindhoven. Ook kan er sprake zijn van een nieuw concept dat zich onderscheidt door kwaliteit, complementariteit, uniciteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer doelgroepen.
- Aangevoerd dient te worden dat het initiatief geen blijvende negatieve effecten heeft op de bestaande perspectiefrijke detailhandelsstructuur en/of de in de voorliggende nota aangegeven ontwikkeling daarvan.
- Relatie met andere ruimtevragers (bedrijven, kantoren, wonen).
- Regionale impact.
- De mate waarin het succes van het concept wordt bepaald door de specifieke locatie buiten de detailhandelsstructuur.

Ontwikkelkader Kanaalzone - Campina terrein Eindhoven (2017)

Het college van B&W heeft eind 2015 besloten om in te stemmen met de mogelijkheid tot verdergaande verkleuring van de Kanaalzone. Afhankelijk van initiatieven van de markt, zullen naast verkleuring ook de perspectieven op ingrijpende transformatie(s) op termijn verkend worden. De Kanaalzone

biedt kansen voor een uniek gemengd stedelijk milieu, complementair aan het Centrum. Dit ontwikkelkader bevat de ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Campina locatie:

- Het in Eindhoven van toepassing zijnde vastgestelde beleid bepaalt welke mate van functiemenging in de Kanaalzone momenteel mogelijk is. Echter nadrukkelijk is op de Campina locatie maatwerk mogelijk: dit hangt sterk af van het totale concept, aansluiting bij de (gemeentelijke) ambities en voorgestelde groeipad (tijdelijk en nieuwe ontwikkeling).
- Op het terrein wordt een mix van functies geambieerd: wonen, werken (met name nieuwe instapmilieus zoals incubators) en recreatie.
- Een nieuwe ontwikkeling moet onderscheidend zijn en bij voorkeur complementair aan andere ontwikkeling. Een werk-woon-water (WWW) milieu is er nog niet in Eindhoven.
- Perifere detailhandel, supermarkten en zelfstandige kantoorvestiging passen niet in het wensbeeld.

Bijlage 2

Bevolkings- & huishoudensprognose

Bijlage 2: Bevolkings- & huishoudensprognose

In september 2020 zijn de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord Brabant geactualiseerd. Voor de Metropoolregio Eindhoven vloeien hier per gemeente de bijgaande cijfers uit.

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

In Eindhoven is de bevolking in 2020 tot dusver met ca. 1.100 inwoners is gegroeid⁸. Dit is ca. 40% van de groei in dezelfde periode in het jaar ervoor. Dit is met name te wijten aan een lagere immigratie (ca. eenderde minder dan het voorgaande jaar), vooral in periode maart tot juli 2020.

B2.1 Bevolkingsprognose

Tabel 1 Bevolkingsprognose Metropoolregio Eindhoven

	2020	2025	2030	2020-2030 (%)
Asten	16.735	16.915	17.165	+3%
Bergeijk	18.635	18.815	18.900	+1%
Best	29.985	31.035	32.080	+7%
Bladel	20.395	20.625	20.720	+2%
Cranendonck	21.170	21.360	21.455	+1%
Deurne	32.475	32.825	32.970	+2%
Eersel	19.315	19.475	19.555	+1%
Eindhoven	234.460	249.240	264.625	+13%
Geldrop-Mierlo	39.730	40.465	41.115	+3%
Gemert-Bakel	30.725	31.610	32.365	5%
Heeze-Leende	16.150	16.120	16.010	- 1%
Helmond	92.430	95.660	99.045	+7%
Laarbeek	22.530	22.605	22.510	0
Nuenen	23.380	23.810	24.150	+3%
Oirschot	18.725	18.920	19.020	+2%
Reusel-De Mierden	13.105	13.440	13.745	5%
Someren	19.375	19.895	20.375	5%
Son en Breugel	17.320	17.570	17.775	+3%
Valkenswaard	31.200	31.660	32.125	+3%
Veldhoven	45.460	46.440	47.275	+4%
Waalre	17.455	17.775	18.080	+4%
Totaal MRE	780.755	806.260	831.060	6%

B2.2 Huishoudensprognose

Tabel 2 Huishoudensprognose Metropoolregio Eindhoven

	2020	2025	2030	2020-2030 (%)
Asten	7.165	7.375	7.565	6%
Bergeijk	7.885	8.135	8.295	5%
Best	12.775	13.570	14.135	11%
Bladel	8.620	8.940	9.180	6%
Cranendonck	9.115	9.305	9.450	4%
Deurne	13.850	14.190	14.405	4%
Eersel	8.185	8.315	8.410	3%
Eindhoven	121.715	131.325	140.120	15%
Geldrop-Mierlo	17.680	18.155	18.640	5%
Gemert-Bakel	13.010	13.605	14.135	9%
Heeze-Leende	6.845	7.005	7.045	3%
Helmond	41.170	43.770	46.330	13%
Laarbeek	9.510	9.700	9.935	4%
Nuenen	10.175	10.450	10.655	5%
Oirschot	7.665	7.930	8.100	6%
Reusel-De Mierden	5.500	5.755	5.940	8%
Someren	8.135	8.470	8.750	8%
Son en Breugel	7.240	7.480	7.600	5%
Valkenswaard	14.500	14.905	15.205	5%
Veldhoven	20.020	20.665	21.255	6%
Waalre	7.635	7.815	8.050	5%
Totaal MRE	358.395	376.860	393.200	10%

⁸ CBS, voorlopige cijfers t/m oktober 2020 (peildatum december 2020).

Bijlage 3

Onderbouwing woningbehoefte

Bijlage 3: Onderbouwing woningbehoefte

B3.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Eindhoven

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief
Binnen gemeente Eindhoven	19.295	64%
Vanuit overig Stedelijk Gebied Eindhoven	2.581	8%
Totaal	21.876	72%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 64% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Eindhoven. Dit is ruim tweederde van alle verhuisbewegingen en daarmee wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het primaire verzorgingsgebied. Het stedelijk gebied Eindhoven vormt de secundaire regio. Hier vinden aanvullend nog eens 8% van de verhuizingen plaats. Naast Eindhoven bestaat dit gebied uit de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Deze regio is tevens het niveau waarop afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte. Bovendien is Eindhoven steeds meer internationaal georiënteerd. Een toenemend buitenlands migratiesaldo

draagt de laatste jaren bij aan de bevolkingsgroei, onder meer veroorzaakt door een toename van (buitenlandse) studenten en een sterke economische groei die gepaard gaat met vraag kenniswerkers en arbeidsmigranten. Gelet op de aard van de beoogde ontwikkeling (appartementen, woningen geschikt voor studenten) is deze internationale groep als tertiaire doelgroep meegenomen. Dat is met name terug te zien in trends en ontwikkelingen de kwalitatieve behoefteanalyse.

B3.2 Trends en ontwikkelingen

Voor de komende jaren zijn diverse trends van invloed op het wonen en de woonomgeving:

- Er trekken steeds meer mensen naar de stad, onder meer omdat hier de meeste werkgelegenheid aanwezig is, evenals allerlei voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, cultuur, etc. De druk op de ruimte zal vragen om een efficiënter en flexibeler ruimtegebruik, niet alleen qua wonen en mobiliteit, maar ook bij voorzieningen. Hoge huurprijzen zorgen ervoor dat een ruimte flexibel ingezet moet gaan worden: bijvoorbeeld overdag een winkel en 's avonds een (deel van) woning. Steden kunnen hierop inspelen door de hoogte in te gaan bouwen en genoeg voorzieningen te creëren.
- Door dichtbevolkte steden wordt de vraag naar kwaliteit van leven binnen steden groter. Voorzieningen moeten aangepast worden op de vraag naar gezondheid, leefbaarheid en levendigheid. In de wijk zijn collectieve voorzieningen voor bewoners beschikbaar.
- Als het gaat om de woning zelf is er toenemende aandacht voor verduurzaming en renoveren meer mensen hun woning. Het aandeel groene labels groeit en het aantal ongunstige labels neemt af.
- Bovendien verandert de samenstelling van de bevolking. Er zijn steeds meer ouderen en we blijven daarbij langer vitaal. Dit heeft ook invloed op vastgoed en de manier

waarop we wonen. Ouderen willen bijvoorbeeld steeds vaker langer thuis wonen; hier moeten woningen op aangepast worden. Dat kan ook gezien ouderen steeds langer vitaal zijn. Toch hebben ze op sommige vlakken wel zorg nodig. Daarom wonen we steeds meer en vaker in verbinding met één of meerdere gemeenschappen. Mantelzorg is bijvoorbeeld steeds vaker aan de orde, net als het realiseren van woongemeenschappen. We wonen samen, zorgen samen en investeren samen. Met onze familie of met een gelijkgestemde gemeenschap.

- Ook technologie in huis wordt steeds meer toegepast om ouderen langer thuis te laten wonen en veiligheid, comfort en kwaliteit van leven te bieden.
- Ook zijn er steeds meer alleenstaanden en eenpersoonshuishouden. Hierdoor hebben steeds meer mensen last van eenzaamheid. Ook zij hebben behoefte aan sociaal contact en zijn daarom op zoek naar nieuwe woonvormen waar gemeenschappelijke ruimtes of andere faciliteiten die sociaal contact bevorderen, centraal staan. Coöperatieve woonvormen zijn weer onderdeel van het tijdsbeeld, natuurlijk wel in een moderne vorm. Ook virtueel kan dit, een community betekent niet direct dat je boven op elkaars lip zit.

Bovendien wordt het huis steeds multifunctioneler gebruikt en moet het ingericht zijn op dit gebruik:

- Werk – en privéleven raken steeds meer met elkaar verweven. Het scheiden van werken, wonen en vrije tijd is daardoor steeds lastiger. Meer en meer raakt het wonen verweven met de wijze waarop wij leven, werken, reizen, voor elkaar zorgen en onze leefomgeving en energiehuishouding inrichten. Dit uit zich ook in het ontwerpen van woningen en kantoren. Woningen worden hierdoor multifunctioneel. Over tien jaar wonen, werken, leven, zorgen, leren en recreëren we in en om

ons huis. We kunnen de woning eenvoudig aanpassen aan de functie waarvoor we die willen gebruiken.

- Bovendien is de woning een communicatiecentrum waar je met de hele wereld kunt communiceren, maar ook een distributiecentrum geworden waar pakketjes bij een afhaalpunt of bij de burens worden afgegeven. Door de 3D-printer zelfs een productiecentrum en afvalverwerkingspunt omdat plastic of afval in de toekomst wellicht thuis wordt verwerkt.
- Huizen worden ook steeds slimmer doordat er steeds meer technologieën ontwikkeld worden die comfort, veiligheid, zorg en energie-efficiëntie voorop stellen. Domotica in het huis maakt dit mogelijk.
- Het Internet of Things zorgt ervoor dat fysieke objecten digitaal verbindingen kunnen leggen tussen elkaar. Mini sensoren zullen ervoor gaan zorgen dat in de toekomst elk fysiek object met elkaar verbonden is. Door de woning 'slim' in te richten, is minder inspanning nodig om langer zelfstandig te kunnen wonen.
- Ook in een woongebouw zelf ontstaan steeds meer functies; een wooncomplex met werkruimte, kinderopvang of een sportschool bijvoorbeeld.

Ook in het ontwerp en proces in de totstandkoming van het wonen kunnen we diverse trends en ontwikkelingen uiteenzetten:

- We gaan van bezit naar gebruik. Nieuwe generaties woonconsumenten hechten minder waarde aan het bezit van een woning. Het delen van woningen en woonvoorzieningen gebeurt steeds vaker.
- Door de ontwikkeling van globalisering, connectiviteit en groeiende welvaart willen mensen unieker wonen en meer zeggenschap hebben over hoe, waar en met wie je woont. Het co-creëren en meedenken bij de ontwikkelingen van een woning wordt daarom steeds vaker toegepast. Een goed voorbeeld hiervan is Space-

S in Eindhoven. In combinatie met de trend 'flexibele woningen' is het mogelijk om woningen modulair en adaptief te maken, aangepast aan onze lifestyle en levensfase.

- Technologische toepassingen groeien die het ontwerpen, bouwen, gebruiken, waarderen, (ver)huren, (ver)kopen, en beheren van gebouwen optimaliseren of vernieuwen. Proptech is een beweging waar zowel publieke organisaties, bedrijfsleven (inclusief startups), kennis-/onderwijsinstellingen en gebruikers onderdeel van zijn. Het is ook een combinatie van proces-, product- en businessmodel innovatie, waar digitalisering van vastgoed en leefomgeving centraal staan. Er zijn steeds meer startups die hiermee bezig zijn.
- Het belang van de menselijke maat keert terug. Mensen willen geen anonieme instanties met ondoorzichtige producten en diensten. We krijgen minder vertrouwen in de overheid en instanties en meer vertrouwen in elkaar. Dichtbij, transparant en begrijpelijk worden steeds meer belangrijke waarden. Klein is het nieuwe groot.
- De consument vindt het steeds belangrijker dat organisaties maatschappelijke impact realiseren met hun diensten en producten. Op landelijk niveau heeft het College van Rijksadviseurs bijvoorbeeld Panorama Nederland (PN) gelanceerd. PN verbeeldt hoe de grote maatschappelijke vraagstukken van nu, de komende decennia de sleutel kunnen zijn voor welkome, structurele verbeteringen van ons land. In de toekomst zullen oplossingen voor maatschappelijke opgaven meer en meer met elkaar verweven raken. Antwoorden op vraagstukken zoals vergrijzing, zorg, arbeid en inkomen of leefbaarheid in wijken zullen in samenhang met elkaar worden bedacht en uitgevoerd.
- Tot slot weten we dat onze grondstoffen steeds schaarser worden gaan we materialen steeds minder weggooien en steeds vaker hergebruiken of omvormen

tot iets nieuws. Dat kan middels re-use of circulair bouwen. Dat betekent het hergebruiken of upcyclen van (bouw)afval. Zo vermindert de uitstoot en worden schaarse grondstoffen minder verbruikt.

B3.2.1 Situatie Eindhoven

Voor Eindhoven geldt dat steeds meer mensen naar de stad trekken, juist omdat hier veel werkgelegenheid en voorzieningen aanwezig zijn. Dit zijn met onder meer studenten en young professionals, maar ook gezinnen en ouderen willen een plek blijven vinden in deze stad. Dit vraagt om goede diverse woonconcepten en efficiënter ruimtegebruik, met name in het bestaand stedelijk gebied. Bij het bouwen van een groot aantal woningen, zoals op het Campinaterrein, is het mogelijk om diverse woningen en woonvormen te realiseren die voor een deel inspelen op de ontwikkelingen in vraag en mogelijkheden. Dat is ook terug te zien in de diverse woonproducten die op het Campinaterrein worden gerealiseerd.

B3.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Eindhoven en het Stedelijk Gebied in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraagtoename in de marktregio. Deze is onder meer gebaseerd op basis van huishoudensprognoses.

	Gemeente Eindhoven	Stedelijk Gebied Eindhoven	Provincie Noord-Brabant
2020	234.460	518.945	2.563.420
2025	249.240	540.915	2.633.415
2030	264.625	563.165	2.701.515
Vershil	+ 12,9%	+ 8,5%	+ 5,4%

Tabel 2: Bevolkingsprognose

	Gemeente Eindhoven	Stedelijk Gebied Eindhoven	Provincie Noord-Brabant
2020	121.715	246.075	1.160.670
2025	131.325	261.165	1.214.840
2030	140.120	274.875	1.262.060
Vershil	+ 15,1%	+ 11,7%	+ 8,7%

Tabel 3: Huishoudensprognose

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Eindhoven	112.965	122.990	132.190	+19.225
Stedelijk Gebied Eindhoven	237.320	254.055	269.400	+32.080

Tabel 4: Kwantitatieve woningbehoefte

B3.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Eindhoven telt ruim 234.000 inwoners (2020). De komende jaren neemt het inwonertal toe tot ruim 264.625 in 2030. Dit is een toename van ruim 13%. In het Stedelijk Gebied wonen ruim 518.000 mensen. In 2030 is dit aantal toegenomen tot ongeveer 563.000, wat een toename betekent van circa 9%. Ter indicatie: het inwonertal van de provincie neemt in 2030 toe met een kleine 5%. Daaruit blijkt

dat het Stedelijk Gebied Eindhoven relatief sterk groeit. Ook na 2030 wordt er nog groei van de bevolking verwacht op alle schaalniveaus. Dit wordt met name veroorzaakt doordat het geboorteaantal groter is dan sterfte en door de binnenlandse en buitenlandse migratie.

Gelet op de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Eindhoven als het Stedelijk Gebied een sterkere groei zien ten opzichte van de provincie voor de periode 2019-2030. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe dan het aantal inwoners in zowel de gemeente Eindhoven, het Stedelijk Gebied Eindhoven als de provincie Noord-Brabant. Dat laatste sluit aan bij de landelijke trends van individualisering (toename van een- en tweepersoonshuishoudens).

B3.3.2 Woningbehoefte

Door de toename van de bevolking groeit het aantal huishoudens, met als gevolg dat de kwantitatieve behoefte aan woningen eveneens toeneemt. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente. Op basis van de prognose van de provincie Noord-Brabant (2020) bestaat er in de gemeente Eindhoven tot 2030 een kwantitatieve behoefte van 19.225 woningen. Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven is dit 32.080 woningen tot 2030. Bovenstaande cijfers zijn op basis van de ramingen uit 2020.

In maart 2019 is de Woondeal Stedelijk Gebied ondertekend door het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van BZK. Hierin wordt erkend dat de regio Eindhoven momenteel de gevolgen van het woningtekort ervaart met de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid, met name voor de middeninkomens. Eindhoven als centrumstad heeft een

specifieke opgave op het gebied van verstedelijking, met een majeure woningbouwopgave in het centrumgebied. Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit zijn geborgd. In de Woondeal zijn daarom onder andere de volgende afspraken gemaakt:

- De woningbouwproductie wordt versneld. Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft de komende vijf jaar behoefte aan 27.000 woningen. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven *binnen de ring*.
- Specifiek voor Eindhoven is de woningbouwbehoefte de komende vijf jaar circa 15.000 woningen. Dit is een stuk hoger dan de eerdere prognose (2017) en vraagt om een versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar circa 3.000 woningen per jaar.

B3.3.3 Aanbod

In de volgende tabellen is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden (september 2020). De cijfers hebben betrekking op de periode 2020 tot en met 2029.

Tabel 5: Plancapaciteit gemeente Eindhoven

Plan capaciteit	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029
Harde plan capaciteit	7.760	7.430	330
Zachte plan capaciteit	8.490	8.125	360
Totaal	16.245	15.555	690

Tabel 6: Plan capaciteit Stedelijk Gebied Eindhoven

Plan capaciteit	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029
Harde plan capaciteit	22.370	17.085	3.755
Zachte plan capaciteit	19.370	13.260	3.930
Totaal	41.745	30.340	7.690

De totale plan capaciteit in de gemeente Eindhoven is 16.245 woningen. Dit is minder dan de ca. 19.000 woningen die in de gemeente nodig zijn. Bovendien hebben slechts 7.760 woningen een harde status. Dit betekent dat er in de gemeente Eindhoven nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Zeker omdat ook de zachte plan-capaciteit nog niet voldoende is om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is de totale plan capaciteit (41.745 woningen) aanzienlijk hoger dan de behoefte (32.080 woningen). Hiervan hebben echter slechts 22.370 woningen de status hard, wat onvoldoende is om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.

Bovendien blijkt uit het woningmarktonderzoek Zuid-Oost Brabant (2017) dat het aantal nieuwbouwwoningen een wisselend beeld laat zien. Sinds 2010 is er een terugval geweest in aantal per jaar. In de periode 2013-2016 werden gemiddeld 2.300 woningen per jaar toegevoegd, in de 4 jaar daarvoor lag dit gemiddelde per jaar zo'n 1.000 woningen hoger. Dat lag hoe dan ook lager dan de behoefte, met als gevolg dat er de afgelopen jaren niet gebouwd is naar behoefte en daarmee extra druk op de woningmarkt is ontstaan.

Tot slot heeft Eindhoven meerdere woonlocaties in ontwikkeling die een redelijk vergelijkbaar karakter hebben

als het Campinaterrein, zoals de woontorens op Strijp-S (Next Strijp en S-West). Deze locaties hebben hun populariteit, ook op het gebied van wonen, de afgelopen jaren bewezen.

B3.3.4 Conclusie

De komende jaren groeien de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Eindhoven aanzienlijk. Dit komt met name door een toenemende (binnenlandse en met name buitenlandse) migratie en een groeiend aantal een- en tweepersoonshuishoudens. In de woondeal erkennen het Stedelijk Gebied, de provincie Noord-Brabant en het ministerie dat er de komende 5 jaar een aanzienlijke woningbehoefte bestaat van circa 27.000 woningen in het Stedelijk Gebied, waarvan circa 15.000 in Eindhoven. Het centrum van Eindhoven is daarbij een belangrijke ontwikkellocatie (gelegen binnen de Ring).

De totale harde plan capaciteit in zowel de gemeente Eindhoven als het Stedelijk Gebied is niet toereikend om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Met 7.760 harde plannen in de gemeente Eindhoven kan niet worden voorzien in de behoefte van 19.225 woningen tot 2030. Hetzelfde geldt voor SGE: met 22.370 harde plannen kan niet worden voorzien in de behoefte van 32.080 woningen tot 2030. Dit betekent dat er zowel in de gemeente als in de regio nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Het huidige initiatief om maximaal 700 woningen te realiseren, voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

B3.4 Kwalitatieve behoefte

B3.4.1 Regio Zuidoost-Brabant

Uit het woningmarktonderzoek Zuid-Oost Brabant blijkt dat Eindhoven vooral een roltrapfunctie heeft. Studenten en

jongeren vestigen zich in Eindhoven en maken als zij een levensfase verder zijn de stap de regio in. Deze jongeren (tot 30 jaar) wonen relatief het vaak in een huurwoning. Jongeren wonen ook relatief vaak in een appartement. Huishoudens tussen 45 en 54 jaar wonen het vaakst in een eengezinskoopwoning. Hoe ouder men wordt, hoe vaker men (weer) in huurappartement woont (en terugkeert naar de stad). Bovendien kan deze doelgroep ruimte vrij maken in de stad en de doorstroom bevorderen. Samenhangend met de leeftijd blijkt ook dat relatief veel alleenstaanden (relatief vaak jongeren en ouderen) in een huurwoning wonen. Zij wonen ook relatief vaak in een appartement. Deze groep alleenstaande groeit de afgelopen jaren het hardst en zal ook naar de toekomst toe blijven toenemen.

Als we kijken naar de vraag voor de komende jaren dat toont het onderzoek het volgende:

- Er is sprake van een toename van oudere een- en tweepersoons huishoudens.
- In alle subregio's is de vraag naar koop- en huurwoningen groter dan het aanbod.
- Binnen de huursector is veel aanbod in de betaalbare prijsklasse. Het aanbod boven de huurtoeslaggrens is beperkt. De vraag naar middeldure huurwoningen neemt echter toe. De vraag naar het betaalbare huursegment is het grootst. In Eindhoven is er met name tekort aan betaalbare en goedkope huur.
- In alle subregio's is sprake van een theoretisch tekort aan appartementen en nultredenwoningen. In Eindhoven bedraagt dit tekort ruim 5.000 appartementen. Hier is ook een tekort aan eengezinswoningen van ongeveer 10.000.

B3.4.2 Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2019 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven de Visie op wonen ingesteld. Een kwantitatieve groei van het aantal woningen is van belang zodat het compacte stedelijke

draagvlak voor topvoorzieningen toeneemt. Belangrijker nog is de kwalitatieve groei: “kwalitatief goede woningen, een grote diversiteit in woningtypen die nationaal en mondiaal aanspreekt, geschikt voor diversiteit aan doelgroepen, die duurzaam en CO2 neutraal is en innovatief is in de techniek”.

- De samenstelling van de bevolking verandert en het aantal kleinere, een- en tweepersoon huishoudens neemt toe. Behalve dat woningen vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd, moeten ze ook aansluiten op de wensen van deze groeiende groep kleinere huishoudens.
- Er dienen voldoende woningen te zijn in alle segmenten. Er moet bovendien voldoende aandacht zijn voor middensegment huur- en koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden.
- Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, bijdragen aan klimaatdoelstellingen en het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en andere schadelijke stoffen. Bij nieuwbouw is idealiter aandacht voor innovatie en energieneutraal bouwen.

B3.4.3 Gemeente Eindhoven

In de **Omgevingsvisie (2019)** van Eindhoven zijn zes stedelijke opgaven onderscheiden, de volgende punten zijn relevant ten aanzien van het Campinaterrein:

- Om de levendigheid in het centrum te vergroten wordt de woonfunctie van het centrum de komende jaren sterk ontwikkeld. Bouwen voor alle prijscategorieën, met als uitgangspunt het creëren van een gemengd woonmilieu. Middels de Woondeal wordt ingezet op een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen.
- De gemeente ruimte wil bieden aan nieuwe typen woon- en werkomgevingen. Voorbeelden hiervan zijn nieuwe woon- en werkconcepten, ateliers, bedrijfsverzamelgebouwen, startups en broedplaatsen

voor ondernemers uit allerlei disciplines. De ontwikkeling van het Campinaterrein, specifiek voor het realiseren van woonwerkateliers, draagt bij aan de bovengenoemde ambitie.

- Een opgave is om het erfgoed in de stad invulling te geven. Vrijkomend erfgoed kan worden getransformeerd en een tweede gegeven. Bij de herinrichting van de openbare ruimte is er extra aandacht voor het herkenbaar maken van de historische structuur en betekenisvolle plekken in de stad. Met passende regelingen wordt aantasting, verpaupering en verlies van erfgoed tegengegaan om het te behouden. De herstructurering van het Campinaterrein past binnen de ambitie om erfgoed van de stad een tweede leven te geven.
- De gemeente streeft naar betaalbaarheid, kwaliteit en aanbod van aantrekkelijke, unieke en gevarieerde woonmilieus. Nieuwe ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan inclusiviteit.

De woonopgaven voor de regio zijn tevens weergegeven in de **Visie op wonen**.

De Interimstructuurvisie (2009) heeft de volgende ambities:

- Het ontwikkelen van Eindhoven in haar kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen.
- Transformatie van oude industriële landschappen en centrumlocaties tot hoogstedelijke milieus met een mix van wonen, creatieve werkplaatsen en hoogstedelijke culturele voorzieningen. Deze locaties zijn nodig om kenniswerkers aan te trekken en jongeren in de stad te houden.

In de Woonvisie Eindhoven zet de gemeente haar ambities op het gebied van bouwen en wonen uiteen. De visie is een stip op de horizon waar de gemeente naartoe wil ontwikkelen. Eindhoven heeft haar opgaven geformuleerd

rondom de thema's grenzeloos ambitieus, grenzeloos solidair en grenzeloos innovatief.

- **Grenzeloos ambitieus:** Eindhoven wil verder verstedelijken: een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen willen wonen, werken en elkaar ontmoeten, maar ook een stad die groen en gemoedelijk is. Daarbij geldt een toenemende vraag voor wonen in en nabij het centrum. Binnen de rondweg moet voldoende en gevarieerd aanbod zijn voor alle doelgroepen. Eindhoven kan binnen de rondweg nog sterk verdicht worden. De gemeente wil ruimte bieden aan bouwende partijen, waarbij transformatie van leegstaand vastgoed boven nieuwbouw gaat. Verduurzaming van het woningaanbod is een belangrijke opgave.
- **Solidair ambitieus:** Eindhoven wil een stad zijn voor iedereen. De positie van huishoudens met een middeninkomen vraagt aandacht. Deze groeiende groep is aanwezig op de vrije sectorhuur. Het is daarom van belang dat er extra huurwoningen komen in het middensegment door onder andere nieuwbouw en transformatie.
- **Innovatief ambitieus:** een stad met een grote woningbouwopgave in een omgeving waar techniek, design en kennis hand in hand gaan, moet gebruik maken van haar innovatieve kracht en mogelijkheden. Hierbinnen liggen allerlei kansen op het gebied van wonen, waaronder flexwonen. De vraag naar deze woonvorm is de laatste jaren toegenomen onder studenten, expats, arbeidsmigranten etc.

In het onderzoeksrapport Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt (2018) is op basis van woonwensenonderzoek ingegaan op de woningbehoefte in Eindhoven.

- Centrum stedelijk en binnen de ring bestaat vraag naar huurappartementen. In de huursector is er zowel veel aanvullende behoefte aan grondgebonden woningen als aan appartementen. Er wordt geconcludeerd dat de vraag binnen de vrije huursector zich primair richt op middenhuur. Ook wordt rekening gehouden met een aanvullende vraag in het hoge huursegment voor de doelgroep expats. Binnen de huursector is de oriëntatie op het sociale huursegment groot.
- Binnen de koopsector concentreert de behoefte aan koopappartementen in het goedkope segment.
- Eindhoven streeft ernaar een inclusieve stad te zijn. Dat betekent dat zij zowel voor lage, midden- en hoge inkomensgroepen een passend woningaanbod wil bieden. Een relatief jonge bevolkingsopbouw is kenmerkend voor Eindhoven. Deze jonge bevolkingsopbouw hangt samen met een grote studentenpopulatie. Ook heeft de stad een grote aantrekkingskracht op jongeren van buiten de stad. Dit betekent direct bouwen voor de woningvraag van deze doelgroep, met het accent op stedelijk wonen binnen de ring en woningen met een lagere huur.
- Vanuit starters, een belangrijke leefstijlgroep in het centrum, is de vraag naar huurappartementen in de sociale huursector of een middendure huurwoning het grootst. Stedelijke starters met meer financiële mogelijkheden kiezen ook voor koopappartementen en appartementen in de vrije huursector.
- Ook bestaat de vraag naar grondgebonden stadswoningen, met name in de koopsector. Dit zijn vaak carrièregerichte stellen en moderne gezinnen.

Aanvullend blijkt uit cijfers van het CBS dat er een toenemende concentratie van hoogopgeleid talent en arbeidsmigranten naar Eindhoven komt. Deze doelgroepen

zijn deels aangewezen op het hogere woningsegment, maar deels ook afhankelijk van betaalbare woonruimte in de stad.

In de Binnenstadsvisie Eindhoven 2025 (2016) zijn acht strategielijnen van Eindhoven gepresenteerd. Een van de strategieën gaat nadrukkelijk in op natuurlijke verstedelijking met veel groen, niet alleen op het maaiveld, maar ook op daken en gevels. Deze behoefte komt voort uit inwonersonderzoek: “Creëer groene wanden, tuinen op hoogte, meer bomen, meer groen de hoogte in, dat is pas design en innovatie!”.

In 2018 werd in de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Eindhoven een tekort aan circa 1.200 studentenwoningen geconstateerd. Uit de meest recente Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2020⁹ blijkt dat ook in de huidige situatie nog sprake is van krapte op de woningmarkt voor studenten in Eindhoven. Er is vooral een tekort aan kamers met gedeelde voorzieningen en meerkamerwoningen. Daarnaast wordt verwacht dat het aantal uitwonende studenten de komende jaren gaat toenemen met maximaal 480 studenten tot 2027-2028. Op basis van de toename van het aantal uitwonende studenten en de verwachte ontwikkeling van het aanbod, wordt in de monitor aangegeven dat de druk (en het tekort) in Eindhoven in de toekomst blijft bestaan.

Geconcludeerd wordt dat binnen de kwalitatieve behoefte in Eindhoven rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten:

- Een groeiende behoefte aan een centrum stedelijk woonmilieu en wonen binnen de ring;
- Een groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens;

- In alle subregio's, met name ook Eindhoven, is de vraag naar koop- en huurwoningen groter dan het aanbod. In alle subregio's is sprake van een theoretisch tekort aan appartementen en nultredenwoningen. In Eindhoven bedraagt dit tekort ruim 5.000 appartementen. Hier is ook een tekort aan eengezinswoningen van ongeveer 10.000. Dit vraagt onder meer om:
 - het realiseren van woningen voor stedelijke starters en studenten, ook met minder financiële mogelijkheden;
 - een behoefte aan woningen in de huursector in het sociale huur-, midden- en dure segment.
 - een behoefte aan met name betaalbare, maar ook midden en dure koopwoningen;
 - inzetten op nieuwe woon- en werkomgevingen, met nieuwe type woon-werkconcepten, zoals atelierwoningen.
 - ook bestaat de vraag naar grondgebonden stadswoningen, met name in de koopsector. Dit zijn vaak carrièregerichte stellen en moderne gezinnen.
- Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding;
- Er dient aandacht te zijn voor verduurzaming van de woningvoorraad en de aanwezigheid van groen in de binnenstad.
- Er is specifiek een tekort aan woningen voor studenten. Daarnaast neemt de vraag door het groeiend aantal uitwonende studenten de komende jaren substantieel toe. De behoefte richt zich voornamelijk op kamers met gedeelde voorzieningen en meerkamerwoningen.

B3.4.4 Kwalitatief aanbod

De gemeente Eindhoven telt 111.295 woningen¹⁰. Onderstaand tabel geeft een overzicht weer van de

⁹ Kences & ABF (2020) Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2020

¹⁰ CBS Statline (2019), kerncijfers wijken en buurten

samenstelling van het woningaanbod. Hieruit blijkt dat het aanbod in Eindhoven voor ongeveer tweederde bestaat uit eengezinswoningen en voor een groot deel uit sociale huurwoningen.

In het stadsdeel Oud-stratum verschillen de verhoudingen. De voorraad bestaat uit 5.914 woningen. Hier is 58% meergezinswoningen en bestaat 38% uit sociale huurwoningen. In de Irisbuurt, waar het Campinaterrein is gelegen, bestaat de voorraad uit 1.202 woningen. Hier zijn de helft van het woningaanbod eengezinswoningen.

Tabel 7: Woningaanbod Eindhoven

Type woning	Eindhoven	Stadsdeel Oud-Stratum	Irisbuurt
Eengezins-woning	61%	42%	50%
Meergezins-woning	39%	58%	50%
Koopwoning	45%	43%	46%
Huurwoning corporatie	38%	57%	21%
Huurwoning particulier	17%	35%	34%

B3.5 Conclusie

In de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat er meer aandacht moet zijn voor kwaliteit en vraaggerichte woningbouw. Beleidsmatig wordt zowel door het Stedelijk Gebied als de gemeente Eindhoven ingezet op een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus. Eindhoven is er voor elke doelgroep en er moeten voldoende woningen zijn in alle segmenten. Voor Eindhoven ligt het accent op de verdere verstedelijking: een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen willen wonen, werken en elkaar

ontmoeten, maar ook een stad die groen en gemoedelijk is. Daarbij geldt een toenemende vraag voor wonen in en nabij het centrum. Binnen de rondweg moet voldoende en gevarieerd aanbod zijn voor alle doelgroepen. Eindhoven kan binnen de rondweg nog sterk verdicht worden. De gemeente wil ruimte bieden aan bouwende partijen, waarbij transformatie van leegstaand vastgoed boven nieuwbouw gaat. Dat vraagt onder meer de transformatie van oude industriële landschappen en centrumlocaties tot hoogstedelijke milieus met een mix van wonen, creatieve werkplaatsen en hoogstedelijke culturele voorzieningen. Deze locaties zijn nodig om kenniswerkers aan te trekken en jongeren in de stad te houden. Geconcludeerd wordt dat binnen de kwalitatieve behoefte in Eindhoven rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten:

- Een groeiende behoefte aan een centrum stedelijk woonmilieu en wonen binnen de ring.
- Een groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens.
- In alle subregio's, met name ook Eindhoven, is de vraag naar koop- en huurwoningen groter dan het aanbod. In alle subregio's is sprake van een theoretisch tekort aan appartementen en nultredenwoningen. In Eindhoven bedraagt dit tekort ruim 5.000 appartementen. Hier is ook een tekort aan eengezinswoningen van ongeveer 10.000. Dit vraagt onder meer om:
 - Het realiseren van woningen voor stedelijke starters en studenten, ook met minder financiële mogelijkheden. Zo is flexwonen. Een woonvorm die de laatste jaren is toegenomen (in populariteit) onder studenten, expats, arbeidsmigranten etc.
 - Een behoefte aan woningen in de huursector in het sociale huur-, midden- en dure segment.
 - Een behoefte aan met name betaalbare, maar ook midden en dure koopwoningen;

- Inzetten op nieuwe woon- en werkomgevingen, met nieuwe type woon-werkconcepten, zoals atelierwoningen.
- Ook bestaat de vraag naar grondgebonden stadswoningen, met name in de koopsector. Dit zijn vaak carrièregerichte stellen en moderne gezinnen.
- Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding;
- Er dient aandacht te zijn voor verduurzaming van de woningvoorraad en de aanwezigheid van groen in de binnenstad.
- Er is specifiek een tekort aan woningen voor studenten. Daarnaast neemt de vraag door het groeiend aantal uitwonende studenten de komende jaren substantieel toe. De behoefte richt zich voornamelijk op kamers met gedeelde voorzieningen en meerkamerwoningen.

Corona-uitbraak: gevolgen woningmarkt

De economische effecten op de woningmarkt van de coronacrisis laten tot nu toe op zich wachten. Vrijwel elk huis dat op de markt kwam de afgelopen maanden werd snel verkocht. In het algemeen reageren huizenmarkten traag op grote gebeurtenissen. De verwachting is dat als de overheidssteun afneemt en we lange tijd moeten wachten op een vaccin, het effect op de woningmarkt wel zichtbaar zal worden: de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren zwakt af en de hypotheekrente kan gaan stijgen. Dit zal ook zorgen voor enige vraaguitval in de woningmarkt, met name vanwege alle onzekerheden over onder meer inkomen en interend vermogen. Vooral in stedelijke regio's zoals Eindhoven, met een sterke huishoudensgroei, zal de vraag naar woningen naar verwachting blijven bestaan, maar daarbuiten zal de impact van de coronacrisis wellicht groter zijn. Vooral in de regio's waar de druk op de markt nu al vrij gering is.

Bijlage 4

Onderbouwing behoefte werken

Bijlage 4: Onderbouwing behoefte werken

B4.1 Programma

Het programma werken omvat in totaal maximaal 8.800 m² bvo en kan ingevuld worden met kantoren, (zakelijke) dienstverlening, (werk)ateliers en bedrijfsactiviteiten¹¹

B4.2 Afbakening verzorgingsgebied

Als ruimtelijk verzorgingsgebied wordt primair de gemeente Eindhoven en secundair de regio Zuidoost-Brabant (Metropoolregio Eindhoven) aangehouden. Als bestuurlijke samenwerkingsverband zet de regio Zuidoost-Brabant zich op de kaart onder de naam Metropoolregio Eindhoven. Binnen de Metropoolregio / regio Zuidoost-Brabant worden tevens de afspraken gemaakt over de programmering van kantoren en bedrijventerreinen.

De regio profileert zich als Brainport Eindhoven en is samen met Schiphol en de Rotterdamse haven aangewezen al één van de drie economische kerngebieden ('mainports') van Nederland. Door de groei van de regionale economie is Eindhoven de afgelopen decennia uitgegroeid tot de belangrijkste kantoorlocatie buiten de Randstad¹². Binnen de regio zijn de creatieve sector (door het Rijk aangewezen als economische topsector) van belang en ook de innovatieve maakindustrie.

De economische groei van Brainport Eindhoven ligt al sinds 2013 hoger dan het nationale gemiddelde. In 2018 bedroeg de groei zelfs 3,3% ten opzichte van 2,6% in Nederland. De economische groei trekt tevens mensen aan. Naar verwachting gaat het aantal inwoners tot aan 2030 nog fors toenemen in de gemeenten en de regio. Voor de regio Eindhoven wordt als gevolg van de uitbraak van het coronavirus een krimp verwacht van circa 5,2% (Rabobank, 2020). Daarmee is de economische teruggang gelijk aan het landelijk gemiddelde. Voor 2021 wordt door ING een groei van de landelijke economie verwacht van 2,6%. Daarmee is het voorziene herstel nog niet volledig, maar wel positieve dan verwacht aan het begin van de crisis.

B4.3 Trends en ontwikkelingen

B4.3.1 Kantorenmarkt

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de kantorensector. Daarnaast wordt er steeds meer duidelijk over de effecten van de corona-uitbraak op de (vraag naar) kantoorruimte.

- De kantorenmarkt heeft als gevolg van de corona-uitbraak het afgelopen driekwart jaar te maken gehad met een opnamedaling van 19% vergeleken met de eerste drie kwartalen van 2019¹³. Doordat de vraag naar kantoorruimte economisch is gedreven, wordt verwacht dat de terugval van de Nederlandse economie leidt tot aanhoudende vraaguitval op de korte / midellange termijn. Door de lage leegstand en de beperkte nieuwbouw blijft het (kwalitatief goede) aanbod op de korte termijn naar verwachting echter laag.
- De vraag richt zich in groeiende mate juist op deze kwalitatief betere kantoren. Doordat er steeds vaker geen passend product meer beschikbaar is op primaire locaties is er sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod¹⁴. Verwacht dat de kantorenmarkt daardoor verder polariseert en dat de kwalitatieve schaarste van verder toeneemt (JLL, 2020).
- Door de effecten van Corona gaan kantoren op de lange termijn daarnaast anders gebruikt worden. Het zal meer een plek worden die ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm) faciliteert. Kant-en-klare ruimten, flexibel ontwerp, integratie van technologie, flexibele huurvoorwaarden en horecadiensten worden de norm. Ook zal er meer nadruk liggen op gezondheid en gezonde werkplekken. Kantoorvastgoed maakt daardoor een transitie van handelsartikel naar een consumptieartikel¹⁵. Het aantal werkplekken zal als gevolg daarvan met circa 30% gaan afnemen. Dit wordt naar verwachting gecompenseerd door het ruimtebeslag van de groter wordende ontmoetingsfunctie.
- Door de verandering in gebruik van kantoorruimte zal de vraag naar flexibele kantoorruimte op de lange termijn substantieel toenemen. De factoren die de vraag naar flexibele ruimte hebben opgestuwd zijn door toedoen van Corona juist versterkt, onder meer door de aanhoudende onzekerheid. Naar verwachting zal in 2030 30% van de kantoorruimte flexibel worden gebruikt (JLL, 2020).
- Door het thuiswerken is de reisbereidheid onder werknemers daarnaast afgenomen. Ook het OV-gebruik wordt blijvend minder (Kennisinstituut voor

¹¹ Als genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan, behorende tot de categorieën A t/m C, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in bijlage 1 en die een hindercontour hebben die vergelijkbaar is met de in bijlage 1 opgenomen bedrijfsactiviteiten

¹² Omgevingsvisie Eindhoven (2019)

¹³ JLL (2020). *Kantoren verloren? Deel 1: COVID-19; een structureel of cyclisch effect?*

¹⁴ Savills (april 2019) *Flexibele kantoorruimte neemt een vlucht.*

¹⁵ JLL (2020). *The impact of COVID-19 on flexible space*

Mobiliteitsbeleid, 2020). Door deze ontwikkeling is het de verwachting dat goed en snel bereikbare (knooppunt)locaties kansrijk blijven op de lange termijn. Specifiek voor flexconcepten op uitvals-/snelweglocaties geldt vaak een bijzonder concept of belevingskarakter, om zo sterk onderscheidend te zijn en eindgebruikers aan te trekken.

- Ondanks de gevolgen van corona blijft daarom de verwachting dat kantoren in de grotere steden, in of dichtbij het centrum en op andere aantrekkelijke, goed bereikbare multifunctionele locaties, zoals het Campinaterrein, in toenemende mate populair blijven. Zowel op de 'reguliere' als op de flexkantorenmarkt zal een toenemende concentratie plaatsvinden binnen dergelijke locaties in de G4, gevolgd door de eerste stedenring daaromheen, waaronder Eindhoven.
- Kantoorgebruikers stellen daarnaast ook blijven hoge eisen aan uitstraling en hechten meer aan duurzaamheids-, comfort- en gezondheidseisen.

B4.3.2 Creatieve (maak)industrie

Naast de behoefte aan moderne en flexibele kantoorruimte is er een opkomst aan niches zichtbaar, zoals de zorgeconomie, topsectoren, multimedia, etc.¹⁶ In Eindhoven is sprake van een creatieve niche (met name in het segment design¹⁷) en de creatieve en hightech maakindustrie. De gevolgen van Corona hebben op de beide niches in Eindhoven een verschillende uitwerking:

- De creatieve industrie gaat in algemene zin gebukt onder de effecten van Corona, onder andere door het uitblijven van opdrachten. De sector kan met diverse (financiële) maatregelen echter rekenen op steun van de overheid. Het feit dat de overheid zich bekommert om

deze sector hangt samen met dat de creatieve industrie een boel werkgelegenheid creëert, een positieve bijdrage levert aan het leef- en vestigingsklimaat en daarnaast ook waarde creëert voor andere delen van de economie, onder andere als katalysator voor innovatie.

Daarmee is voor de creatieve industrie ook een belangrijke rol weggelegd in de economie van morgen¹⁸. Verwacht wordt daarom dat de sector zich op de (middel)lange termijn gaat herstellen, vooral in steden waar creativiteit al een centraal onderdeel uitmaakt van het economisch klimaat, zoals in Eindhoven.

- In het geval van de Hightech maakindustrie zijn de gevolgen van Corona milder. In het basisscenario van ING (augustus, 2020) wordt voor 2020 zelfs een beperkte groei van het productievolume verwacht, welke in 2021 verder doorzet. De groei hangt echter wel samen met de respectievelijke eindmarkten; leveranciers van de auto-industrie hebben bijvoorbeeld te maken met een opgedroogde vraag.

De opkomst van creatieve en hightech niches biedt kansen voor gemengde economische ontwikkeling op herontwikkelingslocaties en binnenstedelijke milieus, zoals het Campinaterrein.

- Startende ondernemers beginnen vaak vanuit huis. Wanneer het beter gaat veranderen de wensen en is de verhuizing naar een kantoor de volgende stap: een multitenant-kantoorgebouw, bedrijfsverzamelgebouwen of flexkantoorconcept zijn dan populair. Dit is ook het geval in de creatieve industrie.
- Uit diverse onderzoeken blijkt dat het voor creatieve bedrijven van belang is dat ze in de nabijheid van andere creatieve bedrijven zijn gehuisvest. Ook de

mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen en gedeelde voorzieningen zijn van belang.

- Onder invloed van de trends van automatisering, digitalisering en verdienstelijken van de (maak)industrie zijn moderne productiebedrijven in toenemende mate kantoorachtig van aard, waardoor het aandeel kantoorhoudende activiteiten per bedrijf toe neemt. Overalls, lange productielijnen en repetitief handwerk hebben plaatsgemaakt voor het werk van hoogopgeleide operators en laboranten die machines aansturen. Naast het gegeven dat dit er voor zorgt dat productiebedrijven steeds meer het aangezicht van een regulier kantoor hebben, wordt de productie ook steeds schoner en minder hinderlijk voor de omgeving. Deze aspecten zijn van invloed op de eisen van moderne productiebedrijven, zowel ten aanzien van de gebouwen waarin zij werken als de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenniveau van de omgeving.
- Voor start ups in de (high tech) maakindustrie geldt dat zij zeker in de 'jonge' fase vaker behoefte hebben aan gedeelde, collectieve voorzieningen. Niet alleen facilitaire voorzieningen, zoals horeca, maar ook voorzieningen die noodzakelijk zijn om hun kerntaak uit te voeren, zoals kantoorruimte, laboratoria en clean rooms.
- Ook voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers geldt dat zij een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur hebben voor terreinen in of nabij het stedelijk weefsel.
- Daarnaast wordt het verschil tussen grootschalige en kleinschalige ruimtevragers steeds sterker. Er is een trend van schaalvergroting en parallelisatie in de logistieke sector enerzijds, en schaalverkleining en specialisatie in andere sectoren anderzijds. Dit leidt aan

¹⁶ Stec (2018). *Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant*

¹⁷ Stichting media perspectives (2019). *Monitor creatieve industrie 2019*

¹⁸ Rabobank (2020). Het economisch belang van de culturele en creatieve sector. Geraagpleegd via: <https://economie.rabobank.com/>

de ene kant van het spectrum tot een behoefte aan grootschalige, perfect ontsloten locaties, terwijl aan de andere kant een behoefte ontstaat aan een verscheidenheid aan kleinschalige, zorgvuldig vormgegeven locaties.

B4.3.3 Situatie Eindhoven

- Voor Eindhoven geldt dat specifiek de creatieve (maak)sector van belang is voor de regionale economie. Met name is het relatieve belang van de creatieve zakelijke dienstverlening¹⁹ groot. In de periode 2008 - 2018 is het aantal banen in de creatieve sector met 2,9% toegenomen, vele malen hoger dan de rest van de economie (0,8%)²⁰.
- Dit is voornamelijk terug te voeren op de sterke positie van design in de stad, welke tevens nog steeds groeiende is. Daarnaast is Eindhoven landelijk de 4^e stad op het gebied van werkgelegenheid in gaming, een sector waar veel innovatie en groei plaatsvindt.
- Uit recent onderzoek van RaboResearch blijkt dat de effecten van corona op de economische teruggang in de regio gelijk zijn aan het landelijk gemiddelde. Door de aanwezigheid van relatief veel industrie pakt de krimp in Zuidoost-Brabant ongunstig uit, tegelijkertijd heeft de regio relatief minder cultuur en toerisme, waardoor de effecten beperkt zijn.
- Door de volwassenheid van de Eindhovense creatieve sector krijgen (steeds meer) creatieve maakbedrijven een plek in de definitieve ontwikkeling van een gebied.

Voorbeelden zijn Strijp-S en Strijp-R (Piet Hein Eek). Daarnaast zijn er verschillende broedplaatsen die zich richten op de creatieve (maak)industrie, zoals Sectie C, Plan-B en De Hallenweg.

B4.4 Behoeftte kantoorruimtemarkt

B4.4.1 Voorraad

Het grootste deel van de kantoorvoorraad van Noord-Brabant staat in de regio Zuidoost-Brabant (circa 40%). Verreweg het grootste aandeel hiervan staat in de gemeente Eindhoven (circa 65%).²¹

Op basis van de voorlopige cijfers van het CBS²² bedraagt de totale kantoorvoorraad in Eindhoven circa 2.5 miljoen m². Daarmee is de voorraad licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder (zie tabel 2). Vergeleken met eerdere jaartallen is de voorraad redelijk stabiel gebleven. Opvallend is het relatief lage aantal onttrekkingen en de beperkte toevoegingen sinds 2018.

Verder blijkt uit een analyse van de energie-labels dat Eindhoven, vergeleken met de G4 steden, een relatief oude (economische) vastgoedvoorraad heeft. Slechts circa 40% van de voorraad in Eindhoven heeft bijvoorbeeld een A-label. In de G4 steden ligt dit aandeel bijna 15% hoger.²³

B4.4.2 Aanbod

Volgens de in 2018 opgestelde **Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant** (Stec, 2018) neemt sinds 2014 het aanbod aan kantoren in Brabant af. Daarbij speelt o.a. het aantal onttrekkingen een rol. Regio Zuidoost-Brabant kent het hoogste aandeel aanbod kantoorruimte binnen de provincie (45%). De gemiddelde aanbod-voorraad ratio in Noord-Brabant is 14%. Zowel de regio Zuidoost-Brabant als Eindhoven hebben eenzelfde aanbod-voorraad ratio. Opgemerkt wordt dat het herstel van de kantorenmarkt domineert in de B4 gemeenten: zowel in onttrekkingen, opleveringen en opname, maar ook in de afname van de leegstand (absoluut en relatief).

Dit beeld is ook zichtbaar in Eindhoven en heeft de laatste jaren verder doorgezet. Uit marktgegevens blijkt dat het aanbod op de Eindhovense kantorenmarkt voor het vijfde jaar op rij aan het afnemen is. In het afgelopen jaar is het beschikbare aanbod met circa 20% gedaald. In totaal staat begin 2020 bijna 160.000 m² kantoorruimte te koop of te huur²⁴. Daarbij de kanttekening dat een deel van het aanbod bestaat uit nog te realiseren nieuwbouw- of transformatiepanden. In kwalitatieve zin is er duidelijk sprake van schaarste. Met name aan aanbod van hoogwaardige panden in het centrum. Een deel van het bestaande aanbod is daarnaast gedateerd of ligt niet op een aantrekkelijke locatie, waardoor het niet matcht met de vraag.

¹⁹ Denk aan: design, grafisch ontwerp, architectuur & interieur, mode/fashion, reclame, fotografie, fooddesign, etc.

²⁰ Stichting media perspectives (2019). Monitor creatieve industrie 2019. Ter illustratie: In de periode 2015-2018 steeg het aantal banen in de creatieve sector landelijk met 3,4% gemiddeld per jaar, het dubbele van de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal banen in de gehele economie.

²¹ Stec (2018). Prognose Bedrijventerreinen en Kantoren Noord-Brabant

²² CBS (2019). Voorraad niet-woningen: kantoor

²³ Savills (2019). City Special: Eindhoven.

²⁴ Dynamis (2020). Spreekende Cijfers Kantorenmarkt

Leegstand

Ten tijde van het opstellen van de regionale prognose (Stec, 2018) bedroeg de leegstand in Eindhoven nog 15%. Sinds 2016 is er echter sprake van een forse daling van de leegstand. Voor de stad Eindhoven geldt zelfs dat deze meer dan gehalveerd is (Savills, 2019, zie figuur 1). Volgens cijfers van CBRE²⁵ bedraagt de kantorenleegstand momenteel zelfs nog maar 6%. Uit CBS-cijfers²⁶ blijkt een zelfde beeld: de leegstand in Eindhoven betrof in 2019 in totaal 150 kantoorlocaties en 58.800m². Dit komt neer op respectievelijk 8% en 4% ten opzichte van de voorraad. Landelijk ligt het leegstandspercentage hoger met gemiddeld 11% en 6%.

Opvallend is dat deze tendens in de laatste twee jaar niet doorzet door een groot aantal transformaties, maar door een forse stijging van de intrinsieke vraag (Savills, 2019). Dit effect is het grootst in gebieden met een goede bereikbaarheid per openbaar en eigen vervoer.

Plancapaciteit

Volgens de regionale prognose (Stec, 2018) bedroeg de (harde) plancapaciteit in de regio Zuidoost-Brabant circa 400.000 m². De plancapaciteit is met name gericht op centrum-/stationslocatie (circa 40%) en in iets mindere mate op de snelweg/uitvalslocaties (circa 30%). De Eindhovense plancapaciteit bedroeg circa 360.000 m². Deze concentreert zich voornamelijk op centrum-/stationslocaties (43%) en in iets mindere mate op campuslocaties (34%). Ten aanzien van uitvalsweglocaties is er in de gemeente Eindhoven in totaal 85.000 m² (harde) plancapaciteit beschikbaar. Specifiek op Strijp-S (35.000m²) en op Flight Forum (50.000

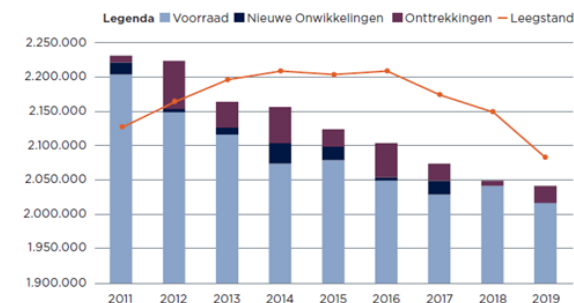
m²). In de gemeente Eindhoven is geen (harde) plancapaciteit opgenomen voor kantoorruimte op bedrijventerreinen.

Daarnaast worden er in Eindhoven gebouwen getransformeerd naar kantoorruimte, onder andere op uitvalsweglocaties. Ondanks de aanwezige plancapaciteit wordt uitbreiding van het aanbod echter pas op middellange termijn verwacht²⁷ door de oplevering van het kantoordeel van de Bunkertoren (2021) en door de bouw van circa 33.000 m² kantoorruimte in het plangebied Lichthoven (2022/2023). Daarmee zal de eerdergenoemde kwalitatieve schaarste naar verwachting aanhouden.

Relevant met het oog op de ontwikkeling van het Campinaterrein is de transformatie van het tegenover gelegen, voormalige, iconische Koelhuis naar een bedrijfsverzamelgebouw met ca. 5.000 m² kantoorruimte over 6 lagen (zie figuur 2). Units worden aangeboden in units vanaf 250 m² (in beginsel aan 4 huurders) en bieden bijzondere inrichtingsmogelijkheden met mezzanines of zwevende kantoorruimtes. Men richt zich op bedrijven die voor de locatie kiezen vanwege de enorme potentie van deze omgeving, een nieuwe plek vol diversiteit en levendigheid²⁸. Specifiek gaat men zich richten op dienstverleners in de bouw en creatieve sector.

B4.4.3 Opname

Binnen Noord-Brabant is de regio Zuidoost-Brabant goed voor een aandeel van bijna 50% van de opname aan kantoorruimte (Stec, 2018). Het merendeel van deze opname



Figuur 1: Ontwikkeling kantorenvoorraad en leegstand regio Eindhoven (bron: Savills Research, 2019)



Figuur 2: Impressie beoogde transformatie Koelhuis

vindt plaats in de regio Eindhoven. Het 10-jaars gemiddelde van het opnamevolume in de regio ligt rond de 90.000 m², waarbij er sinds 2015 een duidelijke groei zichtbaar is, met uitschieters naar boven de 100.000 m². Er is sprake van een forse intrinsieke vraag, waarbij de dynamiek in Eindhoven zich met name kenmerkt als verplaatsingsmarkt. Het

²⁵ CBRE (17-04-2020) Kantorenmarkt nu weerbaarder dan tijdens kredietcrisis

²⁶ CBS (2020). Landelijke monitor leegstand 2015-2019

²⁷ Dynamis (2020). Spreekende Cijfers Kantorenmarkt

²⁸ <https://bedrijfsmakelaar.nu/bedrijven/aanbod/dirk-boutslaan-2-eindhoven-b101369#omschrijving>

opnameniveau wordt wel geremd door het ontbreken van kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Naast gebruikers weten ook (buitenlandse) beleggers de regio Eindhoven steeds beter te vinden.²⁹

Daarnaast is een stabilisering van het marktaandeel van het aantal kleine metrages (<250 m²) in Eindhoven te zien. Dat is in het licht van de huidige trends en ontwikkelingen ten aanzien van flexconcepten een opvallend gegeven, maar hangt naar verwachting samen met het feit dat co-working bedrijven de afgelopen jaren een sterke groei hebben doorgemaakt en inmiddels vrijwel alle flexibele kantoorunits hebben verhuurd.

Zoals eerder aangegeven is er in Nederland een duidelijke trend zichtbaar dat gebruikers op zoek zijn naar hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare locaties. Deze verhoogde interesse is ook in Eindhoven waarneembaar. De recente verhuur van 7.000 m² door AM aan Vodafone-Ziggo in het nog te ontwikkelen gebouw Lichthoven op het stationsplein is hier een goed voorbeeld van.

Voor Eindhoven zijn er op dit vlak een aantal uitdagingen. Ten eerste het realiseren van hoogwaardige kantoorhubs, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Dit is lastiger is bij het ontbreken van meerdere NS-stations. Daarnaast is er een slag te slaan in verduurzaming van de voorraad.

B4.4.4 Prognose ruimtevraag

Zoals aangegeven wordt het Campinaterrein in de huidige situatie gerekend tot het locatietype bedrijventerrein en kan

het in de toekomst gerekend worden tot het locatietype uitvalsweg. Ten aanzien van beide locatietypes wordt in de regionale prognose (Stec, 2018) een indicatieve behoefte gemaakt, op basis van een laag, midden en hoog scenario³⁰:

- In Noord-Brabant is er in alle scenario's een forse vervangingsvraag, variërend tussen 1,29 en 1,34 miljoen m² in totaal, tot aan 2030. Uitbreidingsvraag is er nauwelijks, variërend van -197 miljoen m² in het lage scenario tot +282 miljoen m² in het hoge scenario). Zo'n 25-30% van de totale vraag bestaat uit vraag naar kantoorruimte op snelweg/uitvalsweglocaties, 15-20% bestaat uit vraag naar bedrijventerreinlocaties.
- Voor de regio Zuidoost-Brabant geldt dat er tot 2030 een totale vervangingsvraag is van 580.000 tot 606.000 m². De uitbreidingsvraag betreft -71.000 tot +104.000 m². De vraag naar kantoorruimte op snelweg/uitvalsweglocaties bedraagt tot 2030 circa 127.000 tot 178.000 m² (25% van het totaal). De vraag naar kantoren op bedrijventerreinen betreft 76.000 tot 107.000 m² (15% van het totaal).
- Zelfs in het lage scenario geldt voor de regio Zuidoost-Brabant tot aan 2030 een jaarlijkse vraag van in totaal circa 42.000 m². Vergeleken met de prognose van EIB uit 2014 is dit bijna een verdubbeling van de vraag, welke destijds op circa 23.000 m² per jaar werd geschat.

In de Regionale programmering werklocaties (2013) wordt daarnaast aangegeven dat verondersteld mag worden dat de verwachte opname van kantoorruimte (nieuwbouw) in de gemeente Eindhoven ongeveer 80% bevat van het totaal in de regio Zuidoost-Brabant. Gezien de ontwikkeling en de gestegen intrinsieke waarde van Eindhoven in de afgelopen

jaren, mag worden verwacht dat het aandeel heden ten dage eerder groter dan kleiner is geworden.

- Wanneer we het percentage zouden doortrekken naar de vraagprognose zou dit inhouden dat er voor Eindhoven een totale indicatieve vraag (vervanging en uitbreiding samen) bestaat van in totaal 407.000 tot 568.000 m² tot aan 2030.
- De vraag naar kantoorruimte op snelweg/uitvalswegen bestaat in dat geval uit 102.000 tot 142.000 m² en de vraag naar bedrijventerreinen 61.000 tot 86.000 m².
- Wanneer de indicatieve vraag geconfronteerd wordt met de huidige plancapaciteit, is er sprake van een kwantitatief behoefte van 17.000 m² tot 57.000 m² vvo op uitvalsweglocaties tot 2030.

B4.5 Conclusie

De realisatie van maximaal 8.800 m² bvo kantoren, bedrijfsruimten en zakelijke dienstverlening binnen de ontwikkeling van het Campinaterrein, voorziet in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte.

B4.5.1 Kwantitatief

Op basis van de regionale prognose voor kantoorruimte is er voor Eindhoven als geheel een totale indicatieve behoefte aan totaal 407.000 tot 568.000 m² vvo kantoorruimte tot aan 2030 (vervanging en uitbreiding samen). De vraag naar kantoorruimte op snelweg/uitvalswegen bestaat indicatief uit 102.000 tot 142.000 m² en de vraag naar bedrijventerreinen 61.000 tot 86.000 m². Indien afgezet tegen de huidige (harde) plancapaciteit, is er sprake van een kwantitatief behoefte van 17.000 m² tot 57.000 m² vvo op uitvalsweglocaties

²⁹ Savills (2019). City Special: Eindhoven.

³⁰ De WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. WLO laag en WLO hoog zijn twee uiterste scenario's voor de ontwikkeling van Nederland, waarbij technologische ontwikkeling en mondiale handel de grootste onzekerheden zijn voor de groei van de productiviteit en toegevoegde waarde. Door het EIB is in 2014 een provinciaal 'midden' scenario opgesteld dat als basis dient voor de behoefteberamingen voor kantoren en bedrijventerreinen (bron; Stec (2018) Prognoses Bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant).

tot 2030. Het totale werkprogramma van het Campinaterrein past binnen ieder scenario van de vraagraming.

Gezien de omvang van de behoefte aan werklocaties mag naar redelijkheid verwacht worden dat er voldoende kwantitatieve vraag aanwezig is om het initiatief te faciliteren, ondanks de gevolgen van de corona-uitbraak. Daarnaast richt de vraag zich (mede door corona) in toenemende mate op de kwalitatief betere kantoren. Gecombineerd met de bestaande mismatch tussen vraag en aanbod leidt dit tot (nog) meer nadruk op de kwalitatieve behoefte.

B4.5.2 Kwalitatief

Binnen de Eindhovense kantorenmarkt is er in kwalitatieve zin duidelijk een schaarste ontstaan aan hoogwaardige panden op goed bereikbare locaties per openbaar en eigen vervoer. Dit als gevolg van een sterke stijging van de intrinsieke vraag, lage leegstand en slechts op de middellange termijn zicht op nieuwe toevoegingen. Specifiek blijkt ook dat er nauwelijks nog ruimte is binnen co-working bedrijven. Er is met name behoefte aan goed bereikbare, hoogwaardige kantoorhubs, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De Kanaalzone met daarbinnen het Campinaterrein i.c.m. het Koelhuis is zo'n goed bereikbare, hoogwaardige, gemengde locatie. Een sterke aantakking op het OV-netwerk is daarbij van belang.

De uitbraak van corona heeft er daarnaast toe geleid dat factoren die de vraag naar flexibele kantoorruimte hebben opgestuwd zijn versterkt. Op de lange termijn zal de vraag naar flexibele ruimte daardoor substantieel toenemen; in 2030 wordt verwacht dat 30% van de kantoorruimte flexibel wordt gebruikt. Hierdoor is de functie van kantoorruimte aan verandering onderhevig. Het zal meer een plek worden om te

ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm) te faciliteren. Horecadiensten en (ondersteunende) voorzieningen worden daarin steeds meer de norm en plekken waar sprake is van een bijzonder concept of belevingskarakter zijn des te aantrekkelijker. De ontwikkeling van werklocaties op het Campinaterrein voorziet in deze behoefte. Naast dat er door de historische en industriële uitstraling van het gebied sprake is van een bijzonder belevingskarakter, worden er ook ondersteunende diensten en voorzieningen gerealiseerd waar ontmoeten en collectiviteit centraal staan. Daarbij kan gedacht worden aan diverse horeca- en leisurevoorzieningen, maar ook een circulaire proeftuin.

Specifiek vormen de voorziene kantoor- en werkruimten op het Campinaterrein voor creatieve (maak)bedrijven een vestigingslocatie waar kwalitatief behoefte aan is.

- In Eindhoven is sprake van een creatieve niche (met name in het segment design³¹) en de creatieve en hightech maakindustrie. De creatieve industrie was landelijk een sterk groeiende sector, en binnen de regio Eindhoven in nog sterkere mate. Door de gevolgen van corona is er tijdelijk sprake van een terugval, maar gezien de waarde van de creatieve sector voor de Nederlandse economie (en dus focus door de overheid), wordt verwacht dat de sector zich op de middellange termijn zal herstellen, vooral in steden waar creativiteit al een centraal onderdeel uitmaakt van het economisch klimaat, zoals Eindhoven. Voor de stad is het relatieve belang van de creatieve zakelijke dienstverlening groot. Dit is voornamelijk terug te voeren op de sterke positie van design in de stad, welke tevens nog steeds groeiende is.
- De kantoor- en bedrijfsruimte binnen het Campinaterrein voorziet in een behoefte van ondernemers in deze

sector. Met name van ondernemers die de eerste beginfase ontgroeid zijn en de stap maken naar een broedplaats, bedrijfsverzamelgebouw of flexkantoorconcept.

- Voor bedrijven in de creatieve industrie is de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang met het oog op spontane ontmoetingen en gedeelde voorzieningen. Ook voor start ups in de (high tech) maakindustrie geldt dat zij in hun beginfase vaker behoefte hebben aan gedeelde, collectieve voorzieningen.
- Daarbij geldt voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers geldt dat zij een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur hebben voor binnenstedelijke locaties. De trend van schaalverkleining en specialisatie vraagt ook binnen de bedrijfsruimtemarkt om een behoefte aan kleinschalige, zorgvuldig vormgegeven locaties. De bedrijfsverzamelgebouwen De Hallen en De Melkfabriek op het Campinaterrein kunnen daarin voorzien.
- Het Campinaterrein onderscheidt zich van andere werklocaties door de combinatie van binnenstedelijke ligging, combinatie met woningen en voorzieningen, goede bereikbaarheid, de ligging aan het kanaal en zichtbaarheid vanaf de Ring. Dit samen met de industriële uitstraling van De Hallen en De Melkfabriek. Dit profiel sluit aan op het in de hele Kanaalzone voorziene cross-overmilieu met ruimte voor creatieve én hightech maakbedrijven. Ook sluit het aan op het profiel van het tegenover gelegen Koelhuis, dat wordt getransformeerd naar bedrijfsverzamelgebouw en het op de locatie van de Milieustraat voorziene design cluster.
- Verder onderscheidt het Campinaterrein zich als werklocatie doordat zowel kantoor-, atelier- als bedrijfsruimte wordt aangeboden. Dit in combinatie met een grote variatie aan units (in omvang), flexibiliteit in serviceniveau en een veelheid aan voorzieningen

³¹ Stichting media perspectives (2019). Monitor creatieve industrie 2019

(horeca, vergaderruimten, flexplekken, expositie-/evenementenruimten). Daarmee kan in de behoefte van een veelheid van gebruikers worden voorzien en wordt ingespeeld op de uiteenlopende en hoge eisen die (kantoor)gebruikers tegenwoordig stellen, onder andere ten aanzien van flexibiliteit. Ook de ambities ten aanzien van duurzaamheid binnen het Campinaterrein en het aanbod aan deelmobiliteit zijn onderscheidend in dat kader.

- De verwachting is dat de locatie met name creatieve (maak)bedrijven aantrekt die de eerste 'start up' fase voorbij zijn en bijvoorbeeld meer informele broedplaatsen als Sectie C, Plan-B of De Hallenweg ontgroeid zijn
- Het Campinaterrein huisvest inmiddels ook al een aantal creatieve maakbedrijven, als onderdeel van de ambitie om vanuit tijdelijk gebruik en placemaking een community van gebruikers te creëren, die de basis vormen voor de toekomstige invulling van het werkprogramma.

Bijlage 5

Onderbouwing behoefte horeca

Bijlage 5: Onderbouwing behoefte horeca

B5.1 Programma

Het programma horeca wordt op vier locaties gerealiseerd en omvat in totaal 4.150 m² bvo (tabel 3). Het betreft met name horeca, kleinschalige recreatieve voorzieningen, maar kan ook worden ingezet voor de verhuur van zalen voor zowel de particuliere als zakelijke markt (en eventuele evenementen). Zo wordt er gekoppeld aan de Melkfabriek een restaurant met lokale en duurzame producten gerealiseerd. Een groot deel van de horeca wordt dus extensief ingevuld, zoals de zalenverhuur en de proeflokalen. Hierboven is een nadere beschrijving weergegeven.

B5.2 Afbakening verzorgingsgebied

De relevante regio voor het beoogde programma is hier gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 20 minuten reistijd per auto (tijdens daluren) de locaties kunnen bereiken. Uit onderzoek blijkt namelijk dat dat 79% van de sociaal-recreatieve trips in Nederland een actieradius van minder dan 20 km heeft. Het ContinuVrije-TijdsOnderzoek (CVTO) komt tot gemiddeld 8,6 km enkele reis per toeristisch-recreatieve trip. We veronderstellen dat dit in grote lijnen ook van toepassing is voor de onderhavige ontwikkeling.

Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten door de beoogde ontwikkeling optreden die zowel positief als negatief zijn. De regio betreft in dit geval de gemeenten Eindhoven, Helmond, Nuenen/Gerwen/Nederwetten, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, Cranendonck, Valkenswaard, Waalre, Eersel, Veldhoven, Oirschot, Best, Son en Breugel, Laarbeek en Meierijstad. De hoofdkernen van deze gemeenten zijn in

dit onderzoek bepalend of zij al dan niet binnen de 20 kilometer-afstandscirkel liggen. De keuze voor gemeenten als geografisch uitgangspunt is gemaakt vanwege de brede beschikbaarheid van cijfers over vraag en aanbod op dat niveau.

B5.3 Trends en ontwikkelingen horeca

B5.3.1 Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- De bestedingen in de horecasector zijn in de afgelopen jaren landelijk met opvallende cijfers gegroeid. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% tussen 2010 en 2018) en hotels. Alleen in de branche cafés is de groei achtergebleven (zie figuur 2).
- Momenteel blijven de bestedingen achter als gevolg van de corona-uitbraak en –maatregelen. Voor 2020 komt de omzetsdaling naar verwachting uit op in totaal ca. 30 tot 40%. Hoewel de algehele verwachting is dat er de komende jaren een economische recessie zal zijn, zullen de bestedingen in de horeca op termijn (na gevolgen van de corona-uitbraak) naar verwachting wel weer stijgen. Dit beeld was er ook in de periode 2008-2018, waarin tijdens de economische kredietcrisis, een stevige omzetgroei in de restauratieve horeca te zien was.
- Horeca is namelijk niet meer weg te denken uit het straatbeeld en onze maatschappij. Nederland heeft zich in ontwikkeld tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen. Binnen kantoren en kantoorlocaties wordt steeds vaker een combinatie met

zelfstandig horeca gemaakt. Als gevolg van corona zal naar verwachting het belang van horeca (als ontmoetingsfunctie) binnen kantoren nog groter worden. Kantoren worden immers steeds meer een plek voor ontmoeten, vergaderen en creatieve processen (bijv. brainstorm). De integratie van horecadiensten wordt daarin de norm.

B5.3.2 Aanbodzijde

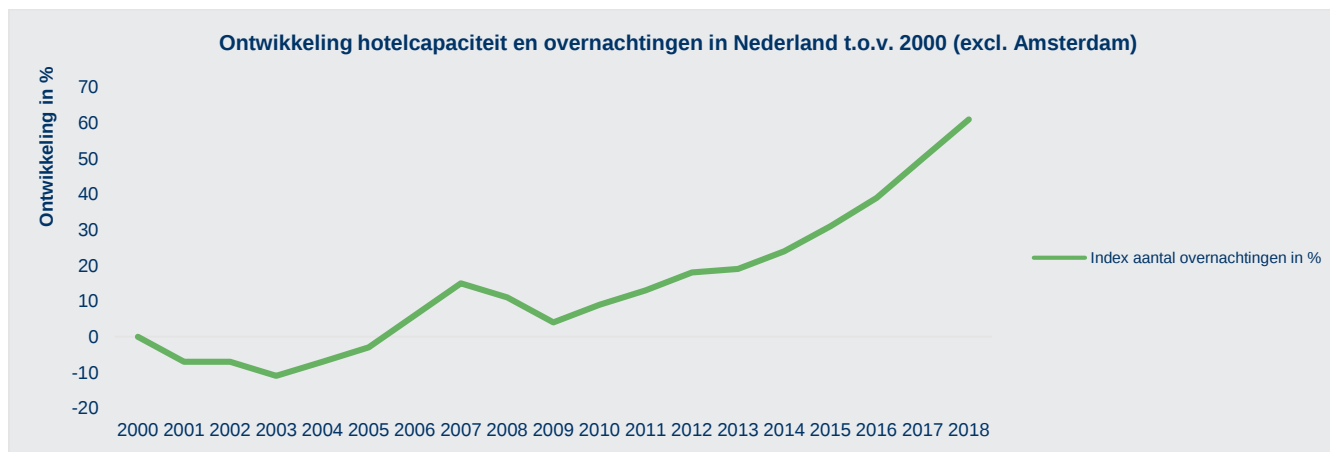
- De horeca is een zeer veerkrachtige sector. Zoals aangegeven wordt op termijn weer een groei in bestedingen verwacht, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca. Horecabedrijven zullen het (gezien hun liquiditeitspositie) zwaar krijgen, ondanks flankerende, landelijke maatregelen gericht op lastenverlichting in personeel, huisvesting en financiering. Het aantal faillissementen in de horeca zal hoe dan ook groeien. De intensiteit en aard van de huidige omstandigheden en verwachtingen zullen tot een versnelde sluiting van onrendabele horeca leiden, maar ook beter functionerende horecazaken zullen worden getroffen. Te meer gezien de forse capaciteitsgroei de afgelopen jaren.
- Tegelijkertijd is het niet de eerste keer dat de horecasector door een recessie of zelfs een crisis gaat: de horeca is een conjunctuurgevoelige sector. Gedwongen sluiting voor langere tijd op deze schaal is uniek en de verwachte economische recessie geeft nog extra onzekerheid. Gezien het in praktijk grote aanpassingsvermogen en de hoge mutatiegraad in de sector (met jaarlijks vele nieuwkomers) zullen zich op termijn vaak wel weer nieuwe zaken vestigen.
- In de afgelopen jaren is ook gebleken dat voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends altijd

perspectief bestaat. Tegelijkertijd is er in veel gebieden 'teveel van hetzelfde'. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Voor dergelijke zaken is geen toekomstperspectief meer.

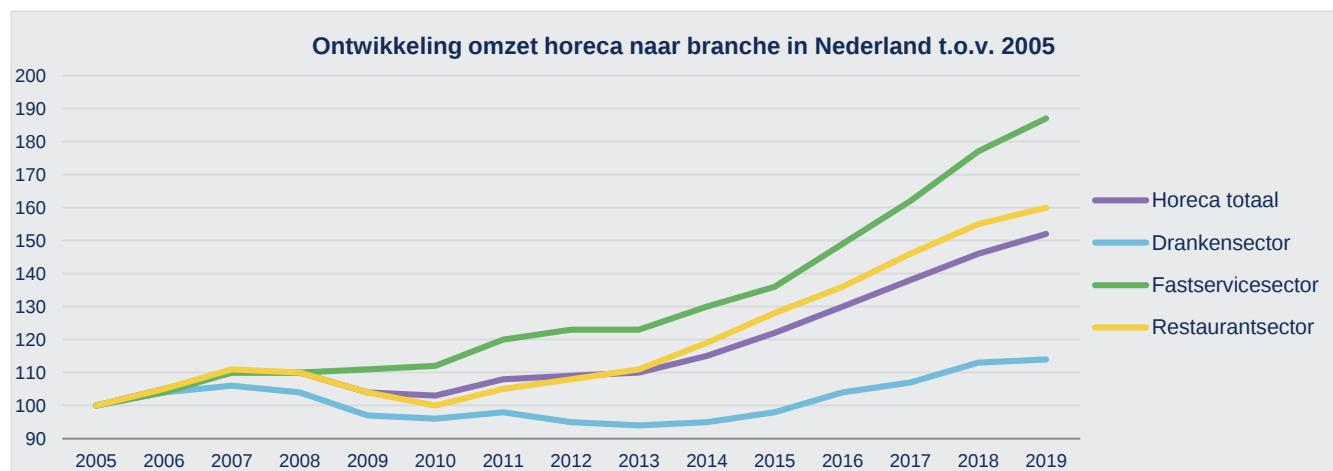
- Nieuwe zaken worden groter: vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in de binnenstad veelal niet aanwezig is. Ook door de recente corona-crisis is meer ruimte nodig, zowel binnen als buiten.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Goede horeca is ook essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde. Om dat horecazaken vaak beeldbepalend zijn voor gebieden, worden zij soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'place making'. Zo ook op het Campinaterrein, waar nu het concept PHOOD gevestigd is dat nadrukkelijk een rol heeft in het op de kaart zetten van het Campinaterrein. PHOOD biedt een mix van o.a. horeca, voedselproductie (urban farming), food-design en entertainment, met daarbij focus op plantaardig voedsel, healthcare, duurzaamheid.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief sluit aan op de trends en ontwikkelingen. Horeca zorgt voor reuring, zet de gebouwen en het gebied op de kaart en is ondersteunend aan de andere functies, zoals de kantoren en werkruimten, de beoogde leisure en maatschappelijke voorzieningen. Vanuit de trend van blurring



Figuur 1: Ontwikkeling hotelcapaciteit en –vraag in Nederland (excl. Amsterdam) 2000-2018



Figuur 2: Omzetontwikkeling restaurants, fastfoodservice, drankensector en horeca totaal (Bron: CBS).

is er een rol voor horeca binnen dergelijke innovatieve concepten en gebiedsontwikkelingen. Het Campinaterrein zet ook sterk in op placemaking, waar horeca een nadrukkelijke rol heeft. Ook wordt de integratie van horecadiensten de norm binnen flexibele moderne kantoorconcepten (mede als gevolg van corona en toenemende focus op ontmoeting binnen het kantoor).

B5.4 Behoeft

In deze paragraaf analyseren we de behoefte aan horeca uitgaande van het afgebakende verzorgingsgebied. De 'behoefte' aan de beoogde functies als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. de plancapaciteit).

Een Ladderonderbouwing is in principe gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend op jurisprudentie. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbod-kwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept ("wat ben je?"), faciliteiten, uitstraling, locatie, doelgroepen, gastvrijheid en marketing centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor de beoogde functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt dan ook indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

B5.4.1 Indicatie kwantitatieve behoefte

De bevolking in het marktgebied neemt de komende jaren toe. Meer specifiek blijkt uit tabel 1 het volgende:

- De totale regio heeft ruim 710.000 inwoners, waarvan circa 234.500 in de gemeente Eindhoven. Ook Helmond en Meierijstad hebben relatief veel inwoners (resp. ruim 99.000 en bijna 81.200).
- Uit de bevolkingsprognoses komt naar voren dat de bevolking in de regio groeit tot circa 760.560 in 2030. Dit komt neer op een bevolkingsgroei van 7%.
- Het grootste deel van deze groei zal plaatsvinden in de gemeenten Eindhoven en Helmond.
- Alleen in de meer landelijke gemeente Heeze-Leende zal de bevolking naar verwachting iets afnemen.

Tabel 1: Regionale ontwikkeling bevolking³²

	2020	2025	2030	2020-2030 (%)
Eindhoven	234.460	249.240	264.625	+13%
Best	29.985	31.035	32.080	+7%
Cranendonck	21.170	21.360	21.455	+1%
Eersel	19.315	19.475	19.555	+1%
Geldrop-Mierlo	39.730	40.465	41.115	+3%
Heeze-Leende	16.150	16.120	16.010	- 1%
Helmond	92.430	95.660	99.045	+7%
Laarbeek	22.530	22.605	22.510	0
Meierijstad	81.195	83.475	85.740	+6%
Nuenen c.a.	23.380	23.810	24.150	+3%
Oirschot	18.725	18.920	19.020	+2%

	2020	2025	2030	2020-2030 (%)
Son en Breugel	17.320	17.570	17.775	+3%
Valkenswaard	31.200	31.660	32.125	+3%
Veldhoven	45.460	46.440	47.275	+4%
Waalre	17.455	17.775	18.080	+4%
Totaal	710.505	735.610	760.560	+7%

B5.4.2 Werkgelegenheid

In de totale regio zijn 412.800 banen beschikbaar, waarvan 189.500 in de gemeente Eindhoven.³³ Ook dit is een belangrijk deel van het draagvlak voor horeca, zoals bijvoorbeeld voor zakelijke etentjes, vergaderingen, congressen, presentaties, borrels en jubilea. Dat wordt ondersteund door de werkgelegenheid op de locatie en de directe omgeving.

B5.4.3 Marktruimte

Hieronder is een benadering gemaakt van de marktruimte voor horeca in de regio, als belangrijkste herkomstgebied van de gasten voor deze functie.

Op basis van de landelijke omzetcijfers per branche ramen we de gemiddelde besteding per inwoner. De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de regio) noemen we het 'vraagpotentieel'. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding naar horecabranche. Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde

³² ProNoord-Brabant (2020) *Bevolkingsprognose Noord-Brabant, actualisering 2020 (sept. 2020)*.

³³ CBS; Banen van werknemers per gemeente, stand december 2018.

besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een relatief groot vraagpotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Er zijn in de regio als omschreven momenteel 640 drankenverstrekkers (cafés/bars), 603 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, lunchrooms, etc.) en 465 restaurants³⁴. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan zijn de omzetten in de regio (de zogenaamde omzetclaim).³⁵

De totale bestedingen in de horeca door inwoners uit de regio³⁶ (uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander en conform het huidige inwonertal in de regio) liggen met (afgerond) bijna € 691 mln. iets boven de 'claim' van het gevestigde aanbod (ca. € 689 mln.). Daarmee is er

theoretisch gezien sprake van enige marktruimte. Wel is er sprake van opvallend groot aanbod in de fastservicesector, resulterende in een negatieve marktruimte in deze branche regionaal. Met name in de restaurantsector en (in iets mindere mate) bij drankenverstrekkers bestaat relatief veel marktruimte. Er is in deze branches dus anno 2020 per saldo sprake van een uitstroom van bestedingen vanuit de regio, namelijk met totaal ca. € 27,3 mln. per jaar. Deze uitstroom duidt op een behoorlijke kwantitatieve marktruimte (behoefte) in deze branches.

Richting 2030 zal de marktruimte in de vermelde branches verder toenemen, door het groeiende inwonertal in de regio en met name in Eindhoven. In de fastservicesector blijft sprake van een negatieve marktruimte. Voorwaarde is wel dat nieuw horeca-aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule en doelgroepen.

De geraamde marktruimte in de (restaurantieve) horeca in de gehele regio kan per branche als volgt worden vertaald in m² verkoopoppervlak horeca anno 2020.³⁷

- Drankenverstrekkers: 12.045 m² vvo (ca. 14.500 m² bvo);
- Restaurants: 3.800 m² vvo (ca. 4.600 m² bvo).

In 2030 bedraagt de marktruimte in m² regionaal:

- Drankenverstrekkers: 23.409 m² vvo (ca. 28.100 m² bvo);
- Restaurants: 9.674 m² vvo (ca. 11.600 m² bvo).

We benadrukken dat het Coronavirus en de verwachte economische recessie op de restaurantieve horeca onmiskenbaar effect heeft en gaat hebben. Door de conjunctuurgevoeligheid betreft dit naar verwachting de korte termijn (2-4 jaar). Op langere termijn wordt weer een geleidelijke stijging van bestedingen verwacht, net als in de afgelopen decennia het geval was. Daarnaast is door de uitbraak van het Coronavirus de groei van de bevolking gestagneerd, met name door de afname van immigratie. Ook hiervoor geldt echter dat op termijn verwacht wordt dat de immigratie weer herstelt. Tegen deze achtergrond is het relevant dat er ook met de huidige bevolkingsaantallen reeds theoretisch sprake is van marktruimte.

Vanwege de aanhoudende onzekerheid (december 2020) hebben we voor de toekomst (2030) gerekend met de huidige bestedingscijfers per inwoner, zonder groei in het komende decennium.

Tabel 2: Indicatie marktruimte horeca in de regio 2020 (in € miljoen)

	Vraagpotentieel vanuit regio	Omzetclaim gevestigde horeca regio	Verschil (indicatie marktruimte) 2020 (710.505 inw.)	Verschil (indicatie marktruimte) 2030 (760.560 inw.)
Drankenverstrekkers	142,1	131,5	+10,6	+20,6
Fastservice sector	183,3	209,0	-25,7	-12,8
Restaurantsector	365,2	348,5	+16,7	+42,5
Totaal	690,6	689,0	+1,6	+50,3

³⁴ HorecaDNA/CBS 2020.

³⁵ Normcijfer gemiddelde omzet (afgerond) per drankenverstrekker € 205.000,-, per fastfoodzaak € 347.000,- en per restaurant € 749.000,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2018). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

³⁶ Gemiddelde besteding per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 200,-, fastfoodzaken € 258,- en in restaurants € 514

³⁷ Omzet per m² verkoopoppervlak (gemiddelde Nederland): drankverstrekkers (incl. zalencentra, discotheken, etc.) € 880, fastservice € 4.909, restaurants € 4.393.

B5.5 Aanbodstructuur en plancapaciteit

B3.5.1 Aanbod horeca in de regio

- In de regio als afgebakend zijn in totaal 1.708 horecazaken gevestigd, waarvan 640 drankenverstrekkers, 603 fastfoodzaken en 465 restaurants.
- Het aanbod van drankenverstrekkers (cafés, bars) ligt regionaal met 9 zaken per 10.000 inwoners beneden het provinciale en landelijke gemiddelde (resp. 9,9 en 9,7 zaken). Vooral Valkenswaard, Cranendonck en Eersel beschikken over veel aanbod in deze branche. De capaciteit in Eindhoven is met 10,1 eveneens bovengemiddeld.
- Regionaal ligt de capaciteit in de fastservicebranche met gemiddeld 8,5 zaken per 10.000 inwoners duidelijk boven de provinciale en landelijke cijfers (resp. 7,6 en 7,4). Eindhoven voert hier de boventoon, maar ook Heeze-Leende en Valkenswaard hebben veel fastservicezaken. Het relatief hoge aandeel in Eindhoven wordt deels bepaald door de omvangrijke winkelondersteunende horeca ('daghoreca') in de binnenstad.
- Het aanbod van restaurants ligt regionaal, met 6,5 zaken per 10.000 inwoners boven het provinciale gemiddelde (5,9 zaken), maar iets beneden het landelijke cijfer (6,9 restaurants).

Tabel 3: Aanbod horeca naar branche in de regio (bron: HorecaDNA/CBS 2020)

	Drankenverstrekkers		Fastservice		Restaurants	
Gemeente	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.
Eindhoven	236	10,1	252	10,7	199	8,5
Helmond	64	6,9	65	7,0	40	4,3
Nuenen c.a.	13	5,6	11	4,7	19	8,1
Geldrop-Mierlo	29	7,3	28	7,0	23	5,8
Heeze-Leende	19	11,8	15	9,3	12	7,4
Cranendonck	26	12,3	17	8,0	10	4,7
Valkenswaard	43	13,8	29	9,3	19	6,1
Waalre	8	4,6	9	5,2	15	8,6
Eersel	24	12,4	16	8,3	10	5,2
Veldhoven	33	7,3	36	7,9	27	5,9
Oirschot	26	13,9	11	5,9	13	6,9
Best	14	4,7	20	6,7	10	3,3
Son en Breugel	7	4,0	10	5,8	11	6,4
Laarbeek	23	10,2	18	8,0	11	4,9
Meierijstad	75	9,2	66	8,1	46	5,7
Totaal	640	9,0	603	8,5	465	6,5
Noord-Brabant	2.533	9,9	1.961	7,6	1.524	5,9
Nederland	16.817	9,7	12.871	7,4	11.854	6,9

B5.5.2 Horeca in Eindhoven kwalitatief

De stad Eindhoven heeft zich in de afgelopen decennia, ook vanuit landelijk perspectief, ontwikkeld tot een belangrijke vrijetijds- en horecabestemming, met bovenregionale betekenis. Het profiel van de stad wordt in dat kader in hoge mate bepaald door de gemeentelijke speerpunten

Technologie, Design en Kennis. Evenementen als de Dutch Design Week en GLOW trekken tegenwoordig vele bezoekers uit binnen- en buitenland en zetten de stad steeds prominenter op de toeristische kaart. Ook het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Eindhoven enorm gegroeid (826.000 overnachtingen in hotels, pensions en jeugdaccommodaties in 2018³⁸) en vormt een belangrijk draagvlak voor de restauratieve horeca.

De belangrijkste horecabestemmingen in Eindhoven zijn:

- De binnenstad (winkelen, cultuur, uitgaan, evenementen; bovenregionale functie). Inclusief Stratumseind, De Bergen, etc.
- Strijp-S (cultuur, creatieve bedrijvigheid, vernieuwende horeca, evenementen; bovenregionale functie).

³⁸ CBS.

- TU/e (accent kennisgerelateerde evenementen, studentenactiviteiten).
- Eindhoven Airport (primair gericht op vliegtuigpassagiers).

De Eindhovense binnenstad is veruit de meest uitgesproken en veelzijdige uitgaansbestemming in de regio, hoewel ook Helmond en Valkenswaard een zekere positie hebben in dat opzicht. Horecabezoek wordt in Eindhoven vaak gecombineerd met winkelen, cultuur- en evenementenbezoek. In en rond de Eindhovense binnenstad zijn ook de meeste hoogwaardige zaken gevestigd, vooral restaurants.

Elders in de regio bevindt de horeca zich vooral in en rond de hoofdwinkelcentra en op solitaire locaties. De horeca aldaar wordt vooral doelgericht bezocht. Wel hebben diverse gemeenten en plaatsen in de regio, met name in De Kempen, een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Dit mede vanwege het fraaie landschap en de vele hotels, campings en vakantieparken in de regio.

In de regio zijn acht restaurants met Michelinster(ren): vijf zaken hebben 1 ster en drie hebben er twee. Eindhoven heeft drie restaurants met een Michelin-ster. Totaal vijf restaurants in de regio hebben een Bib Gourmand (zaken met een goed driegangenmenu voor maximaal 39 euro), waarvan drie in Eindhoven.

B5.5.3 Plancapaciteit horeca in regio

Er bestaan in de regio diverse opties voor vestiging van (nieuwe) horeca. Dit betreft echter vooral centrumgebieden, buurt- en wijkcentra, met soms een brede bestemming. Deze locatietypen zijn evenwel qua bezoekmotief en –gedrag totaal niet vergelijkbaar met het Campinaterrein en dus niet

relevant in dit kader. Het betreft bovendien veelal reeds jarenlang bestaande plancapaciteit die om uiteenlopende redenen niet wordt benut. Indien hiermee volledig rekening wordt gehouden, zal de horecamarkt regionaal grotendeels ‘op slot’ gaan, terwijl er aantoonbaar behoefte is aan nieuwe activiteiten.

B5.6 Conclusie behoefte

De geraamde kwantitatieve marktruimte is nadrukkelijk indicatief en gebaseerd op landelijke kerncijfers. Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod van horeca in de onderhavige regio, zeker buiten Eindhoven, is nogal ‘traditioneel’ qua opzet, inrichting en uitstraling. Toevoeging van nieuwe, innovatieve horeconcepten of -milieus kan de horecasector in de regio als geheel en de wervingskracht op bezoekers aanmerkelijk versterken.

Grote industriële locaties als het Campinaterrein illustreren de recente geschiedenis en identiteit van Eindhoven op bijzondere wijze. Het zijn locaties met een zekere betekenis voor de stad, een ‘voelbare geschiedenis en een geheel eigen karakter (‘verhaal’) en ze bieden in praktijk vaak een sfeervol decor voor horeca, leisure en evenementen. Met ruimte voor eigenzinnigheid en experimenten, in brede zin. Die identiteit moet dan wel zichtbaar worden gemaakt voor gebruikers en bezoekers. Sterke horeca is onmisbaar als ‘gastheer’ voor ontmoeting van bewoners, bezoekers en zet dit soort gebieden op de kaart.

Er bestaan op locaties als het Campinaterrein met name kansen voor innovatieve, ‘eigenzinnige’ horecaformules, die zich onderscheiden van het reguliere horeca-aanbod elders in stad en regio. Vooral de geheel eigen identiteit, (robuuste)

sfeer en de beschikbare ruimte i.c.m. de bouwhoogte en soms de ligging aan het water (ontspanning) spreken ondernemers en gasten zeer aan. In Eindhoven is Strijp-S inmiddels uitgegroeid tot een landelijk bekend voorbeeld. Op het Campinaterrein zelf wordt dit momenteel ingevuld door horeca- en urban farming concept PHOOD. Het Eindhovense horecabeleidsplan signaleert dat trendy en vernieuwende horecaformules zijn ondervertegenwoordigd in de gemeente.

Goede voorbeelden van transformatie van oorspronkelijk industriële locaties tot horeca- en vrijetijdsbestemmingen elders in Nederland zijn de Noordkade (Veghel, binnen de onderhavige regio), Westergasfabriek (Amsterdam), de Tilburgse Spoorzone, Honigfabriek (Nijmegen), Tramkade (’s-Hertogenbosch) en het Deventer Havenkwartier. Zij blijken een grote aantrekkingskracht te hebben op bezoekers en bedrijven en de horeca heeft hier een belangrijke functie voor de ‘placemaking’ en transformatie van de locaties en de ondersteuning van gevestigde functies. Het horecaprogramma omvat hier veelal enige restaurants, een koffiebar, café/brasserie, vaak gecombineerd met workspaces en zaalruimten voor vergaderingen of feesten. Soms is er ook een club/discotheek gevestigd of een proeflokaal behorend bij een ambachtelijke brouwerij of destilleerderij.

Veelal zijn horecabedrijven in industrieel erfgoed van deze omvang ‘een maatje groter’ dan gebruikelijk (extensieve opzet) en qua inrichting, uitstraling, menu en bediening wat eigenzinniger. Dit sluit goed aan op de doelgroepen: veelal relatief jong, trendsettend en ontvankelijk voor nieuwe ideeën en concepten.

Met name functies als bedrijven, ambacht, cultuur en leisure hebben behoefte aan ondersteunende horeca. Horeca is hierbij een belangrijke bindende factor, die de levendigheid

en reuring in deze gebieden aanmerkelijk kan versterken. Horeca bevordert uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven, ook t.b.v. bijvoorbeeld overleg, borrels, relatiebehartiging en netwerkbijeenkomsten. Veel kleine en middelgrote bedrijven beschikken niet (meer) over eigen horeca of catering.

Het Campinaterrein legt qua horeca een sterk accent op de interactie met de specifieke ruimtelijke kwaliteiten (industrieel erfgoed, Kanaalzone als Blauwe Corridor en verbinding met de binnenstad), het functiepatroon (bedrijven, ambacht, recreatie, wonen) en de beschikbare ruimte. Overigens wordt een belangrijk deel van de ruimtebehoefte relatief extensief ingevuld, bijvoorbeeld de zalenverhuur en de proeflokalen t.b.v. de ambachtelijke brouwerij en de destilleerderij. Vanuit die optiek beoordelen we het voorliggende programma (zie par. 2.2) als passend bij de locatie.

De ontwikkeling voorziet kortom in een duidelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief en genereert een positieve bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie van stad en regio, in brede zin. Er blijft ook na deze ontwikkeling dus nog veel marktruimte beschikbaar voor (nieuwe) horeca elders in Eindhoven en de regio. Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen onaanvaardbare leegstandseffecten genereren in de regio.

Bijlage 6

Onderbouwing behoefte leisure

Bijlage 6: Onderbouwing behoefte leisure

Karakteristiek Eindhoven

De stad Eindhoven heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een belangrijke creatieve bestemming, met bovenregionale betekenis. Het profiel van de stad wordt in dat kader in hoge mate bepaald door de gemeentelijke speerpunten Technologie, Design en Kennis. Dat blijkt onder andere uit de sterke positie van design in de stad. Het creatieve profiel is nadrukkelijk met de culturele sector verbonden. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in evenementen als de Dutch Design Week en GLOW, waar sprake is van een nadrukkelijke wisselwerking tussen beide sectoren.

Karakteristiek Campinaterrein

Als (voormalige) industriële locatie illustreert het Campinaterrein de recente geschiedenis en identiteit van Eindhoven. Door de eigen sfeer en het karakter van de monumentale bebouwing is er sprake van een bijzonder belevingskarakter. Hetgeen een aantrekkingskracht heeft op bezoekers van vrijetijdsvoorzieningen. Andere voorbeelden hiervan zijn Strijp-S, (Eindhoven) de Noordkade (Veghel) en de Spoorzone in Tilburg. Aanvullend kan het locatieprofiel als volgt beoordeeld worden:

- Binnenstedelijke locatie nabij de binnenstad van Eindhoven;
- Toekomstig hoogstedelijk, modern en levendig woon-, vrijetijds- en werkgebied;
- Gevarieerd functiepatroon, geënt op de creatieve (maak)industrie met een mix van ambachtelijke werkplaatsen en cultuur.
- Goede bereikbaarheid auto (aansluiting ring) en fiets

B6.1 Programma

In algemene zin geldt leisure als een overkoepelende term voor voorzieningen op het gebied van ontspanning, cultuur, sport en evenementen. Vanuit het perspectief van de ontwikkeling van het Campinaterrein wordt invulling van leisure beperkt tot functies en activiteiten welke (sociaal) cultureel van aard zijn. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan een expositieruimte, ruimte voor verenigingen (muziek, theater), een buurthuis, cultureel centrum, buurt/wijkcentrum, etc.

Dergelijke (sociaal) culturele locaties hebben een multifunctioneel karakter en zijn flexibel in gebruik, veelal omwille van de exploitatiebaarheid. Ze bieden mensen buiten de afgebakende thuis- en werkplekken de ruimte om te ontmoeten en (culturele) activiteiten en bijeenkomsten te organiseren en bij te wonen, in de persoonlijke, maatschappelijke en zakelijke sfeer ('third place').

B6.2 Afbakening verzorgingsgebied

In beginsel zijn de sociaal-maatschappelijke onderdelen voornamelijk gericht op de eigen buurt en wijk, ter voorziening van bewoners. Door de karakteristiek geldt het Campinaterrein echter ook deels als bezienswaardigheid, net zoals dat bijvoorbeeld voor Strijp-S het geval is. Culturele functies, zoals een expositieruimte, trekken hierdoor naar verwachting bezoekers en toeristen aan van buiten de eigen gemeente en regio. Hiervoor geldt daardoor een (boven)regionale verzorgingsfunctie.

B6.3 Behoefte vanuit trends en ontwikkelingen

Op hoofdlijnen zijn landelijk de volgende relevante trends zichtbaar voor cultuur en (sociaal) culturele locaties in het bijzonder:

- De culturele en creatieve sector levert een forse bijdrage aan een gunstig economisch vestigingsklimaat in Nederland. Met circa 148.000 banen en 134.500 zelfstandig ondernemers creëert het een boel werkgelegenheid, heeft het een positief effect op het leefklimaat en creëert het waarde voor andere delen van de economie. Het heeft daarnaast een belangrijke rol in de toekomstige economie, waardoor de sector als perspectiefrijk mag worden beschouwd.³⁹
- In het algemeen geldt dat de culturele sector zwaar getroffen is door de uitbraak van het coronavirus. In economische zin is dit vooral het geval bij publieksgerichte onderdelen welke ofwel bezoekers dienen te trekken om inkomsten te generen (bijvoorbeeld podiumkunsten), of in groepsverband plaatsvinden. Door de maatregelen zijn veel van deze voorzieningen gesloten of mogen activiteiten enkel in beperkte vorm plaatsvinden⁴⁰. Voorzieningen met een overwegend sociale functie worden vooral in maatschappelijke zin getroffen. Deze voorzieningen zijn veelal gericht op wijk- en buurtbewoners en hebben een belangrijke functie in de sociale cohesie en het bieden van ondersteunende activiteiten, zoals huiswerkbegeleiding, taallessen of hulp bij de administratie⁴¹.

³⁹ Rabobank (2020). Het economisch belang van de culturele en creatieve sector. Geraadpleegd via: <https://economie.rabobank.com/>

⁴⁰ Sociaal en Cultureel Planbureau (2020). *Culturele schade niet te voorkomen als coronamaatregelen van kracht blijven (20-11-2020)*

⁴¹ NOS (2020). *De bibliotheek lijkt steeds meer op een buurthuis en Buurthuis en bieb zijn 'tweede huiskamer in de wijk'*. Geraadpleegd via: www.nos.nl

- De verdere invloed van de corona-uitbraak op de culturele sector wordt bepaald door de duur van de 'anderhalvemeter-samenleving'. Ondanks de steunmaatregelen zal verdere schade naar verwachting niet kunnen worden voorkomen. Wel wordt verwacht dat de vraag naar cultuur op korte termijn grotendeels zal terugkeren, zodra dit in het kader van de coronamaatregelen weer is toegestaan⁴². Gezien het (economisch) toekomstperspectief wordt verwacht dat de sector zich op de (middel)lange termijn daarnaast zal herstellen.
- Al enkele jaren is de trend zichtbaar waarin meerdere (uiteenlopende) maatschappelijk en cultureel georiënteerde functies op één locatie terug te vinden zijn. Hierin worden koppelingen gemaakt tussen de ontmoetingsfunctie enerzijds en de culturele functie anderzijds⁴³. De aanleiding hiertoe is divers: het biedt exploitatievoordelen, het ruimtegebruik is efficiënter en de ontmoetingsfunctie wordt verder versterkt.
- Daarnaast zorgde de opkomst van flexwerken al enige tijd voor een behoefte aan (maatschappelijke en zakelijke) ontmoetingsplekken, zogeheten *third places*⁴⁴. Dit zijn plekken waar buiten de afgebakende thuis- en werkplekken mensen elkaar kunnen ontmoeten en van waaruit bijvoorbeeld gewerkt en vergaderd kan worden⁴⁵. De stuwende factoren van flexwerken zijn door het coronavirus versterkt en versneld. Verwacht wordt dat kantoren structureel meer flexibel gebruikt gaan worden en dat werken daardoor meer plaats gaat vinden buiten de traditionele werkomgeving. De behoefte aan *third places* neemt daarmee naar

verwachting toe, waardoor ook passende voorzieningen nodig zijn die dit mogelijk maken.

- Vooral in combinatie met horeca wordt tegen de achtergrond van *third places* ingezet op 'hybrid hospitality'. Een concept waarin verbreding van de functionaliteiten plaatsvindt en waar flexibel tussen geschakeld wordt, zoals in een hotel⁴⁶. Naast nieuwe vormen in het verdienmodel ontstaat er zo een betere verbinding met de stad en de buurt.

Eindhoven

- In Eindhoven zijn daarnaast veel inwoners georiënteerd op culturele voorzieningen. Uit de inwonersenquête uit 2019 bleek dat 82% van de inwoners in dat jaar een culturele activiteit hebben bezocht, vooral bioscopen (61%), musea (46%) en festivals (38%) zijn populair.
- Daarnaast bleek uit het participatietraject van het Campinaterrein (2020) dat ontmoetingsplekken (59%) en culturele voorzieningen (54%) gewenste voorzieningen zijn in het te ontwikkelen gebied.

B6.4 Behoeft vanuit beleidskaders

Uit de vigerende beleidskaders vloeit de navolgende behoefte aan (sociaal) culturele voorzieningen.

Omgevingsvisie Eindhoven – kloppend hart van Brainport (2020)

- Er is een hoge kwaliteit aan recreatie- en cultuurvoorzieningen nodig. Met name cultuurvoorzieningen blijven achter bij de internationale positie van Eindhoven en Brainport.

- Er dienen voldoende voorzieningen aanwezig te zijn die verleiden tot ontmoeten.
- Er dienen voldoende goede basisvoorzieningen in de wijk te zijn, waaronder bijvoorbeeld buurthuizen.

Concept - Cultuurbrief 2021-2024 (2019)

- Ontwikkeling van cultureel aanbod en voorzieningen in alle disciplines.
- Voldoende oefen- en presentatieruimte voor amateurkunstinitiatieven en breed aanbod in cultuureducatie voor kinderen.

Binnenstadvisie Eindhoven 2025 (2016)

- Er dienen voldoende voorzieningen en activiteiten beschikbaar te zijn die ontmoeten voor een breed publiek mogelijk maken. Daarvoor wordt de synergie tussen cultuur, horeca, wonen en werken opgezocht.
- De culturele kant (galeries, boekwinkels, straatkunst, podiumkunsten, etc.) blijft achter op de overige voorzieningen die de stad te bieden heeft. Eindhoven mag daarom nog behoorlijk in deze vormen van cultuur investeren.

B6.5 Analyse aanbod

In tabel 1 staat het aanbod aan cultuur en wijkcentra in de gemeente Eindhoven. Hieruit blijkt het volgende:

- Op basis van retailverkenner Locatus (2020) telt Eindhoven 29 culturele voorzieningen met een totaal oppervlakte (BAG) van ruim 76.500 m². Exclusief theaters komt dit gemiddeld neer op circa 380 m² per culturele voorziening.

⁴² Sociaal en Cultureel Planbureau (2020). *Culturele schade niet te voorkomen als coronamaatregelen van kracht blijven (20-11-2020)*

⁴³ BMC (2020). *10 gouden regels voor Multifunctionele Accommodaties*

⁴⁴ Oldenburg, R. (1989). *The great good place*

⁴⁵ CBRE (2020). *Why "Third Places" are transforming the workplace*

⁴⁶ Colliers (2020). *Hybrid Hospitality is de toekomst*

- Daarnaast kent Eindhoven vijftien wijk-/buurtcentra. Ieder wijk- of buurtcentrum kent zijn eigen invulling. Bij de een wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van zaalruimte door muziek- en theaterverenigingen en bij de ander is enkel sprake van een dorps huiskamer. Hierdoor lopen de metrages van de respectievelijke centra uiteen. Gemiddeld genomen kent een wijk- of buurtcentrum een omvang (BAG) van ca. 2.860 m². Het zwaartepunt zit in de categorie 1.500 – 2.500 m².
- De grotere wijkcentra bevinden zich met name in de wijken buiten de ringweg. Het meest nabijgelegen wijkcentrum ten opzichte van het Campinaterrein betreft FAB28. Deze is op ca. anderhalve kilometer afstand gelegen in de wijk Putten (buiten de ring gelegen). Binnen Oud-Stratum is geen wijkcentrum aanwezig.

Planinitiatieven

Voor zover bij BRO bekend zijn er geen planinitiatieven welke relevant zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling.

B6.6 Conclusie

- Uit onder andere de Omgevingsvisie (2020) blijkt dat met name het aanbod aan cultuurvoorzieningen achterblijft op de internationale positionering van Eindhoven. Ook uit de Binnenstadvisie (2016) blijkt het tekort en wordt aangegeven dat investering in cultuur noodzakelijk is. Alhoewel door de corona-uitbraak tijdelijk sprake is van een terugval in de vraag, wordt verwacht dat deze op de korte termijn terugkeert, wanneer dit vanuit de maatregelen weer is toegestaan. Door het belang van cultuur voor de toekomstige (landelijke) economie, kent de sector bovendien een rijk toekomstperspectief, waardoor de behoefte aan cultuur ook op de lange termijn nadrukkelijk aanwezig is.
- Al enkele jaren is daarnaast de trend zichtbaar dat maatschappelijk en culturele functies op één locatie

terug te vinden zijn. Door de wisselwerking tussen beide wordt naast exploitatievoordelen en efficiënt ruimtegebruik ook de ontmoetingsfunctie verder versterkt. Hiervan profiteert ook de werkfunctie, welke een groeiende behoefte heeft aan ontmoetingsplekken buiten de eigen woon- en werkomgeving, zogeheten *third spaces*. Door de gedeelde ontmoetingsfunctie is er sprake van synergie tussen cultuur, horeca, wonen en werken en ontstaat er een betere verbinding tussen buurt, wijk en stad.

- Zoals eerder aangegeven biedt het Campinaterrein een zeer passende locatie voor de huisvesting van (sociaal) culturele voorzieningen. Naast dat de woningbouw- en werklocatieontwikkeling op het terrein (en in breder perspectief de Kanaalzone) zorgt voor draagvlak op wijkniveau, is er door de karakteristiek van het terrein en de ontwikkeling sprake van een (potentiële) bezienswaardigheid. Net als dat voor bijvoorbeeld Strijp-S het geval is. Het terrein trekt hierdoor naar verwachting bezoekers en toeristen van buiten de eigen gemeente en regio aan, waardoor verwacht mag worden dat er sprake is van additioneel draagvlak voor culturele voorzieningen, zoals een expositieruimte, galerie, etc.
- Rekening houdend met bovenstaande behoefte, locatiekenmerken en ontwikkelingen. En uitgaand van de gemiddelde omvang van de voorzieningen, zoals deze reeds in de gemeente gevestigd zijn (380 m² cultuur en 1.500-2.500 m² wijkcentra). Wordt een programma aan (sociaal) culturele voorzieningen van circa 1.500 - 2.000 m² als passend geacht. Daarbij dient de nadrukkelijke kanttekening geplaatst worden dat het een grove indicatie betreft en dat de daadwerkelijke omvang van de (sociaal) culturele functies samenhangt met de aard en omvang (totaalconcept) van initiatief dat zich aandient en dat er een overlap kan zijn met andere functies (bijv. horeca en detailhandel).

Tabel 1 Aanbod cultuur en wijkcentra in gemeente Eindhoven

Cultuur	Aantal	BAG oppervlakte (m ²)
Bibliotheek	3	7.539
Galerie	11	4.839
Kunsttuitelen	1	650
Museum	5	18.852
Theater	3	29.389
Wijkcentra	BAG oppervlakte (m ²)	
De Dommel	6.260	
Unitas	5.745	
FAB28	3.380	
Heidehonk	2.482	
De Jagershoeft	2.133	
't Slot	4.140	
Drents Dorp	58	
De Werf	6.506	
De Hoeksteen	3.720	
Lievendaal	1.695	
Bellefort	715	
De Klimop	304	
Your Choice	1.895	
Blixems	1.979	
De Mortel	1.900	

Bijlage 7

Onderbouwing behoefte detailhandel

Bijlage 7: Onderbouwing behoefte detailhandel

B7.1 Programma

De invulling van detailhandel binnen het Campinaterrein is beperkt van omvang (maximaal 500 m² bvo, oftewel 400 m² wvo) en gericht op productiegebonden en 'on brand' detailhandel, met een maximum van 200 m² bvo per vestiging. Ook is een afhaalpunt een mogelijkheid. Een supermarkt is nadrukkelijk geen onderdeel van het programma.

B7.2 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van detailhandel op het Campinaterrein wordt bepaald door de doelgroepen van het terrein:

- **Bewoners van het terrein (en directe omgeving):** Bewoners van het Campinaterrein en de naastgelegen nieuwbouw op de Augustinianum-locatie. In totaal ca. circa 1.210 inwoners.
- **Werkenden:** De mensen die in de bedrijven en kantoren op het Campinaterrein werken.
- **Bezoekers vanuit de regio:** Bezoekers en toeristen van buiten de eigen gemeente en de regio die het terrein bezoeken vanwege het bijzondere beleevingskarakter (waarin het door Eindhoven nagestreefde gevoel van Technologie, Design en Kennis (TDK) tot uiting komt): het historisch erfgoed en combinatie van functies (creatieve én hightech maakbedrijven, horeca en culturele functies zoals een expositieruimte).

Bewoners van het terrein en de directe omgeving vormen, samen met de werkenden op het terrein, de primaire doelgroep. Bezoekers vanuit de regio zijn een secundaire doelgroep.

B7.3 Trends en ontwikkelingen

Consumentengedrag

- De hedendaagse consument en besteedt steeds **minder tijd aan de boodschappen** en aan het bereiden van een maaltijd. De aankoop en de consumptie van levensmiddelen valt steeds vaker samen. Winkels spelen in op deze behoefte in, door 'ready to eat' producten en 'vers-/maaltijdboxen' aan te bieden en verse gerechten in de zaken te bereiden (vermenging met horeca).
- De consument is kritisch en mobiel. De keuze voor een aankooplocatie worden onder andere gebaseerd op de **aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en de verschijningsvorm (inrichting, uitstraling)**. Online kopen is onderdeel van deze afweging.
- Tegelijkertijd is de consument steeds meer op zoek naar een **unieke belevingen en uniciteit**. Het bezoeken van bijzondere locaties en het aankopen van bepaalde producten is onderdeel van het bevestigen van de eigen leefstijl.
- **Service, persoonlijke aandacht en gepersonaliseerde producten** worden steeds relevanter. Dit speelt in de hele detailhandelssector, ook in de niet-dagelijkse sector. Naar verwachting groeit de vraag naar personalisatie van producten en diensten verder door.
- **Duurzaamheid van producten** wordt steeds relevanter, zowel in food als non-food.
 - **Food:** Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch en eerlijk, ter plekke klaargemaakte producten, lokaal en regionaal geproduceerd, etc. Dit komt zowel bij supermarkten als vers-speciaalzaken tot uiting. Supermarkten nemen ook

Perspectief retail algemeen

- De opkomst van internetverkoop heeft geleid tot een structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. De consument is bovendien steeds mobieler en bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Het referentiekader van consumenten is hierdoor toegenomen. Als gevolg van corona zijn consumenten momenteel wel meer georiënteerd op de eigen woonomgeving.
- Hoewel het aantal online bestedingen de afgelopen jaren sterk is toegenomen, blijven toonbankbestedingen domineren. Bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van het internet winkelen heeft de fysieke winkelmarkt wel blijvend onder druk gezet, met name binnen de niet-dagelijkse sector. Meerdere winkelketens zijn de afgelopen jaren failliet gegaan. Hoewel de winkelleegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. door transformatie), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. door verzaaiing horeca en faillissementen van winkelketens).
- De boodschappensector heeft voorsnog in beperkte mate last van het internet. Toch doen consumenten in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules bieden online diensten (o.a. Jumbo, Albert Heijn) en het aantal pure online aanbieders neemt toe (o.a. Picnic, HelloFresh).
- Als gevolg van de corona wordt een verdere toename van de leegstand verwacht, voornamelijk in de niet-dagelijkse sector en in binnensteden. De coronacrisis heeft de winkelmarkt immers verder onder druk gezet ook weer. De impact op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen binnen de dagelijkse sector zijn toegenomen (zowel offline als online). Dit heeft deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen zijn verplaatst van de horeca naar supermarkten (en speciaalzaken).
- De grote binnensteden onderscheiden zich met een zeer uitgebreid niet-dagelijks winkelaanbod in combinatie met een grote diversiteit aan horeca (sfeer en beleving). De coronacrisis heeft echter enorme impact op de grote binnensteden, die nu juist gemeden worden (consumenten mijden de drukte en kopen lokaler).
- Wijkcentra hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en producten in het verlengde daarvan (frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen), in de nabijheid van de woonomgeving (gemak). De coronacrisis versterkt deze lokale functie. Voor dagelijks boodschappen zijn consumenten nog meer dan voorheen georiënteerd op de eigen woonomgeving.

steeds vaker (regionale) producten en gemaksvuodsel van hoge kwaliteit in het assortiment op. In het bijzonder is er ook meer aandacht voor plantaardig eten. Het aanbod van vega(n) producten en daarin gespecialiseerde winkels neemt toe. Ook is het afnemen van producten of versboxen van zogenaamde 'stadsboeren' in opkomst.

- **Non-food:** In de non-food is er een toenemende focus op het gebruik van duurzame, gerecyclede en plantaardige grondstoffen en op duurzame productie (meer 'lokaal' / in Europa, op bestelling, etc.). Met 3D-printing kan hier een verdere slag gemaakt worden. Ook is er meer aandacht voor tweedehands / vintage en inzameling van oude producten, inmiddels ook bij grotere modeketens.
- Door 'blurring' en branchevervaging zien steeds meer **nieuwe concepten** het licht. De grenzen vervagen tussen detailhandel, horeca, dienstverlening en andere functies, tussen food retail en non-food retail en tussen online en offline.
- In **hoogstedelijke gebieden** doet men relatief vaker boodschappen en is men qua producten meer gericht op gemak en to-go. Ook bezoekt men winkels vaker met de fiets of te voet.

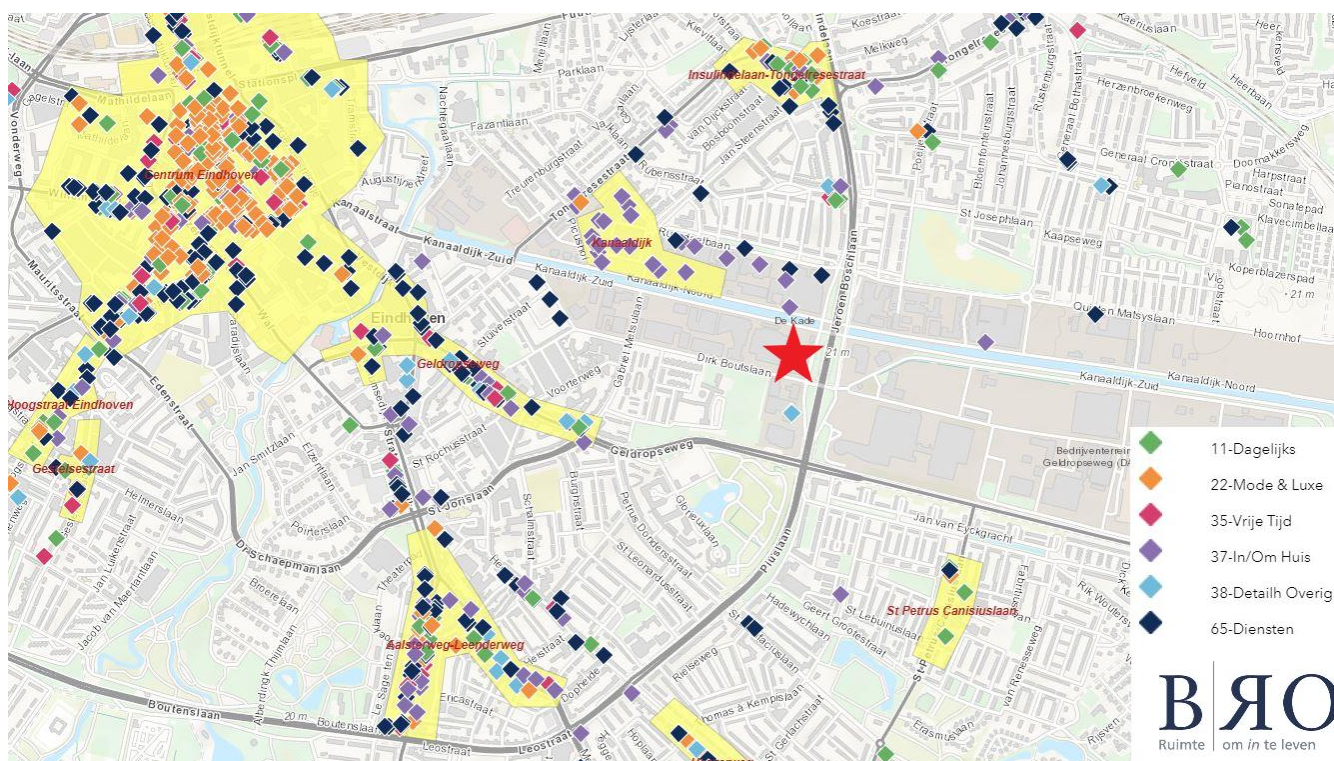
B7.4 Bestaand aanbod

B7.4.1 Gemeente Eindhoven

- De gemeente Eindhoven telt 328 zaken in de dagelijkse sector gevestigd met een gezamenlijke omvang van ruim 95.500 m² wvo (tabel 1). In de niet-dagelijkse sector telt Eindhoven 798 zaken met een totale omvang van 273.333 m².
- Vergeleken met provinciale en landelijke gemiddelde per 1.000 inwoners is het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Eindhoven relatief omvangrijk: 408 m² wvo

Tabel 1 Aanbod detailhandel in gemeente Eindhoven (bron: Locatus, peildatum december 2020)

	Aantal winkels	m ² wvo	Schaalgrootte	m ² wvo per 1.000 inwoners	m ² wvo per 1.000 inwoners provincie Noord-Brabant	m ² wvo per 1.000 inwoners Nederland
Dagelijks	328	95.545	291	408	360	367
Niet-dagelijks	798	273.337	343	858	806	841
Mode & Luxe	373	108.290	290	462	312	299
Vrije Tijd	82	23.577	288	101	80	82
In/Om Huis	260	117.418	452	501	767	728
Detailhandel overig	83	24.052	290	103	66	70



Figuur 2: Detailhandel (naar branche), diensten en winkelgebieden rondom Campinaterrein (bron: Locatus, bewerking BRO)

per 1.000 inwoners ten opzichte van 360 m² (provinciaal) en 367 m² (landelijk). Ook het niet-dagelijks aanbod is met 858 m² per 1.000 inwoners in de gemeente Eindhoven redelijk omvangrijk vergeleken met het provinciale en landelijk gemiddelde van respectievelijk 806 en 841 m². Dit hangt onder meer samen met het feit dat Eindhoven een (boven)regionale verzorgingsfunctie heeft (deels zelfs voor heel Zuid-Nederland), waardoor het ook aanbod huisvest waar omliggende kernen en gemeenten gebruik van maken.

- In Eindhoven zijn daarnaast in totaal 72 supermarkten gevestigd met een gezamenlijk omvang van 72.356 m² wvo. De gemiddelde omvang per supermarkt bedraagt daarmee circa 1.005 m² wvo.
- Het aanbod aan Mode & Luxe is voornamelijk terug te vinden in de binnenstad. Hier zijn in totaal 208 (56%) gevestigd met een gezamenlijke omvang van 73.268 m² wvo (68%).
- Voor de branche in/om huis geldt dat net buiten de gemeentegrens Meubelplein Ekkersrijt gelegen is, waardoor dit aanbodscijfer een vertekend beeld geeft.

B7.4.2 Campinaterrein en omgeving

Het Campinaterrein maakt onderdeel uit van de Kanaalzone, van oudsher een bedrijventerrein met (nog altijd) voornamelijk industriële functies. Het meeste detailhandelsaanbod ligt daardoor op enige afstand, vooral de dagelijkse sector.

- **Op het Campinaterrein** zelf is OKER Vintage Interior gevestigd, een vintage meubelmaker inclusief showroom. Ook is hier horecazaak PHOOD gevestigd. Hoewel dit geen winkel is, houden zij zich ook bezig met urban farming (acquaponics) waarbij de directe verkoop aan consumenten op termijn een reële mogelijkheid is.
- **Aan de Hugo van der Goeslaan** direct ten zuiden van het Campinaterrein ligt kringloopwinkel De Grootste

Bazar (1.830 m²). Hier zijn ook twee autoshowrooms gevestigd (aan weerszijden van de ring).

- Het meest dichtbij gelegen winkelgebied is **PDV-locatie Kanaaldijk**, met uitsluitend aanbod in de branche In/Om Huis. In totaal zijn er 16 vestigingen gelegen met een totale omvang van 27.596 m² wvo. Enkele aanwezige formules zijn Gamma, Praxis en de Carpetright.
- Wat dagelijks aanbod betreft liggen op min of meer gelijke afstand (800 meter) van het Campinaterrein drie **(wijk)winkelgebieden**: Insulindelaan-Tongelresetraat (Winkelcentrum Haagdijk), Geldropseweg, Petrus Canisiuslaan. Op nog grotere afstand (ca. 1,2 kilometer) liggen de centra Heezerweg (Boulevard Zuid) en Aalsterweg-Leenderweg. Het Campinaterrein ligt feitelijk als een 'witte vlek' tussen deze vijf centra. In tabel 2 is het aanbod in de vijf centra weergegeven:
 - **Insulindelaan-Tongelresetraat (winkelcentrum Haagdijk)**: Winkelcentrum Haagdijk bestaat voornamelijk uit dagelijks aanbod (12 zaken) en aanbod uit de branche Mode & Luxe (8 zaken). Enkele formules zijn o.a. Albert Heijn, Aldi, diverse buitenlandse supermarkten, HEMA, Etos, Kruidvat, Blokker, Action
 - **Petrus Canisiuslaan**: in totaal zijn er 3 winkels met dagelijks aanbod gevestigd, waaronder een Albert Heijn en een Trekpleister. Daarnaast is er met de Action tevens niet-dagelijks aanbod aanwezig.
 - **Geldropseweg**: in het winkelcluster zijn in totaal 27 zaken gelegen, hoofdzakelijk bestaand uit (specialistisch) niet-dagelijks aanbod (21 zaken). Aanwezige formules zijn o.a. Jumbo, Giant store, Bottle Shop, De Platenzaak, Golfplaza, etc.
- **Heezerweg (Boulevard Zuid)**: Het winkelcluster aan de Heezerweg is recentelijk vernieuwd en is met 10 zaken hoofdzakelijk georiënteerd op dagelijks aanbod. Daarnaast is voornamelijk aanbod

Tabel 2 Aanbod detailhandel (naar branche) in winkelgebieden rondom Campinaterrein (bron: Locatus, peildatum december 2020)

	Verkooppunten	Wvo (m ²)
Insulindelaan-Tongelresetraat	24	7.143
Dagelijks	12	3.231
Niet-dagelijks	12	3.912
Mode & Luxe	8	3.022
Vrije Tijd	1	420
Detailhandel overig	3	470
Petrus Canisiuslaan	4	2.224
Dagelijks	3	1.739
Niet-dagelijks	1	4.85
Mode & Luxe	1	485
Geldropseweg	27	5.498
Dagelijks	6	1.574
Niet-dagelijks	21	3.924
Mode & Luxe	1	45
Vrije Tijd	6	1.315
In/Om Huis	9	1.680
Detailhandel overig	5	884
Heezerweg	18	4.493
Dagelijks	10	3.569
Niet-dagelijks	8	924
Mode & Luxe	6	729
Vrije Tijd	1	130
Detailhandel overig	1	65
Aalsterweg-Leenderweg	40	9.039
Dagelijks	6	1.321
Niet-dagelijks	34	7.718
Mode & Luxe	8	1.133
Vrije Tijd	6	935
In/Om Huis	15	5.163
Detailhandel overig	5	487

in de branche Mode & Luxe aanwezig (6 zaken). Enkele formules zijn Albert Heijn, Lidl, Kruidvat en Pearle

- **Aalsterweg-Leenderweg:** met 40 verkooppunten is winkelcluster Aalsterweg-Leenderweg het grootste winkelgebied in de nabijheid van het Campinaterrein. Het dagelijks aanbod is hier beperkt (6 vestigingen). Er is relatief veel aanbod in de branche In/Om Huis (15 zaken) en enkele speciaalzaken. Formules zijn o.a. Albert Heijn, Bruna, Coolblue, 't Kaaswinkeltje, Vaporshop.

B7.4.3 Leegstand

- In de gemeente Eindhoven staan momenteel 258 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 52.042 m² vwo. Uitgedrukt in percentages betekent dit voor Eindhoven een leegstand van 9,5% in het aantal verkooppunten en 9,3% van de omvang in m² vwo.
- In vergelijking met het provinciaal gemiddelde (9,9% aantal verkooppunten en 8,6% van de omvang) en het landelijk gemiddelde (8,4% van het aantal verkooppunten en 8,1% van de omvang) is de totale leegstand in de gemeente Eindhoven relatief hoog, vooral in de omvang.
- Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat de langdurige en structurele leegstand in Eindhoven 5,1% in het aantal verkooppunten en 4,9% in omvang betreft. Provinciaal gezien liggen deze cijfers met respectievelijk 5,7% en 5,4% een stuk hoger. Daarmee ligt het wel nog boven het landelijk gemiddelde van 4,5% en 4,9%.
- In absolute aantallen concentreert de leegstand in Eindhoven zich in het centrum (76 verkooppunten). De leegstand in de directe omgeving van het Campinaterrein is zeer beperkt. Aan de Ruysdaelbaan 31 staat een pand leeg met een omvang van 756 m² vwo (verspreide ligging, nabij PDV-cluster Kanaaldijk).

Daarnaast staan in winkelcluster Kanaaldijk een tweetal panden leeg (resp. 200 en 240 m² vwo).

B7.5 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan detailhandel op het Campinaterrein komt voor een belangrijk deel voort uit een aantal trends binnen de retail en consumentengedrag. Tegelijkertijd worden de mogelijkheden voor detailhandel voor een belangrijk deel bepaald door het beleid. Voor Campina betekent dit dat er maar zeer beperkt ruimte is voor detailhandel. Het programma van het initiatief richt zich ook op een zeer beperkte omvang van detailhandel die deels productiegebonden is en deels 'on brand' (passend bij gevoel van TDK). Dit in lijn met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt ingegaan op de kwalitatieve mogelijkheden voor invulling van detailhandel, vanuit de behoefte van de consument.

Gemakswinkel

Vanuit het veranderde eet- en boodschappenpatroon van de hedendaagse consument is er ruimte voor nieuwe gemakskoncepten, blurring met horeca, en food- en bezorgservices. Zeker in een hoogstedelijk woon-werkgebied als Campinaterrein zal er vraag zijn naar enig (kleinschalig) aanbod in (to-go) food, zowel vanuit de bewoners als ook de mensen die op het terrein werken. Alternatief dagelijks aanbod is namelijk op minimaal 800 meter afstand gelegen, wat voor een stedelijk gebied erg ver is.

Zeker wanneer de combinatie gemaakt wordt met horeca en / of met lokale / regionale en duurzame voedselproductie (bijv. concept 'Herenboeren', urban farm van PHOOD) is dit passend binnen het profiel van het Campinaterrein. De omvang van gemakswinkels varieert landelijk tussen ca. 50 en 400 m² vwo. Voor Campina is een omvang tussen 50 en

200 m² vwo passend, zodat er geen sprake is van effecten op het bestaande detailhandelsaanbod.

Design / expo / concept store

Aansluitend op de creatieve en high tech maakbedrijven, horeca en de beoogde sociaal-culturele functies op het Campinaterrein is er een behoefte aan enige kleinschalige detailhandel denkbaar. Dit vanuit de consumententrends waarbij men steeds meer hecht aan unieke belevingen, uniciteit en authenticiteit, de wens tot uiting van de eigen levensstijl en behoefte aan service en persoonlijke aandacht en aan gepersonaliseerde en duurzame producten. De aanwezige maakbedrijven op het terrein zijn bij uitstek in staat om hierop in te spelen. Ook sluit de karakteristiek van het Campinaterrein aan bij deze genoemde trends. Voorbeelden van soortgelijke winkels en plekken zijn er in Eindhoven o.a. op Strijp S (diverse, o.a. binnen Urban Shopper), Strijp R (Piet Hein Eek) en Woensel West (KEVN).

Bij voorkeur is deze detailhandel:

- **Productiegebonden:** een ondergeschikt onderdeel van een (design-/ maak)bedrijf. Hoofdzakelijk zal het gaan om de verkoop van non-food (denk: design, 3D-printing, meubels, producten op maat) en deels ook om food (denk: food-design, 3D food-printing, nieuwe ambachtelijkheid in vers)
- **Onderdeel van een totaalconcept** met horeca en/of sociaal-culturele voorziening (bijv. combi met expo).

Een omvang tussen 50 en 200 m² vwo is passend.

Afhaalpunt

In het verlengde van de trend van gemak en verdere toename van online kopen is ook een afhaalpunt een mogelijkheid. Enerzijds kan het gaan om een afhaalpunt voor bijvoorbeeld versboxen van lokaal / regionaal geproduceerd voedsel (bijv. vergelijkbaar met de afhaalpunten van Boerschappen, momenteel op Strijp R bij Piet Hein Eek en

op Sectie C, voorheen op Strijp S). Anderzijds kan het gaan om een onbemand afhaalpunt zoals bijv. Appeltje Eitje ('afhaalmuur' voor dagverse producten rechtstreeks van de boerderij). Beide invullingen passen qua profiel ook zeer goed bij de trend van meer aandacht voor duurzaamheid en behoefte aan verse, authentieke, biologische, duurzame producten en eerlijke / lokale productie. Een omvang tussen 50 en 100 m² wvo is passend.

B7.6 Kwantitatieve behoefte

B7.6.1 Dagelijkse detailhandel

Om een indicatie te geven van de kwantitatieve behoefte aan dagelijkse detailhandel op het Campinaterrein is een distributieplanologische berekening gemaakt op basis van het te verwachten inwonertal in het plangebied, bestedingen en koopstromen. In tabel 3 zijn de uitgangspunten voor de distributieve berekening weergegeven.

Bestedingen

In algemene zin nemen de bestedingen in de dagelijkse sector al jaren toe. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich de komende jaren voortzet. Er moet rekening gehouden worden met de toename van online verkoop van dagelijkse goederen. Hoewel het aandeel online in de dagelijkse sector nog relatief beperkt is, neemt dit wel toe. In het distributieve model strepen we deze effecten tegen elkaar weg, door de bestedingen voor de toekomst gelijk te houden.

Koopstromen

In een nieuw te realiseren wijk zullen de koopkrachtbinding en –toevloeiing zich in de tijd ontwikkelen.

- Er wordt een **koopkrachtbinding van maximaal 50%** haalbaar geacht. Eventueel aanbod zal met name een functie hebben voor de eigen inwoners en de directe

Tabel 3 Uitgangspunten distributieve berekening dagelijkse sector

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	1.210 inwoners	Aantal te realiseren woningen op het Campinaterrein plus locatie Augustinianum keer gemiddelde huishoudensgrootte
Bestedingen per hoofd dagelijkse sector (€)	- Landelijk gemiddelde is € 2.602,- per persoon per jaar. - Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Eindhoven ligt gemiddeld 6% hoger dan het landelijk gemiddelde. Er wordt daarom een correctie op de bestedingen toegepast. Na correctie worden de bestedingen € 2.626,-.	Notitie Omzetkengetallen 2019 (Retail Insiders e.a., 2020) CBS (2017), gemiddeld besteedbaar inkomen
Koopstromen	Koopkrachtbinding: 50% Koopkrachttoevloeiing: 10%	Koopstromenonderzoek en ervaring BRO
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.564 per m ² wvo	Notitie Omzetkengetallen 2019 (Retail Insiders e.a., 2020), 5-jaarsgemiddelde

Tabel 4 Benadering ruimte voor ontwikkeling dagelijkse sector Campinaterrein

Aantal inwoners	1.210
Bestedingen per hoofd (€)	2.626
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	3,2
Koopkrachtbinding	50%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	1,6
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	0,2
Totale bestedingen (€ mln.)	1,8
Vergelijkbaar gemiddelde / norm (€ per m ² wvo)	7.564
Ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo), afgerond	ca. 230

omgeving. Voor een groot deel van de inwoners in andere wijken zal het nieuwe winkelaanbod namelijk niet dichterbij of beter bereikbaar zijn dan de huidige aankooplocaties (onder andere door de barrière van ringweg en kanaal).

- Aangezien het Campinaterrein in de toekomst ook een gebied is om te werken (kantoren en werkruimten) en voor horeca en leisure, zal er enige toevloeiing zijn vanuit deze werkenden en bezoekers van elders. **We hanteren een toevloeiing van ca. 10%.**

Behoefteraming dagelijkse detailhandel

Uit tabel 4 blijkt dat er, afhankelijk van het uiteindelijke aantal inwoners en de koopkrachtbinding, behoefte is aan circa 230 m² wvo aan dagelijkse detailhandel op het Campinaterrein.

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 bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, 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.

Aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen dient meer waarde gehecht 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 de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

B7.6.2 Niet-dagelijkse detailhandel

Voor het niet-dagelijkse winkelaanbod is geen distributieplanologische berekening gemaakt, maar is gekeken naar de kwalitatieve meerwaarde van niet-dagelijkse winkels vanuit de kenmerken van de locatie, de aanwezige doelgroepen en trends en ontwikkelingen (zie paragraaf hierna). De niet-dagelijkse sector bestaat uit diverse branches waarvan de kengetallen zeer verschillend zijn. Per branche lopen de bestedingen sterk uiteen, evenals de gemiddelde vloerproductiviteit. Bovendien verschillen ook de kooporiëntaties per branche enorm. Daarbij is de dynamiek en onzekerheid voor de niet-dagelijkse sector groot vanwege internet, wijzigend consumentengedrag en het algemene functioneren van wijk- en buurtcentra (boodschappenfunctie). Bovendien is de onzekerheid door toedoen van de coronacrisis en de onduidelijkheid omtrent de duur hiervan significant toegenomen. Het maken van een berekening voor de niet-dagelijkse sector is, zeker op dit schaalniveau, daarom niet zinvol.

B7.6.3 Effectenanalyse

- Gezien het ontbreken van dagelijks winkelaanbod op het Campinaterrein en de directe omgeving (dagelijks aanbod op ca. 800 meter), in combinatie met de toename van het draagvlak en de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling (max. 400 m² wvo) zijn er geen omzeteffecten te verwachten op het bestaande dagelijks aanbod. Het draagvlak van alleen de bewoners in het primaire verzorgingsgebied geeft immers op zichzelf al ruimte voor ca. 230 m² aan dagelijkse detailhandel.
- Indien het volledige detailhandelsprogramma (500 m²) ingevuld wordt met dagelijks detailhandel dan doen de effecten op de bestaande detailhandel (3,0 mio minus 1,8 mio = 1,2 mio) zich dusdanig minimaal en verspreid

voor, dat deze niet onaanvaardbaar zijn en leiden tot een toename van leegstand. Indien er vanuit wordt gegaan dat deze omzet anders ten goede zou komen aan de vijf omliggende winkelcentra (ca. 11.400 m²), betekent dit een omzeteffect van 1%. Dit betreft bovendien een theoretische situatie, aangezien ook deels een niet-dagelijkse invulling gerelateerd aan maakbedrijvigheid beoogd wordt.

- Voor de niet-dagelijkse detailhandel geldt dat een theoretisch omzeteffect zich zal spreiden over een nog groter aanbod (heel Eindhoven), waarmee het verwaarloosbaar klein wordt en ook niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leidt.

B7.7 Conclusie

Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse is de conclusie dat een detailhandelsprogramma van maximaal 400 m² wvo (500 m² bvo) voorziet in een behoefte. Het aanbod is gericht op bewoners van het terrein (en directe omgeving), werkenden en bezoekers / toeristen vanuit de regio. De detailhandel biedt een kwalitatieve meerwaarde voor de bewoners en gebruikers van het terrein, passend bij gevoel van TDK, die tevens naar aard, reikwijdte en schaal past het bij de ambities van Brainport Eindhoven. De meerwaarde voor bewoners zit vooral in de toevoeging van enig dagelijks aanbod, gezien de 'witte vlek' waar Campina gelegen is.

De volgende invulling van het programma (aansluitend op trends en ontwikkelingen en passend binnen de karakteristiek van het terrein en het gevoel van Technologie, Design en Kennis) voorziet daarbij in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare omzeteffecten:

- **Gemakswinkel** van ca. 50 – max. 200 m² wvo, waarbij er nadrukkelijk ruimte is voor vers, ready-to-eat en to-go

en die de combinatie maakt met horeca en / of met lokale / regionale en duurzame voedselproductie.

- **Design / expo / concept store** van ca. 50 – max. 200 m² wvo, die productiegebonden detailhandel in food en/of non food biedt of onderdeel is van een totaalconcept met horeca en/of sociaal-culturele voorziening (bijv. combi met expo).
- **Afhaalpunt** van ca. 50 – 100 m² wvo, bijvoorbeeld voor versboxen van lokaal / regionaal geproduceerd voedsel of een onbemand afhaalpunt (a la Appeltje Eitje).

Beleidsmatig is de ontwikkeling mogelijk aangezien het gaat om kleinschalige (max. 200 m² per vestiging), productiegebonden en 'on brand' detailhandel, met mogelijkheden voor een afhaalpunt vanuit de kenmerken van een trafficlocatie. Hoewel de realisatie van maximaal 500 m² bvo aan (kleinschalige) detailhandel op het terrein (als onderdeel van de grotere functiemix) bijdraagt aan de positionering van het Eindhoven als geheel, is geen sprake van een bovenlokale impact. Subregionale afstemming is daardoor niet nodig.

Geen onaanvaardbare effecten

Het initiatief heeft geen structurele en onaanvaardbare negatieve effecten op de bestaande perspectiefrijke (lokale en regionale) detailhandelsstructuur, op leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief zijn de (theoretische) omzeteffecten minimaal en verspreid (voor dagelijks) tot verwaarloosbaar klein (voor niet-dagelijks). Daarmee is ook geen sprake van regionale impact. Hoewel bezoekers vanuit elders in de gemeente, regio en daarbuiten wel tot de secundaire doelgroep behoren, gaat het om een 'niche' van bezoekers en spreiden omzeteffecten zich over een veel groter gebied, waarmee er absoluut geen sprake is van een negatieve impact op de regionale detailhandelsstructuur.

Bijlage 8

Onderbouwing behoefte consumentgerichte dienstverlening

Bijlage 8: Onderbouwing behoefte consumentgerichte dienstverlening

B8.1 Programma en verzorgingsgebied

Binnen het programma kunnen zich enkele kleinschalige dienstverleners vestigen. Beoogd wordt dat ook deze dienstverlening aansluit bij de karakteristiek van het terrein, het TDK-gevoel en de beoogde doelgroepen. Qua concepten kan er een overlap zijn met andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel, maatschappelijke functies en ook 'zakelijke' dienstverlening.

B8.2 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor consumentgerichte functies wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor consumentgerichte dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten. Uitgangspunt voor de te realiseren dienstverlening binnen het Campinaterrein is dat deze gericht is op de bewoners en gebruikers van kantoren en bedrijven op het terrein (en de directe omgeving).

B8.3 Trends en ontwikkelingen

- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe

concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplek-concepten en vergaderruimten. Het businessmodel van ondernemers in dit type centrumgebied is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via 'de balie' (fysiek) als online.

- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) 'financiële en particuliere' dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan 'persoonlijke' dienstverlening (gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven en in de zorg een verschuiving van behandeling naar preventie).
- Voor de toekomst de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaal mogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

B8.4 Behoeft

Consumentgerichte dienstverlening vestigt zich vaak in (de plinten van) kantoor- of winkelachtige panden. Enerzijds op goed zichtbare en beloopbare locaties in centrumgebieden en anderzijds juist op goed met de auto en/of OV bereikbare locaties. De planlocatie is daarom met name interessant voor consumentgerichte dienstverlening door de goede auto- en

fietsbereikbaarheid en voor zover deze gericht is op de gebruikers in het gebied (bewoners en werkenden).

Aansluitend op het profiel van het Campinaterrein als woon- en werkgebied en goede auto- en fietsbereikbaarheid is er naar verwachting enige behoefte aan consumentgerichte dienstverlening. Specifiek kan gedacht worden aan:

- **Gemaksservices:**

- *Fietsservice-punt:* in combinatie met reparatieservice en bijv. aansluitend op de mobiliteitshub.
- *Repair- en servicepoint:* voor allerhande reparatie- en onderhoudsservices. Denk aan reparatie van telefoons, schoenen, horloges en brillen, stomerij service, printservice en sleutel- en graveerservice.
- *Overige 'ambachten':* link met de beoogde creatieve maakbedrijven en productiegebonden detailhandel. Denk bijv. aan een 3D-printservice.
- *Afhaal- en pakketpunt:* waar online bestellingen kunnen worden afgehaald en getourneerd.

Voor deze functies geldt nadrukkelijk dat een vestiging in de nabijheid van het bezoekersparkeren dan wel de 'mobiliteitshub' een voorwaarde is. De gemiddelde omvang is ca. 50 m² vwo per zaak (ca. 70 m² bvo).

- **Kapsalon / barbershop en beautysalon:** In de directe omgeving zijn deze functies slechts beperkt aanwezig. Specifiek zou een salon met een bijzondere signatuur (bijv. gericht op natuurlijke of vegan verzorgingsproducten) passend zijn binnen de karakteristiek van het Campinaterrein. Gemiddelde omvang is 50 m² vwo per zaak (ca. 70 m² bvo).

B8.5 Conclusie

Vanuit de trends en ontwikkelingen, het op het terrein en omgeving aanwezige draagvlak vanuit bewoners en

werkenden zijn vooral gemaksservices en persoonlijke dienstverlening kansrijk. Denk aan een mobility- / fietsservice-punt, repair- en servicepoint, of andere 'ambachten' (link met maakbedrijven), een afhaal- en pakketpunt, maar ook een kapper / barbershop of beautysalon met een bijzondere signatuur (bijv. gericht op natuurlijke verzorgingsproducten). In totaal is er naar verwachting een behoefte aan ca. 150 – 350 m² bvo ten behoeve van consumentgerichte dienstverlening. Met de verder ontwikkeling van de Kanaalzone als nieuw woon- en werkgebied, neemt het draagvlak hiervoor toe.

Bijlage 9

Onderbouwing behoefte maatschappelijk - voorzieningen

Bijlage 9: Onderbouwing behoefte maatschappelijk - voorzieningen

B9.1 Programma

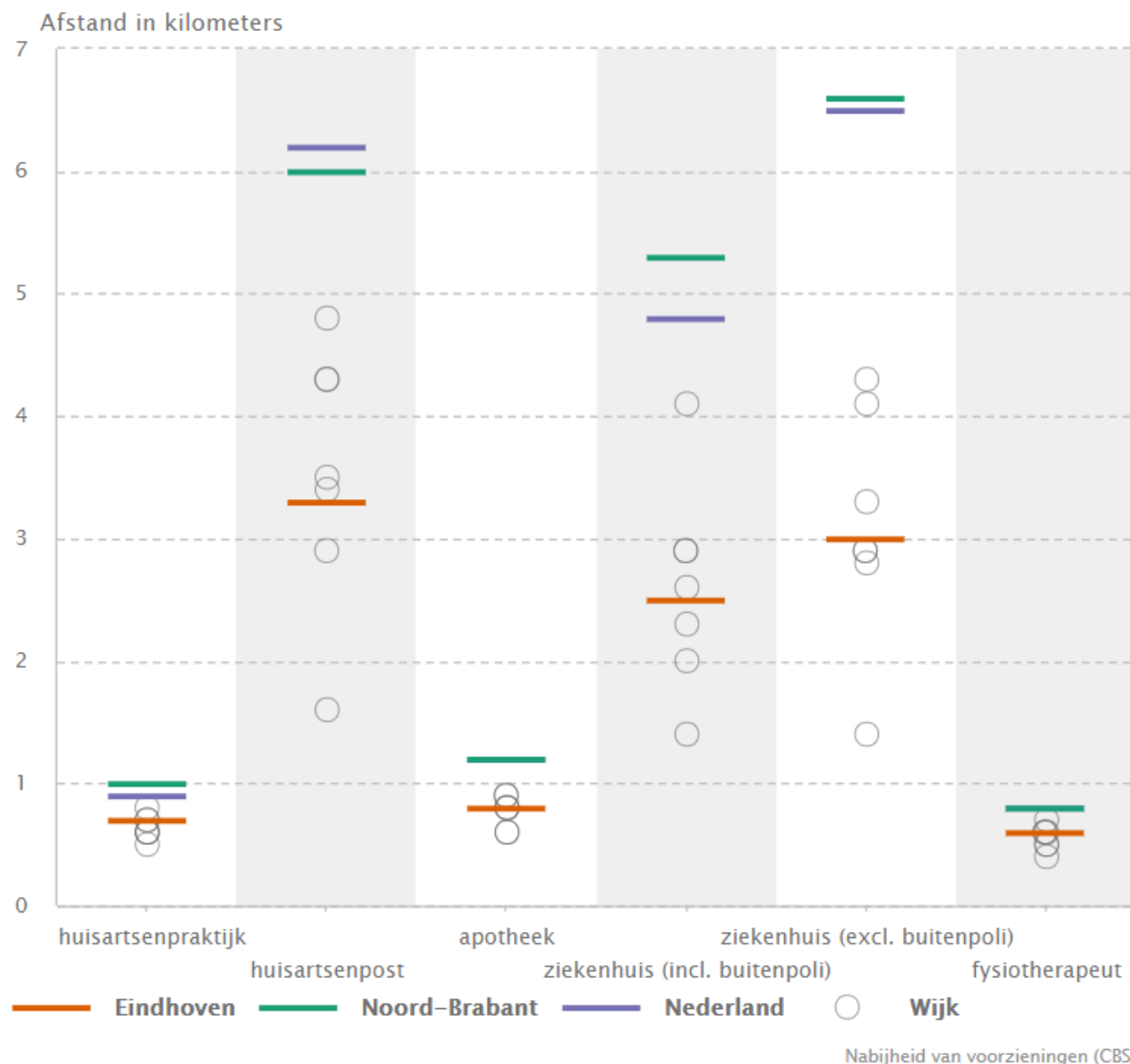
Binnen het programma is ruimte voor de vestiging van bijvoorbeeld zorgvoorzieningen (o.a. medisch centrum), sportvoorzieningen en kinderopvang.

B9.2 Zorgvoorzieningen

B9.2.1 Verzorgingsgebied

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied, in beginsel eerstelijnszorgaanbod (bijvoorbeeld huisarts, fysiotherapeut, tandarts). Gemiddeld bevinden eerstelijnszorgvoorzieningen zich op korte afstand van inwoners (huisartsen 0,9 km, apotheek 1,2 km, fysiotherapeut 0,8 km). Ook in de gemeente Eindhoven is dit het geval. Uit het gemeentelijk gezondheidsprofiel (RIVM, zie figuur 1) blijkt dat alle gemeten zorgvoorzieningen in Eindhoven op gemiddeld kortere afstand van inwoners gelegen zijn dan provinciaal en landelijk. Dit komt met name door de stedelijkheid van Eindhoven.

Voor dit initiatief wordt het verzorgingsgebied voor eerstelijnszorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut) afgebakend als het gebied rond ca. 1 km het Campinaterrein. Dit betekent dat de volgende buurten binnen het verzorgingsgebied vallen: Irisbuurt (2.345 inwoners), Rochusbuurt (1.775 inwoners), Tuindorp (2.950 inwoners) en Burghplan (3.055 inwoners).



Figuur 3: Nabijheid van voorzieningen gemeente Eindhoven, provincie Noord-Brabant en landelijk

Gezamenlijk wonen in het gebied 10.125 inwoners. Door de ontwikkeling van Campina komen hier nog eens ca. 1.050 inwoners bij.⁴⁷ Op de plek waar voorheen de middelbare school Augustinianum stond (ten zuiden van het Campinaterrein) worden 65 eengezinswoningen gerealiseerd wat nog eens zorgt voor ca. 160 nieuwe inwoners.⁴⁸ Dit resulteert in een primair verzorgingsgebied met in totaal ca. 11.335 inwoners.

De wijken ten noorden van het kanaal (Doornakkers-West, Lakerlopen, Villapark) worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied. Het merendeel van de inwoners van deze wijken zal primair niet op voorzieningen in het Campinaterrein gericht zijn. Dit vanwege de fysieke barrière die de ring, het kanaal en de aanwezige bedrijvigheid ten noorden van het kanaal vormen.

B9.2.2 Trends en ontwikkelingen

- Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn.

Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden.

- De stijgende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om verandering. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg.⁴⁹
- Daardoor is er een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapeuten, masseurs, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging.⁵⁰ Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte).
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Een combinatie tussen zorg en

wonen, zorg en wellness of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor.

B9.2.3 Behoeftte eerstelijnszorg

In de stadsbrede participatie-enquête voor het Campinaterrein (zomer 2020) gaf 48% van de respondenten aan dat eerstelijnszorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, fysio) gewenst zijn op het Campinaterrein. Hierna is een inschatting gemaakt van de kwantitatieve behoefte aan eerstelijnszorgvoorzieningen op het Campinaterrein.

Huisartsenzorg

- Binnen het verzorgingsgebied is in Burghplan een huisartsenpraktijk aanwezig met 5 huisartsen. Verder zijn er in het verzorgingsgebied geen huisartsen aanwezig. De huisarts in de Rochusbuurt is recent verplaatst naar een andere buurt (Elzent-Noord), waar een integraal eerstelijnsgezondheidscentrum is gecreëerd. Direct ten zuiden van het verzorgingsgebied is in de Sintenbuurt nog het SGE Stratum gevestigd, met daarbinnen ook een huisarts. In het secundaire verzorgingsgebied ten noorden van het kanaal zijn

Tabel 3 Behoeftte eerstelijnszorgvoorzieningen Campina en omgeving

Functie	Aantal patiënten per 1 fte	Aantal fte per 11.335 inwoners	Huidige aanbod fte	Aanvullende vraag fte	Ruimtebehoefte (m ² bvo)
Huisarts	2.095	5,4	Ca. 4,0 – 5,4	Ca. 0 – 1,4	Max. 170
Tandarts	2.005	5,7	1,4	4,3	510
Fysiotherapeut	1.008	11,2	Ca. 12,8 – 16,0	n.v.t.	n.v.t.
Totaal					680

⁴⁷ Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5. Dit past bij een stedelijke omgeving met veel appartementen zoals die wordt beoogd op het Campinaterrein.

⁴⁸ Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5. Dit past bij de eengezinswoningen die worden gerealiseerd voor gezinnen.

⁴⁹ Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

⁵⁰ PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?

huisartsen enkel in het noordelijk deel van de wijk gevestigd, rond de Fuutlaan en nabij winkelcentrum Haagdijk (Tongelresestraat). In Doornakkers is er enkel een huisartsenpraktijk binnen medisch centrum SGE De Akkers. In een groot deel van Lakerlopen en het (zuid)westelijke deel van Doornakkers zijn geen huisartsen gevestigd.

- Als wordt uitgegaan van de norm van 2.095 patiënten per huisarts (LVH) komt het gewenste aantal fte in het verzorgingsgebied uit op circa 5,4 fte. Hoewel er 5 huisartsen werkzaam zijn in Burghplan, is het niet waarschijnlijk dat dit ook 5 fte vertegenwoordigd (vanwege deeltijdwerkers). Voor het Campinaterrein is er daarmee ruimte voor één huisartsenpraktijk. Gezien het beperkte aanbod aan huisartsen in Lakerlopen en Doornakkers is ook vanuit die wijk enige oriëntatie op Campina reëel, wat deze behoefte versterkt. De LHV geeft aan dat een hedendaagse praktijk een oppervlakte heeft van 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen.⁵¹ Dat betekent voor het Campinaterrein een ruimtebehoefte van ca. 300 m² bvo.

Tandzorg

- Binnen het verzorgingsgebied is slechts één tandartspraktijk gevestigd in de Rochusbuurt met 2 tandartsen, samen goed voor 1,4 fte. In het secundaire verzorgingsgebied zijn er alleen enkele tandartsen in het noordelijk deel van het gebied rond de Tongelresestraat.
- Uit onderzoek⁵² blijkt dat in de regio 'Centraal-Brabant' gemiddeld één tandarts (1 fte) per 2.005 inwoners is. Uitgaande van dit gemiddelde is er in het verzorgingsgebied behoefte aan 5,7 fte tandartsen. Voor het Campinaterrein is er daarmee ruimte voor 4,3 fte

tandartsen. Volgens de NMT (Nederlandse Maatschappij ter Bevordering van de tandheelkunde) heeft een hedendaagse tandartsenpraktijk een oppervlakte van 300 m² bij 2,5 fte aan tandartsen en mondhygiënist. Dit geeft voor het Campinaterrein een te verwachten ruimtebehoefte van in één of twee tandartsenpraktijken met een omvang van in totaal circa 500 m² bvo.

Fysiotherapie

- Binnen het verzorgingsgebied zijn vier fysiotherapiepraktijken gevestigd: twee praktijken in de Irisbuurt, één praktijk in Tuindorp en één praktijk in Burghplan. Gezamenlijk werken er in het verzorgingsgebied ca. 16 fysiotherapeuten verspreid over vier praktijken. In het secundaire verzorgingsgebied zijn er in een groot deel van Lakerlopen en het (zuid)westelijke deel van Doornakkers geen fysiotherapeuten. De focus van het aanbod aan fysiotherapie ligt in het noorden van deze wijken (rond de Fuutlaan, Tongelresestraat en winkelcentrum Haagdijk) en in het medisch centrum in Doornakkers.
- Gemiddeld bezocht 26,5% van de totale bevolking minstens één keer per jaar een fysio- of oefentherapeut in 2017-2019. In de regio Brabant-Zuidoost ligt het bezoek aan fysiotherapeuten met 29,7% significant boven het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde afstand tot een fysiotherapeut is in Eindhoven 0,6 km.⁵³
- Binnen de regio is er gemiddeld één fysiotherapeut (1 fte) per 1.008 inwoners.⁵⁴ In het verzorgingsgebied komt dit uit op een behoefte aan 11,2 fte. In het verzorgingsgebied zijn reeds ca. 16 fysiotherapeuten werkzaam. Uitgaande van 80% deeltijdwerkers lijken behoefte en aanbod redelijk in balans.

- In het voorgaande is nog geen rekening gehouden met inwoners van het secundaire verzorgingsgebied, waarvoor het Campinaterrein een interessant alternatief zou kunnen zijn. Zeker wanneer er sprake is van clustering in een medisch centrum of wanneer een combinatie gemaakt wordt met zorgwonen, sport en / of een specifiek specialisme binnen de fysiotherapie / beweegzorg. Uitgangspunt is daarom dat er ruimte is voor toevoeging van 1 volwaardige praktijk voor fysiotherapie van 2,5 fte. Aangezien er binnen behandelkamers ruimte nodig is beweging en oefening is heeft een fysiotherapiepraktijk een relatief grotere ruimtebehoefte van ca. 300 - 500 m² bvo bij 2,5 fte.

Overig eerstelijns

- In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen immers toe (o.a. groeiend aantal ouderen, overheveling van taken van tweedelijns- naar eerstelijnszorg, groeiend behoefte aan specialismen en verschuiving van focus van behandeling naar preventie). Ook de vraag naar medisch-specialisten neemt toe, waarbij het aanbod (de behandeling) verschuift van het ziekenhuis naar zelfstandig behandelcentrum (zbc), focuskliniek of het eerstelijnscentrum. Bovendien is er sprake van een trend van clustering in 'gezondheidscentra' en schaalvergroting.
- Een goed bereikbare locatie als Campina zou een een uitgelezen locatie kunnen zijn voor een grootschaliger gezondheidscentrum met een groter verzorgingsbereik. Binnen het primaire verzorgingsgebied en aan zuidzijde van het secundaire verzorgingsgebied (Lakerlopen en

⁵¹ Praktijk met toekomst, LHV, 2014.

⁵² Volksgezondheidszorg, Tandartsendichtheid 2020.

⁵³ Afstand tot dichtstbijzijnde fysiotherapeut per gemeente, 2012.

⁵⁴ Fysiotherapeutendichtheid per ROS-regio, 2012.

het (zuid)westelijke deel van Doornakkers) is momenteel immers geen medisch centrum aanwezig.

- Naast de genoemde praktijken voor huisarts, tandarts en fysiotherapie kunnen ook andere eerstelijnszorg en medische dienstverleners daar geclusterd worden. Denk aan o.a. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek of een thuiszorgvestiging. Daarnaast kan er ruimte geboden worden aan bedrijven die een 'gezondheidsdienst' aanbieden, die niet direct (of slechts deels) behoort tot de eerstelijns of tweedelijnszorg. Voorbeelden zijn een leefstijlcoach, massagepraktijk, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist of bijvoorbeeld een dierenarts. Net als in de reguliere zorg is er ook in dit segment aan 'zorgdiensten' sprake van clustering en specialisatie. Deze functies zijn dus zeer passend in combinatie met reguliere of meer specialistische zorgverlening. Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte).

B9.2.4 Behoeftetweedelijnszorg

Naast ruimte voor 'reguliere' (eerstelijns)zorg zou er binnen Campina ook ruimte kunnen zijn voor private zorg. Landelijk komen er steeds meer klinieken op die zich specialiseren in specifieke poliklinische behandelingen als aanvulling op de reguliere ziekenhuiszorg. In Nederland zijn bijvoorbeeld verschillende organisaties actief, zoals Bergman Clinics, Roosevelt Kliniek en Xpert Clinics, vaak met verschillende expertises per kliniek, zoals houdings- en bewegingszorg, huid en uiterlijk, oogzorg en vrouw- en kindzorg. Eerder werd al aangegeven dat het aantal medisch specialisten en zelfstandige behandelcentra (zbc's) of focusklinieken in Nederland toeneemt. Hoger opgeleiden met meer

bestedingsruimte kiezen daarbij vaker voor private zorg⁵⁵. Binnen Eindhoven zijn alle medische klinieken in Eindhoven gelegen aan locaties die zeer goed met de auto bereikbaar zijn (ring, uitvalswegen en snelweg). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling in Eindhoven, toenemende zorgbehoefte en de goede (regionale) bereikbaarheid van de planlocatie, zou een private zorgkliniek ook op het Campinaterrein een mogelijkheid kunnen zijn.

B9.2.5 Conclusie

Voor Campina is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan zorgvoorzieningen.

- Er is een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgverleners gehuisvest zijn. Daarnaast komt er een duidelijke behoefte voort uit de groei van de bevolking en het momenteel deels beperkte aanbod in het verzorgingsgebied. Voor een volledig voorzieningen-aanbod zijn daarmee zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied, bij voorkeur in de vorm van een gezondheidscentrum van ca. 1.100 – 1.700 m² bvo, met daarin in ieder geval praktijken voor huisartsen, tandartsen en fysiotherapie, aangevuld met een handvol andere eerstelijnszorg en medische dienstverleners (bijv. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek).
- Gezien de goede bereikbaarheid van de locatie (zowel op gemeentelijk als regionaal niveau) en het ontbreken van een medisch centrum in het primaire (en deels ook secundaire) verzorgingsgebied, zou de locatie zich echter goed lenen voor een grootschaliger gezondheidscentrum met een nog completer aanbod

aan eerstelijnszorg en ook aanvullende 'gezondheidsdiensten' (bijv. leefstijlcoach, massagepraktijk, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist) of zelfs een private zorgkliniek. In dat geval zou er ruimte zijn voor een aanvullende 500 - 800 m² bvo aan zorgvoorzieningen.

- In totaal dus een behoefte van 1.600 - 2.500 m² bvo aan zorgvoorzieningen. Aangezien er binnen de zorg als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte is aan functiemenging en clusterontwikkeling, kan een koppeling tussen zorgvoorzieningen en de beoogde sportvoorzieningen en zorgwoningen een meerwaarde zijn.

B9.3 Behoeftesportvoorzieningen

B9.3.1 Verzorgingsgebied

De ambitie van Eindhoven is om Eindhovenaren een leven lang te laten bewegen en uit te groeien tot een actieve en aantrekkelijke stad met vitale burgers. Sport is hierbij een belangrijk middel. De gemeente stelt in de Omgevingsvisie 2020 dat sportvoorzieningen in de wijken (op loop- en fietsafstand) en een goede spreiding hiervan over de stad essentieel zijn. Sportactiviteiten vinden veelal dichtbij huis plaats.

Om de behoefte aan sportvoorzieningen in beeld te brengen wordt hetzelfde verzorgingsgebied gehanteerd als bij de eerstelijnszorgvoorzieningen namelijk de buurten: Irisbuurt, Rochusbuurt, Tuindorp en Burghplan. Deze buurten bevinden zich op loop- en fietsafstand van het Campinaterrein. De wijken ten noorden van het kanaal (Doornakkers-West, Lakerlopen, Villapark) worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied.

⁵⁵ Rijken kiezen vaker voor private zorg (Trouw, 29-12-2017)

B9.3.2 Trends en ontwikkelingen

- Sport heeft een nadrukkelijke rol in de vrije tijd van Nederlanders. De eigen gemeente is populair voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis, de helft van alle 3,5 miljard vrijetijdsactiviteiten vindt plaats in de woongemeente. Vooral sportactiviteiten en verenigingsactiviteiten vinden dichtbij huis plaats.⁵⁶
- Er is een tendens van vercommercialisering van sportaanbod: een verschuiving van gemeentelijk gefinancierd aanbod en verenigingen naar private sportaanbieders en 'ongeorganiseerde sport', zoals fitnesscentra en sportscholen en aanbieders van pilates, yoga en personal training. Ook is er een verschuiving van binnen- naar buitensport (bijv. bootcamp).
- Ongeveer 2,7 mln. mensen (16% van de Nederlanders) zijn lid van een fitnesscentrum.⁵⁷ In grootstedelijke regio's ligt het cijfer doorgaans hoger dan in landelijke gebieden. In hoogstedelijke gebieden wordt er over het algemeen bovendien meer binnen gesport dan in landelijke of minder stedelijke gebieden. De grootste gebruikersgroep is tussen de 18 en 34 jaar, vervolgens neemt het aantal participerende af naarmate de leeftijd hoger is. Daarnaast doen hoger opgeleiden (26%) vaker aan fitness dan lager opgeleiden (14%).⁵⁸
- Het fitnessaanbod in Nederland kent vele gedaantes waaronder aqua fitness, fighting fit, calisthenics, bootcamp, FunXtion, Zumba, CrossFit, bodycombat, bodystep, bodypump, bodyjam en bodybalance. Het aanbod is in toenemende mate toegespitst op

groepsfitness met de bijbehorende (small) group training zones.⁵⁹

- Momenteel staan sportaccommodaties financieel wel onder druk als gevolg van de coronabeperkingen. De verwachting is wel dat het gebruik met het versoepelen van de maatregelen zal aantrekken. Mede ook omdat er steeds meer aandacht is voor sport als onderdeel van een bewuste en gezonde levensstijl. Ook in combinatie met een focus op gezond eten en 'zorgpreventie'. Sport is in toenemende mate ook een manier om uiting te geven aan de eigen identiteit en leefstijl.⁶⁰
- Binnen de sportbranche is er sprake van een duidelijke segmentatie. De grootste ketens in de fitnesscentra zijn voornamelijk low-budget ketens, maar bijv. boutiques studio's of sportscholen specifiek gericht op vrouwen zijn in opkomst. Dergelijke clubs specialiseren zich op een bepaald onderdeel binnen de fitness en richten zich op het hogere segment waar leden kunnen sporten in een kleinschaliger, luxe setting⁶¹. Dit soort centra bevinden zich voornamelijk in hoogstedelijke gebieden.
- De vraag naar kwalitatieve hoogwaardige sportaccommodaties blijft hoog, maar er bestaan grote (regionale) verschillen in de behoefte naar verschillende sportaccommodaties. Gemeenten met een grote bevolkingsgroei en instroom bij de onderste leeftijdsgroepen zien een toename in de accommodatiebehoefte, terwijl gebieden waar de krimp en vergrijzing hoogtij voert een omgekeerd beeld zien⁶².

B9.3.3 Behoeft

Momenteel zijn er geen sportvoorzieningen aanwezig op het Campinaterrein. Binnen het verzorgingsgebied zijn drie sportscholen aanwezig: één in de Irisbuurt, één in de Rochusbuurt en één in Burghplan. Daarnaast zijn er diverse aanbieders van yoga, pilates en personal training. Direct ten noorden van het kanaal is ook een cross-fit sportschool aanwezig. Op grotere afstand zijn diverse sport- en voetbalvelden aanwezig (RKVV Tongelre, RPC Eindhoven, Sportvereniging Tivoli). Vanwege het beperkte draagvlak lijkt er geen behoefte te zijn om nieuwe buitenvelden of een grote sporthal te realiseren op het Campinaterrein.

Fitness- en/of sportcentra zijn wel kansrijk in een stedelijk omgeving als het Campinaterrein.

- In de stadsbrede participatie-enquête voor het Campinaterrein (zomer 2020) gaf ongeveer de helft van de respondenten aan sportvoorzieningen te wensen op het Campinaterrein. Ook ongeveer de helft van de respondenten wenst mogelijkheden voor sport in het openbare gebied van het terrein.
- Jongeren doen over het algemeen meer aan sport dan ouderen. Ook blijkt dat hoger opgeleiden meer sporten dan lager opgeleiden. Dit beeld sluit aan bij de beoogde doelgroep van bewoners op het Campinaterrein.
- Het Campinaterrein zal ook gebruikt worden als werklocatie. Dit maakt dat er een aanvullende behoefte is aan sportvoorzieningen vanuit werkenden.
- Vanwege het profiel van de beoogde doelgroep (groot aandeel jongeren en deels hoger opgeleiden) en de

⁵⁶ CBS (2018). Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd.

⁵⁷ Rabobank Cijfers en Trends 2016/2017.

⁵⁸ Van Spronsen en partners - Het fitnesscentrum in Beeld (2017).

⁵⁹ Factsheet Fitnessbranche in Nederland - 2018 (2019)

⁶⁰ Sporten en bewegen in cijfers.nl

⁶¹ Van Spronsen en partners - Het fitnesscentrum in Beeld (2017).

⁶² Vraag en aanbod van sportaccommodaties 2017.

andere functies op de locatie (o.a. kantoren en maakbedrijven, horeca en zorg) leent het Campinaterrein leent zich ook voor specifiek sportaanbod, bijvoorbeeld in een hoogwaardiger segment ('boutique'-sportclub, personal training) of een sportconcept dat de combinatie tussen sport, zorg en eten ('food') maakt.

- De omvang van een sport/fitnesscentrum is gerelateerd aan de aangeboden activiteiten. Een regulier centrum heeft een omvang van ca. 900 m², terwijl een fitnesscentrum, waar bijvoorbeeld ook fysiotherapie en aanvullende sporten worden aangeboden al snel 1.400 m² beslaat. Bij deze centra worden bijv. ook aanvullende zaken zoals horeca, wellness of kinderopvang aangeboden.

B9.3.4 Conclusie

Voor Campina is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan sportvoorzieningen.

- De gemeentelijke ambitie is om Eindhovenaren een leven lang te laten bewegen en uit te groeien tot een actieve en aantrekkelijke stad met vitale burgers. Het is daarbij van belang dat sportvoorzieningen goed verspreid over de stad en in alle wijken aanwezig zijn. Momenteel zijn er geen sportvoorzieningen aanwezig op het terrein.
- Hoewel er binnen het verzorgingsgebied wel al enkele sportscholen aanwezig zijn, maakt de (hoog)stedelijke ligging samen met de beoogde bewonersdoelgroep (groot aandeel jongeren en deels hoger opgeleiden) en de combinatie met gebruikers van de werklocatie, dat er een behoefte is aan sportvoorzieningen op het terrein. In

het bijzonder is er ruimte voor een fitness/sportcentrum en / of enkele kleinschalige aanbieders van pilates/yoga en personal training, eventueel in het hogere segment. Ook kan gedacht worden aan een sportconcept dat een focus op sport, zorg en eten (food) combineert.

- In totaal wordt uitgegaan van ruimtebehoefte van ca. 500 - 1.500 m² bvo. Het Campinaterrein is bij uitstek de omgeving waar invulling kan worden gegeven aan die kwalitatieve behoefte. Het autoluwe karakter van het gebied en de aandacht voor groen en openbare ruimte maakt des te meer dat het een geschikte locatie is voor sportvoorzieningen en –beoefening (combinatie met buitensport). De behoefte aan sportvoorzieningen op het terrein blijkt ook uit de stadsbrede participatie-enquête.

B9.4 Kinderopvang

B9.4.1 Verzorgingsgebied

Het kinderdagverblijf, de bso en de school bevinden zich landelijk gemiddeld gezien binnen één kilometer afstand van gezinnen, zo blijkt uit onderzoek van het CBS. Ook voor de behoefteberekening voor kinderopvang wordt daarom het voorgaande verzorgingsgebied gehanteerd: Irisbuurt, Rochusbuurt, Tuindorp en Burghplan.

B9.4.2 Trends en ontwikkelingen

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.⁶³ Hoewel de kinderopvang (als conjunctuurgevoelige sector) wel enige gevolgen zal ondervinden van de corona-recessie wordt naar de toekomst een verdere groei op verwacht.

- Er zijn circa 3.600 organisaties actief in Nederland, waarvan een groot deel kleinschalig. Kleine organisaties sluiten vaak goed aan bij de wensen van veel ouders. Daarnaast is er een toenemend aanbod van (integrale) kindcentra. Opvang en onderwijs werken hierin nauw samen, vaak in één gebouw.⁶⁴
- Op lange termijn verwacht de Rabobank dat ondernemingen die zich onderscheiden groei kunnen realiseren. Ze doen dit door een duidelijke propositie gericht op de lokale situatie te kiezen, een goed managementsysteem, flexibele kostenbasis, flexibel inspringen op wensen van ouderen en kwalitatief goed personeel vasthouden.⁶⁵

B9.4.3 Behoeft

Kinderdagverblijf

- In het verzorgingsgebied zijn zes kinderdagverblijven gevestigd: één in de Irisbuurt, twee in de Rochusbuurt, één in Tuindorp en twee in Burghplan.
- Landelijk zijn er gemiddeld 77 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar per 1 dagopvang, van deze 77 kinderen maken 37 ook daadwerkelijk actief gebruik van een dagopvang. Het verzorgingsgebied telt op dit moment ca. 460 kinderen in de leeftijdscategorie 0 tot en met 3 jaar (4,5% van de bevolking in het verzorgingsgebied).⁶⁶ Dit resulteert in een behoefte aan circa zes kinderopvanglocaties. Het huidige aanbod voorziet in deze behoefte.
- In de stadsbrede participatie-enquête voor het Campinaterrein gaf 20% van de respondenten aan dat zij een kinderdagverblijf wensen op het Campinaterrein. Het is niet verrassend dat dit percentage wat lager ligt

⁶³ Kwartaalrapportage Kinderopvang, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, juli 2020.

⁶⁴ Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.

⁶⁵ Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.

⁶⁶ Eindhoven in Cijfers, 2020.

dan de wens voor andere voorzieningen (bijvoorbeeld eerstelijnszorg, sport, horeca). Het verwachte aantal huishoudens met kinderen op het Campinaterrein, en daarmee de behoefte aan kinderdagverblijven, zal immers naar verwachting lager zal liggen dan gemiddeld (door het hoge aandeel appartementen). Daarentegen worden op het voormalige Augustinianum-terrein eengezinswoningen gerealiseerd en zal het aantal kinderen, en daarmee de behoefte aan kinderopvang, relatief hoog liggen.

- Rekening houdend met de ontwikkeling van het Campinaterrein en het voormalige Augustinianum komen er in de toekomst ca. 11.335 inwoners te wonen in het verzorgingsgebied. Wanneer 4,5% van de bevolking in het verzorgingsgebied kinderen in de leeftijdscategorie 0 tot en met 3 jaar zijn, telt het verzorgingsgebied in de toekomst ca. 510 kinderen, oftewel 50 kinderen (0-3 jaar) meer dan nu. Bovendien kan er vanuit medewerkers van de kantoren op het Campinaterrein een aanvullende vraag zijn naar kinderdagopvang. Dit geeft aanleiding om in ieder geval één extra kinderdagverblijf te realiseren op het Campinaterrein. Per kind(plaats) is circa 4 – 5 m² bvo binnenspeelruimte wenselijk (minimum is 3,5 m² bvo). Daarvan uitgaande is er ruimte voor in totaal minimaal 150 - 250 m² bvo ten behoeve van één opvanglocatie.

Buitenschoolse opvang

- In het verzorgingsgebied zijn zes locaties voor buitenschoolse opvang aanwezig: twee in de Rochusbuurt, twee in Tuindorp en twee in Burghplan.
- Landelijk zijn er gemiddeld 217 kinderen (in de leeftijd van 4 tot en met 11 jaar) per bso-locatie, van deze 217 kinderen maken 53 ook daadwerkelijk actief gebruik van een bso-locatie. Het verzorgingsgebied telt op dit moment ca. 580 kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot en

met 11 jaar (5,7% van de bevolking in het verzorgingsgebied). Dit resulteert in een behoefte van circa 3 bso-locaties. Het huidige aanbod voorziet ruimschoots in deze behoefte.

- Rekening houdend met de ontwikkeling van het Campinaterrein en het voormalige Augustinianum komen er 11.335 inwoners te wonen in het verzorgingsgebied. Wanneer 5,7% van de bevolking in het verzorgingsgebied kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot en met 11 jaar zijn, telt het verzorgingsgebied in de toekomst ca. 650 kinderen, oftewel 70 kinderen (4-11 jaar) meer dan nu. Dit geeft geen aanleiding om een extra buitenschoolse opvang te realiseren op het Campinaterrein.

B9.4.4 Conclusie

Voor Campina is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan kinderopvang.

- Uitgaande van een verdere toename van arbeidsparticipatie van ouders en de verwachte toename van het aantal kinderen in het verzorgingsgebied, is er behoefte om in ieder geval één kinderdagverblijf te realiseren op het Campinaterrein. Indicatief gaat het om een omvang van 200 - 250 m² bvo.
- Binnen de kinderopvang is daarnaast een trend te zien waarbij opvang wordt geclusterd met andere soort voorzieningen, waaronder zorg, sport en sociaal-culturele voorzieningen. Ook vanuit dat perspectief is het Campinaterrein een passende locatie, aangezien hier een gemengd gebied ontstaat waar verschillende functies kunnen worden gebundeld. Ook het autoluwe karakter van het gebied en de aandacht voor groen en openbare ruimte maakt het een geschikte locatie voor kinderopvang.

B9.5 Conclusie

Met het realiseren van maatschappelijke voorzieningen op het Campinaterrein (in het bijzonder zorg, sport en kinderopvang) wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. In omvang is er in totaal een behoefte van 2.250 – 4.250 m² bvo, bestaande uit:

- Zorgvoorzieningen: 1.600 - 2.500 m² bvo
- Sportvoorzieningen: 500 - 1.500 m² bvo.
- Kinderopvang: minimaal 150 - 250 m² bvo

In functionele en ruimtelijke zin kan tussen deze verschillende voorzieningen een (gedeeltelijke) koppeling gemaakt worden, en eventueel ook met de (sociaal-culturele) leisure-voorziening, horeca en zorgwoningen.

Bijlage 10

Onderbouwing behoefte maatschappelijk - zorgwonen

Bijlage 10: Onderbouwing behoefte maatschappelijk - zorgwonen

B10.1 Programma

Binnen het programma is ruimte voor maximaal 50 wooneenheden beschermd wonen, met een indicatieve omvang van 3.000 m² bvo. Het gaat om zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming, die daarmee onder het 'niet-wonen' programma vallen. Het gaat om zorgwoningen voor mensen die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben. Er is aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Vanuit de wetgeving gaat het om mensen met indicatiestelling van zorgprofiel 4 VV of hoger onder de Wet langdurige zorg (Wlz).

B10.2 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen een maatschappelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Om de behoefte aan de ontwikkeling van zorgwonen (wooneenheden beschermd of verzorgd wonen) op het Campinaterrein inzichtelijk te krijgen is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de regio is voor reguliere woningen het aantal verhuiscbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Voor de gemeente Eindhoven geldt dat deze verhuiscbewegingen zich voor 72% afspelen binnen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven.⁶⁷

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuiscbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Om hier zoveel mogelijk aansluiting bij te vinden is de regio voor het initiatief afgebakend tot de gemeente Eindhoven en de omliggende gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Dit komt grotendeels overeen met de regio (SGE) zoals die ook voor reguliere woningen geldt.

B10.3 Behoeft

In deze paragraaf is de behoefte van de gemeente Eindhoven en de omliggende regio in beeld gebracht op het gebied van zorgwoningen. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt bepaald door de vraag uit en het aanbod in het verzorgingsgebied. Dit is hoofdzakelijk in beeld gebracht aan de hand van prognoses vanuit beleid en trends en ontwikkelingen.

De behoefte aan (intramurale) zorgwoningen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het Rijksbeleid op dit vlak, dat verankerd is in de Wlz (Wet langdurige zorg), de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en de Zorgverzekeringswet. Van hieruit kan men zorg ontvangen via het persoonsgebonden budget (pgb) of 'in natura'. Bij zorg in natura contracteert de gemeente de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt hoe iemand zorg krijgt, en met een

persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf wie de zorgverlener wordt. In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorgwoningen.

B10.3.1 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

De kwantitatieve behoefte aan zorgwonen komt hoofdzakelijk vanuit ouderen. Net als de Nederlandse bevolking vergrijst ook de bevolking van Brabants: er komen steeds meer ouderen, die bovendien steeds ouder worden. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Zo is landelijk bijvoorbeeld het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland). De komende jaren zal er daarom veel aandacht moeten zijn voor het 'wonen met zorg en welzijn'.

Door de groei van het aantal ouderen verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen⁶⁸. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog,

⁶⁷ Gemeenten: Eindhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

⁶⁸ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

getuigen ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn er daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens zelf TNO 30.000 extra plaatsen.

Behoeft in verzorgingsgebied

Gekoppeld aan de provinciale **Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020)** wordt een indicatie gegeven van de (regionale) opgaven die er in Brabant liggen op het vlak van wonen met zorg en welzijn. De vooruitberekeningen beslaan de periode 2018 tot 2045 en hebben betrekking op alle huishoudens (met verschillende gradaties van mobiliteitsbeperkingen) en op ouderen in instellingen ('verpleging en verzorging'). In bijlage 11 zijn de definities omtrent wonen met zorg en welzijn opgenomen.

In tabel 1 is een indicatie van de behoefteontwikkeling naar beschermd wonen weergegeven op provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

- In de provincie Noord-Brabant stijgt de vraag naar beschermd wonen ieder jaar. Ook in het SGE is sprake

van een toename van de vraag van 3.300 plekken in 2025, naar 4.225 plekken in 2035 en 5.125 plekken in 2045.

- Het huidige aanbod is met 14.950 plekken in de hele provincie en 2.525 plekken in het SGE niet toereikend om in de (groeiende) vraag te voorzien. Zoals de tabel laat zien zal het aanbod in de provincie tot 2045 bijna moeten verdubbelen: op dit moment zijn er in de provincie 14.950 plekken en de verwachting is dat er zich tot 2045 een aanvullende vraag voordoet naar beschermd wonen van 14.250 plekken.
- Kijkend naar de vraag en het aanbod bestaat in het SGE een behoefte van 2.600 beschermd wonen plekken tot 2045: 775 plekken in de periode 2018-2025, 925 plekken in 2025-2035 en 900 plekken in 2035-2045. Deze opgave kan worden gerealiseerd door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg.
- Door de provincie zijn geen cijfers bekend gemaakt over het aanbod van beschermd wonen en de vraagontwikkeling naar tijdspanne in de gemeente

Eindhoven. Wel geeft de provinciale prognose inzicht in de behoefte in de gemeente Eindhoven aan beschermd wonen. Het gaat om 830 plekken tot 2045.

- Opvallend is dat waar in de provincie en de regio de behoefte aan plekken in de periode 2035-2045 afneemt ten opzichte van de periode daarvoor, hier in de gemeente Eindhoven geen sprake van is. In iedere tijdspanne neemt de behoefte aan beschermd wonen plekken toe ten opzichte van de periode daarvoor.

B10.3.2 Kwalitatieve behoefte

Ouderen

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig⁶⁹. Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Ouderen zijn duidelijk gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over

Tabel 4 Indicatie van de vraag naar beschermd wonen in Noord-Brabant 2018-2045

	AANBOD	VRAAG			BEHOEFTE (OP BASIS VAN DE ONTWIKKELING VAN DE VRAAG)			
	2018	2025	2035	2045	2018-2025	2025-2035	2035-2045	2018-2045
Noord-Brabant	14.950	17.550	23.900	29.225	2.600	6.350	5.300	14.250
Stedelijk gebied Eindhoven	2.525	3.300	4.225	5.125	775	925	900	2.600
Gemeente Eindhoven	-	-	-	-	180	290	360	830

⁶⁹ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.⁷⁰

Omdat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de bestaande woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen, vooral in grote steden zoals ook Eindhoven. Hier wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden beschouwd (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen⁷¹:

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Deze verhouding wordt sterk beïnvloed door het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate

kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.

- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid). Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

Toekomst van ouderenzorg

De toekomst van de ouderenzorg is geen vraagstuk voor de branche, maar voor de hele maatschappij. Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, en daarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Bovendien veranderen de

woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan. Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorgcomplex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving⁷².

Kleinschalige initiatieven omtrent zorg en wonen

Voorheen werd de zorg voor personen met behoefte aan somatische en/of psychosociale zorg grotendeels verstrekt binnen grote instellingen. De laatste tientallen jaren zijn er echter steeds meer kleinschalige particuliere initiatieven ontstaan. De opzet van particuliere zorg is doorgaans kleinschalig, exclusief en men wordt met meer comfort omringd dan in reguliere zorginstellingen. Deze beweging wordt momenteel versterkt doordat, als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties, zorginstellingen zich gedwongen voelen om kleinschalige locaties sluiten. Sluiting

⁷⁰ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

⁷¹ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

⁷² Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

van locaties betekent gedwongen verhuizingen met ingrijpende gevolgen voor het welzijn en de stabiliteit van de zorgbehoevende.

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mismatch is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

B10.4 Conclusie

Gezien de beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen en de vraagontwikkeling kan worden geconcludeerd dat de het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

B10.4.1 Kwantitatief

De ontwikkeling om op het Campinaterrein zorgwonen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de gemeente Eindhoven neemt de komende jaren fors toe. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van de bevolking: er zijn meer ouderen, die bovendien ouder worden. Ook in Eindhoven zet de vergrijzing stevig door. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. De komende jaren zal er daarom veel aandacht moeten zijn voor het 'wonen met zorg en welzijn'.
- In de provincie Noord-Brabant stijgt de vraag naar beschermd wonen ieder jaar. Ook in het SGE is sprake van een toename van de vraag. Het huidige aanbod van beschermd wonen plekken is niet toereikend om in de (groeierende) vraag te voorzien.
- Kijkend naar de vraag en het aanbod bestaat in het SGE een behoefte van 2.600 beschermd wonen plekken tot 2045. Circa één derde van deze behoefte doet zich voor in de gemeente Eindhoven met 830 plekken tot 2045: 180 plekken in de periode 2018-2025, 290 plekken in 2025-2035 en 360 plekken in 2035-2045. In deze behoefte kan worden voorzien door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg.

- Als centrumstad vervult Eindhoven een belangrijke rol in het voorzien in de behoefte aan wonen met zorg. Kijkend naar de prognoses van de provincie is het aanbod ontoereikend om in de (groeierende) vraag te voorzien. Dit maakt dat het initiatief om beschermd wonen te realiseren op het Campinaterrein voorziet in een kwantitatieve behoefte.

B10.4.2 Kwalitatief

De ontwikkeling om zorgwonen te realiseren op het Campinaterrein voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de provincie Noord-Brabant wordt opgemerkt dat verhoudingsgewijs de sterkste groei ligt bij het **beschermd wonen**. Voor het beschermd wonen is de vraagraming voor 2045 het dubbele van het huidige aanbod. De vraagraming naar beschut en geschikt wonen ligt veel lager. Het initiatief zet in op beschermd wonen en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden, omdat hun wensen en problematiek divers is. In het bijzonder geldt dat voor ouderen. Zij die willen verhuizen zijn kritisch. Wensverhuizers zijn niet te verleiden met oudere, kleinere seniorenwoningen. Er is behoefte aan nieuw voor oud. Ook bij zorgwonen (voor ouderen) geldt dat binnenstedelijke locaties in trek zijn (nabijheid voorzieningen). Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied door nieuw woonzorgaanbod te realiseren op een bijzondere, stedelijke locatie met hoog wooncomfort (modern, ruim, met groen en water) en de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten nabij.
- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren op het Campinaterrein valt hieronder

aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling om op deze locatie een gemengd woon- en werkgebied te realiseren.

Bijlage 11

Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen

Bijlage 11: Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen

B11.1 Bestemming 'wonen' versus 'maatschappelijk'

Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming 'wonen' of 'maatschappelijk' valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) binnen de bestemming 'wonen' kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van **nagenoeg zelfstandige bewoning**. Dit houdt in dat de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en dat de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben. Het betreft hier gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. Vanuit de wetgeving vallen mensen met een **zorgzwaartepakket van 4 VV of hoger** onder de Wet langdurige zorg (Wlz) (zie tabel 9 en kader). Het gaat hierbij om **bewoners die de hele dag**

(zware) zorg of toezicht nodig hebben. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er sprake is van '**niet nagenoeg zelfstandige bewoning**' en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming 'maatschappelijk' valt.

Zorgprofielen

Om in aanmerking te komen voor langdurende verpleging hebben ouderen een indicatie nodig. De indicatie geeft aan op welke zorg de persoon mag rekenen. Dit heet het zorg-profiel (VV) of zorgzwaartepakket (ZZP). Er bestaan tien verschillende zorgprofielen, van ZZP1 tot en met ZZP10:

- De indicaties ZZP 1 tot en met 3 vallen onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Met deze indicaties is geen zorg met verblijf in een verpleeghuis of woonzorgcentrum mogelijk.
- ZZP 4 tot en met 10 vallen onder de Wlz (Wet langdurige zorg), waarbij zorg met verblijf wel mogelijk is.

Zorgprofielen gericht op Verpleging en Verzorging voor ouderen zijn opgebouwd aan de hand van een getal en de aanduiding VV (voorheen ZZP). De Wlz maakt onderscheid tussen de volgende zorgprofielen:

- VV 4: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
- VV 5: Beschermde wonen met intensieve dementiezorg
- VV 6: Beschermde wonen met intensieve verzorging en verpleging
- VV 7: Beschermde wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op begeleiding
- VV 8: Beschermde wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op verzorging en verpleging
- VV 9b: Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging
- VV 10: Beschermde verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg (vervallen per 1 januari 2018)

B11.2 Onderscheid beschermd en beschut wonen

Beschermd wonen (zorgprofiel VV-05 t/m VV-08)

Het 'beschermd wonen' omvat instellingsplaatsen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Het betreft intensieve en zeer intensieve zorg, gericht op verpleging en verzorging en/of dementiezorg (zorgprofielen VV-05 t/m VV-08, waarbij VV staat voor de sector Verpleging en Verzorging (V&V) uit de Wet langdurige zorg (Wlz)). Behalve verpleeghuizen vallen ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen onder het beschermd wonen, voor zover het instellingsplaatsen betreft. Indien de zorg extramuraal (buiten een instelling) wordt geleverd (thuis of in kleinschalige zelfstandige woonvormen), wordt dit niet tot het beschermd wonen gerekend, maar valt het onder Volledig Pakket Thuis (VPT). 'Intramuraal overig' omvat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een VV-09 indicatie (revalidatiezorg). Deze cliëntengroep verblijft relatief kortdurend in een intramurale omgeving. Ook de zogenaamde sectorvreemde zorgprofielen zijn aan deze categorie toebedeeld. Dit betreft de in V&V-instellingen verblijvende personen met een zorgprofiel in de GGZ of Gehandicaptensector. In deze prognose zijn de 'intramuraal overig'-plaatsen bij het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen (zorgprofiel VV-01 t/m VV-04)

Tot het 'beschut wonen' worden de instellingsplaatsen gerekend – veelal verzorgingshuisplaatsen – ten behoeve van personen met een VV-04 indicatie (zorgprofiel 'Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging'). Ook de VV-01 t/m VV-03 indicaties behoren tot het beschut wonen. Voor deze lichtere vormen van beschut wonen worden sinds 2014 echter geen indicaties meer afgegeven, waardoor de vraag naar beschut wonen de afgelopen jaren is gedaald.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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