

stec
groep



Laddertoets VDMA Eindhoven

Stec Groep aan Being Development

Bouke Timmen & Maartje Lucassen
21 april 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Bestemmingsplan VMDA-terrein maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Bestemmingsplan VDMA-terrein is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
2.4	Projectprofiel VDMA-terrein: wonen, werken en ontmoeten in hart van Eindhoven.....	6
3	Wonen	7
3.1	Maximaal 895 woningen op VDMA kunnen voorzien in behoefte	7
3.2	Eindhoven primaire regio, daarnaast afstemming Stedelijk Gebied Eindhoven.....	8
3.3	Komende tien jaar behoefte aan maximaal 11.575 woningen in Eindhoven.....	8
3.4	Het VMDA-terrein kan ook in een kwalitatieve vraag voorzien.....	10
4	Overig programma	12
4.1	Kantoren	12
4.2	Kleinschalige bedrijfsruimte	15
4.2.1	Kleinschalige bedrijfsruimte in atelierwoningen.....	16
4.3	Commerciële dienstverlening	17
4.4	Publieksgerichte functies.....	18
4.5	Zelfstandige horeca	20
4.6	Detailhandel.....	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

U bent bezig met de plannen voor de herontwikkeling van het Van Der Meulen Ansems (VDMA)-terrein in de binnenstad van Eindhoven. Het gaat om een hoogstedelijke en gemengde ontwikkeling op een iconische plek in het hart van de stad Eindhoven.

Het plan voor het 18.000 m² grote VDMA-terrein omvat een combinatie van nieuwe laag- en hoogbouw met het behoud en transformatie van bestaande gebouwen. Het beoogde programma zal zo'n 895 woningen en 33.900 m² bvo aan diverse commerciële functies (zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca) mogelijk maken. Het Brabantse Stadsbos zal het groene hart vormen van het VDMA-terrein.

Om dit plan mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Onderdeel van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken, waaronder onderzoek naar de behoefte en ruimtelijke effecten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt ons daarom, als onafhankelijke partij, een toets aan de Ladder voor de stedelijke functies die met het bestemmingsplan voor het VDMA-terrein mogelijk gemaakt worden. In de voorliggende rapportage is de toets aan de Ladder uitgewerkt.



1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Bro. We doorlopen onderstaande stappen en gaan in op de daarbij genoemde vragen:

1. **Uitgangspunten vaststellen:** wat zal in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt? Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. **Afweging locatiekeuze:** check of locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt? Hoe verhoudt het plan zich tot het principe van inbreiding vóór uitbreiding, volgens de Ladder?
3. **Beschrijving van de behoefte:** voorzien de diverse functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte en zijn er mogelijke leegstandseffecten te verwachten?

De resultaten staan uitgewerkt in deze rapportage.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende Laddertoets zetten we in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek: VDMA als nieuwe stedelijke ontwikkeling, VDMA binnen bestaand stedelijk gebied en de uitgangspunten en het projectprofiel van het plan. In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de behoefte aan de hoofdfunctie 'wonen'. In hoofdstuk 4 bespreken we de behoefte en mogelijke ruimtelijke effecten van het overige commerciële programma.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

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

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

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

2.2 Bestemmingsplan VMDA-terrein maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

Allereerst is een stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt dat in beginsel sprake is van een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen¹. Dit betekent dat de plannen voor zo’n 895 woningen zich zonder meer kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Ook voor de overige functies die het plan mogelijk maakt (maximaal 33.900 m² bvo aan diverse commerciële functies) taxeren wij dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In beginsel volgt uit jurisprudentie dat hiervan sprake is bij toevoeging vanaf 400 tot 500 m².

Ten tweede, is de Ladder alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen (NSO). Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of voorziet in een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om die reden sprake is van een NSO. Aan beide aspecten wordt bij het plan van het VDMA-terrein voldaan: de bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe, en er wordt een gemengde bestemming (onder ander voor wonen, kantoren en overige commerciële voorzieningen) toegekend aan de gronden in het plangebied. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor het VDMA-terrein is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

2.3 Bestemmingsplan VDMA-terrein is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

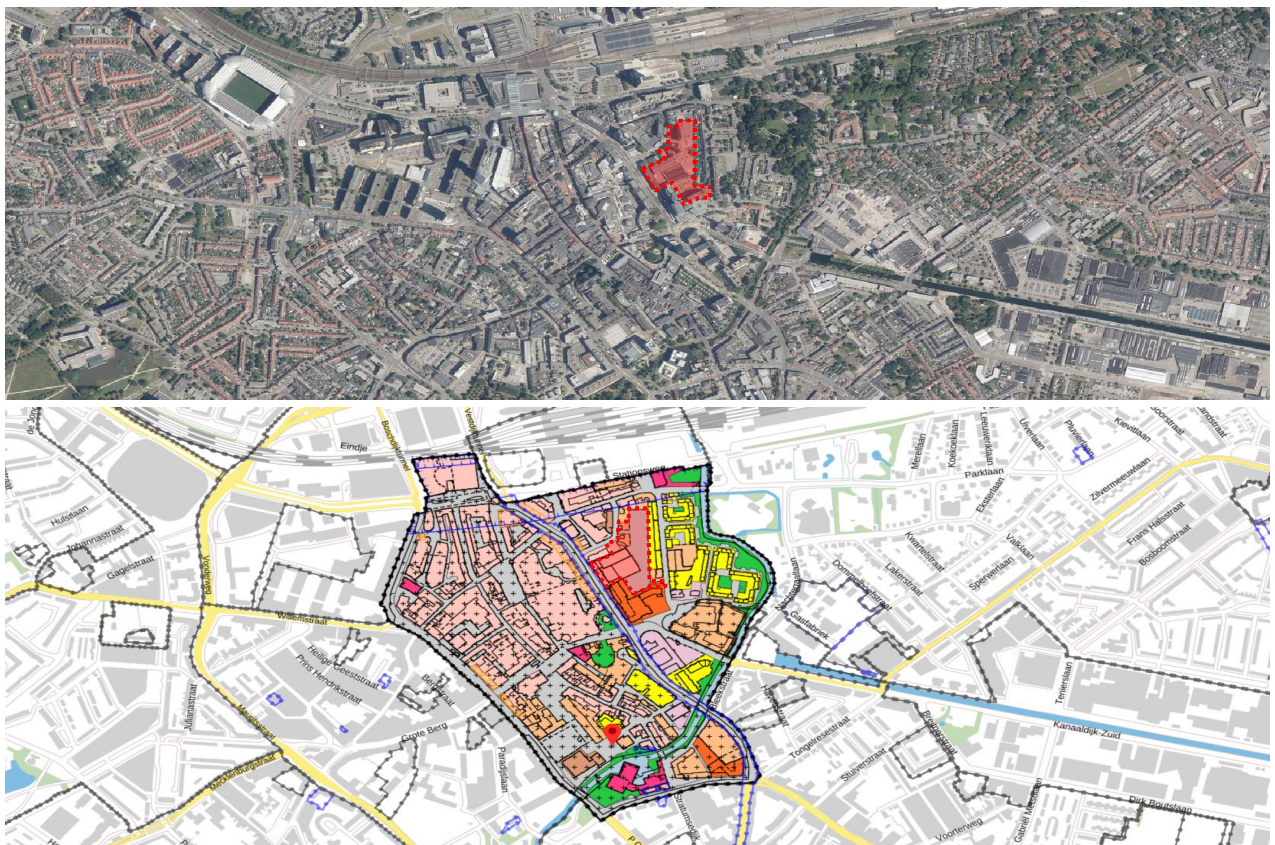
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is vanuit de Ladder extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de herontwikkeling van het VDMA-terrein een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal géén sprake van BSG². Vanuit het vigerende bestemmingsplan voor het VDMA-terrein, geldt de bestemming ‘centrum-4’, ‘gemengd-2’ en ‘verkeer’. Hierbinnen zijn onder andere wonen, cultuur, maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening, kantoren en verkeer mogelijk.

In onderstaand figuur is het plangebied voor het VDMA-terrein weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan). Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling in binnenstedelijk gebied mogelijk naar een plan met diverse stedelijke functies. Daarbij constateren wij dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven als het nog vigerende bestemmingsplan dat al stedelijke functies mogelijk maakt, dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder: een afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig.

Figuur 1: Ligging VDMA-terrein (rood) binnen bestaand stedelijk gebied



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl; bewerking Stec Groep (2020)

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2.4 Projectprofiel VDMA-terrein: wonen, werken en ontmoeten in hart van Eindhoven

We bekijken de omgeving, de ligging en andere plankenmerken. Dit vatten we samen in een projectprofiel dat dient als basis voor de Laddertoets. Daarna lichten we de belangrijkste onderdelen nader toe.

Tabel 1: Projectprofiel VDMA-terrein

Kenmerk	Toelichting
Ligging	• Voormalig VDMA-terrein. Locatie ligt aan de rand van het centrum van Eindhoven. • De locatie grenst ter hoogte van de centrumzijde aan de Vestdijk en de Raiffeisenstraat. • Het betreft een (her)ontwikkeling op een binnenstedelijke inbreidingslocatie.
Vigerende bestemming	• Plangebied VDMA-terrein ligt aan de rand van het centrum van Eindhoven. Het vigerende bestemmingsplan is 'Binnenstad' (2013) van de gemeente Eindhoven. • Het plangebied heeft vanuit het vigerende bestemmingsplan, bestemmingen 'centrum-4', 'gemengd-2' en 'verkeer'. Hierbinnen zijn onder andere wonen, cultuur, maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening, kantoren en verkeer mogelijk.
Beoogde bestemming	• Beoogde bestemming 'gemengde functies' waarbinnen onderstaande functies in het plan mogelijk: • 'Wonen': maximaal 895 woningen (appartementen en atelierwoningen). In een mix van sociale huur, middeldure huur (incl. woongenootschap), vrije sector huur, middeldure koop en vrije sector koop. • 'Werken': maximaal 16.500 m² bvo kantoorruimte (inclusief vergaderruimten en bijbehorende voorzieningen), 2.500 m² bvo in de vorm van woon-werkateliers en 1.100 m² bvo aan commerciële dienstverlening. • 'Publieksgerichte functies': maximaal 1.000 m² bvo horeca (waarvan 500 m² bvo ondergeschikt) maximaal 7.100 m² bvo detailhandel (waarvan 6.000 m² bvo productiegebonden detailhandel) en maximaal 5.700 m² bvo maatschappelijke voorzieningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. • Het plan voor het VDMA-terrein is Ladderplichtig.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). • Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig. • Binnenstedelijke woningbouwplannen behoeven geen verdere regionale afstemming vanuit afsprakenkader SGE.
Locatieprofiel	- Projectlocatie - Winkelgebied - Supermarkt - Centrum - Universiteit - Sportschool - Bioscoop - Theater - Uitgaansgelegenheden - Eettentjes 

3 Wonen

3.1 Maximaal 895 woningen op VDMA kunnen voorzien in behoefte

Het bestemmingsplan voor het VDMA-terrein zal de bouw van maximaal 895 woningen mogelijk maken. Het gaat om een mix van verschillende typen woningen (appartementen en atelierwoningen). Het plan kan voorzien in een mix van sociale huur, middeldure huur (incl. woongenootschap), vrije sector huur, middeldure koop en vrije sector koop. Daarmee is een divers kwalitatief woningbouwprogramma mogelijk op de VDMA-locatie.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw op het VDMA-terrein is primair georiënteerd op de gemeente Eindhoven waarbij er nadrukkelijk afstemming is met SGE-gemeente. Daarbij constateren wij dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), de woningvraag groter is dan de totale harde plan-capaciteit. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses (2020) is binnen de gemeente Eindhoven vraag naar zo'n 19.325 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van zo'n 7.750 woningen tegenover. Op basis daarvan blijkt dat er nog behoefte bestaat aan zo'n 11.575 extra woningen in de periode 2021-2031. Daarmee kan het plan voor VDMA-terrein met maximaal 895 woningen in een woningbehoefte voor de SGE en Eindhoven voorzien.

Op basis van het programma zien we daarnaast een variëteit aan kansrijke doelgroepen voor het VDMA-terrein, die in de hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Deze leeftijdscategorieën groeien relatief sterk en hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement en afhankelijk van de leeftijdscategorie, en hiermee samenhangend het inkomen, voor een sociale, middeldure of duur huur of koopwoning. Daarnaast kunnen ook andere doelgroepen worden bediend - in beperktere mate - zoals gezinnen. Woningbouw op het VDMA-terrein voorziet daarmee ook in een kwalitatieve woningvraag binnen Eindhoven. Hierna lichten we bovenstaande verder toe.

PLAN VDMA-TERREIN SLUIT AAN BIJ WOONDEAL EEN WOONPROGRAMMA EINDHOVEN

Het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van BZK hebben met elkaar afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw in de regio Eindhoven. Deze afspraken zijn opgenomen in de woondeal. In de woondeal wordt voor het hele SGE uitgegaan van 27.000 extra woningen in de periode 2019 t/m 2023. Voor de gemeente Eindhoven wordt in diezelfde periode uitgegaan van 15.000 extra woningen. Het grootste deel van de opgave ligt in de eerst komende jaren.

Daarnaast beschikt de gemeente Eindhoven over het 'Woonprogramma Eindhoven 2021-2025'. Hierin zijn de ambities en het woonprogramma van de gemeente Eindhoven toegelicht. De ambitie van de gemeente Eindhoven is om in de periode 2020 t/m 2024 15.000 woningen te realiseren. Dit komt overeen met de ambitie die is opgenomen in de woondeal. In de periode 2025 t/m 2029 wil de gemeente nog eens 10.000 woningen realiseren. De plannen van het VDMA-terrein passen daarmee binnen de woondeal en het woonprogramma van de gemeente Eindhoven.

Voor deze Ladderonderbouwing maken daarnaast gebruik van de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (2020). Daarmee ontstaat markttechnisch onderbouwd inzicht in de ontwikkeling van de woningvraag in Eindhoven en het SGE. In de provinciale verordening hebben de provinciale prognoses een plek waaruit volgt dat deze richtinggevend zijn bij te maken afspraken over in dit geval wonen. Daarnaast wordt de provinciale prognose ook in het regionale afsprakenkader aangehaald als richtinggevend gezien voor de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvraag. Het vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de woonprogrammering en afstemming over wonen in de regio.

3.2 Eindhoven primaire regio, en afstemming met Stedelijk Gebied Eindhoven

Bij de bepaling van de woningvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor woningbouw in op het VDMA-terrein. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt.

De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt en dat er daarnaast vooral relaties zijn met SGE-gemeenten. Voor woningbouw op het VDMA-terrein hanteren we de gemeente Eindhoven als primair ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarbij is van belang dat op het niveau van Stedelijk Gebied Eindhoven afstemming plaatsvindt over woningbouw, er geen overprogrammering in harde plannen is, en reguliere migratie (tussen SGE-gemeenten) reeds in de provinciale prognose is verwerkt.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen blijkt dat ruim 60% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Eindhoven in de periode 2011-2018 binnen de Eindhovense gemeentegrenzen plaatsvond. Circa 10% van de inkomende verhuisbewegingen komt uit SGE-gemeenten. Op het niveau van SGE – goed voor ruim 70% van de inkomende verhuizingen – vindt daarbij afstemming plaats over woningbouw.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen naar gemeente Eindhoven (personen) 2011-2018

Herkomst	Aantal inkomend	Aandeel inkomend
Gemeente Eindhoven	140.251	62%
Overig binnen SGE regio	21.229	9%
Overig buiten SGE regio	63.602	29%
Totaal	225.082	100%

Bron: CBS (2018); bewerking Stec Groep, 2020.

In de provinciale woningbehoefteprognose (die we gebruiken) zijn reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee in principe ook de reguliere (boven)regionale behoefte. Bovendien zijn er in het SGE in 2017 regionale woningbouwafspraken gemaakt. Afgesproken is dat de bouwcapaciteit in de SGE-regio wordt afgestemd op de verwachte woningvraag met de provinciale prognose als uitgangspunt. Er is daarbij zoals aangegeven geen overprogrammering in harde plannen op het niveau van SGE als totaal.

Tabel 3: check op vraag-aanbodverhoudingen in SGE-regio (aandeel verhuisrelatie)

	Max. woningvraag 2021-2031	Harde plancapaciteit*	Verhuisrelatie
SGE regio	32.030	20.800	9%

Bron: provincie Noord-Brabant, 2020; bewerking Stec Groep (2020). * Dit betreft de harde plancapaciteit per 01-01-2020 op basis van de provinciale woningbouwmatrixen.

3.3 Komende tien jaar behoefte aan maximaal 11.575 woningen in Eindhoven

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. We hanteren hiervoor een periode van tien jaar. Uit jurisprudentie³ blijkt dat dit een gangbare periode is. Voor Eindhoven betekent dit een woningbehoefte van maximaal 11.575 woningen in de periode 2021-2031. Woningbouw op het VDMA-terrein kan daarmee voorzien in een kwantitatieve behoefte. Hierna lichten we dit toe.

³ Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Figuur 2: Woningbouwbehoefte Eindhoven periode 2021-2031



Bron: Woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2020; Provinciale woningbouwmatrix, 2020; bewerking Stec Groep 2021.

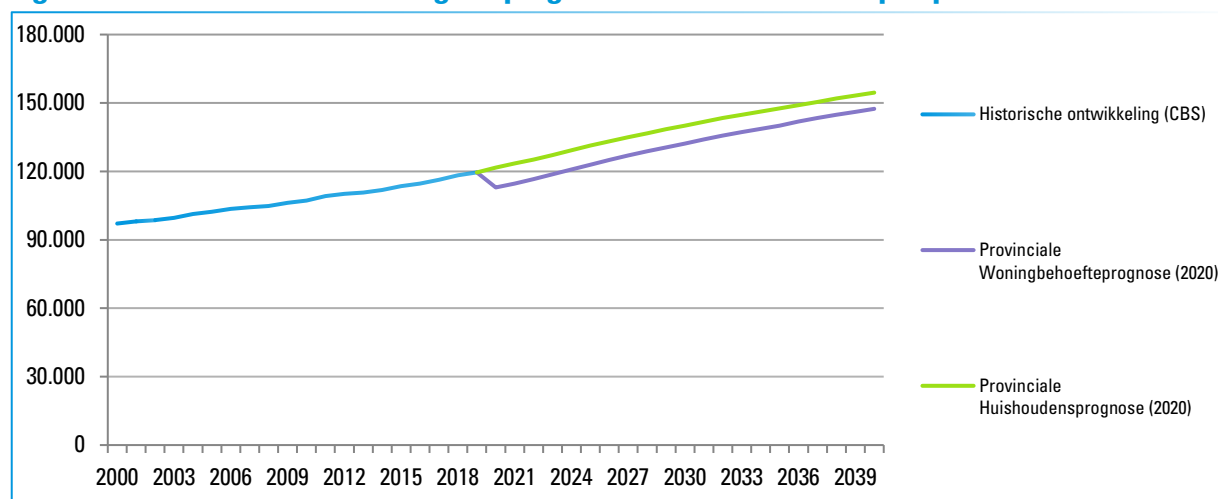
Provinciale woningbehoefteprognose als indicator voor langetermijn vraagontwikkeling in Eindhoven

Om de woningvraag voor de komende tien jaar te bepalen kijken we naar de ontwikkeling van de woningvraag in Eindhoven, op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2020). Hiertoe zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling en de provincie huishoudens- en woningbouwprognose in perspectief, zie figuur 2. In deze figuur zijn de provinciale huishoudensprognose (2020) en de provinciale woningbehoefteprognose (2020) afgezet tegen de historische huishoudensontwikkeling. De provinciale huishoudensprognose ligt op langere termijn in lijn met de daadwerkelijke historische huishoudensontwikkeling van de afgelopen tien jaar.

In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningbehoefteprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Met de provinciale woningbehoefteprognose wordt een inschatting gemaakt van de woningvoorraadontwikkeling. Hierdoor valt de woningbehoefteprognose in onderstaand figuur niet samen met de huishoudensprognose. Wel is een gelijke trend qua vraagontwikkeling te zien voor de komende tien jaar. De woningbehoefteprognose gaat daarbij uit van een extra opgave waarbij het woningtekort van circa 5.200 woningen op het niveau van het SGE en 1.645 woningen in Eindhoven over een periode van 20 jaar wordt ingelopen. Dit nemen wij mee in de vraagraming.

In het regionale afsprakenkader in het SGE afspraken gemaakt over woningbouw aantallen en dat de provinciale woningbehoefteprognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen: met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen, waardoor er geen versturende werking op de vraag- aanbodverhoudingen in de regio te verwachten zijn.

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en -prognoses voor Eindhoven in perspectief



Bron: CBS-statline, 2019; Primos 2020; provincie Noord-Brabant, 2020; bewerking Stec Groep 2020.

Komende tien jaar vraag naar 19.325 woningen, harde plancapaciteit biedt ruimte aan 7.750 woningen

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 133.990 woningen in 2031. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose zal de woningvraag tot 2031 toenemen met circa 19.325 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 7.750 woningen⁴. Confronteren we de woningvraag (19.325 woningen in de periode 2021-2031) met de harde plancapaciteit (7.750 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 11.575 woningen.

Het bestemmingsplan van District-E is momenteel in procedure. Verwacht wordt dat dit bestemmingsplan medio 2021 wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. In dit plan is de bouw van 510 appartementen in het stationsgebied van Eindhoven voorzien (bron: ontwerpbestemmingsplan Stationsplein Zuid). Ook wanneer we dit plan meenemen in de afweging resteert er voldoende woningbehoefte voor de beoogde woningbouw op het VDMA-terrein ($19.325 - 8.260 = 11.065$). Bovendien is de functie 'wonen' binnen de huidige planologische mogelijkheden ook al toegestaan. Dit betekent dat de planologische toevoeging van de functie 'wonen' feitelijk beperkter is dan waarvan hier wordt uitgegaan.

3.4 Het VDMA-terrein kan ook in een kwalitatieve vraag voorzien

Naast de kwantitatieve behoefte kijken we ook naar kwalitatieve elementen van de woningvraag. Daarvoor brengen we de onderliggende demografische ontwikkeling in beeld en zoomen we nader in op de voorkeuren per huishoudentype in Eindhoven naar woningkenmerken. Vooropgesteld maakt het bestemmingsplan een divers kwalitatief programma mogelijk waarmee een divers pallet aan doelgroepen op de VDMA-locatie kan worden bediend. Daarmee kan het plan in een kwalitatieve woningvraag.

PROGRAMMA VDMA-TERREIN SLUIT AAN OP WOONPROGRAMMA EINDHOVEN 2021-2025

Om voor alle inwoners van Eindhoven een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werkt de gemeente Eindhoven aan een kwantitatief en kwalitatief woonprogramma. De gemeente streeft naar een inclusieve stad met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. Het woonprogramma voor de hele stad zet daarom in op 30% sociale huur, 20% goedkope koop, 35% middelduur en 15% duur. Specifiek voor het centrum van Eindhoven gaat het om een hoge woningdichtheid met een ruime mix aan functies en voorzieningen in een kwalitatief goede openbare ruimte. Het centrum richt zich daarbij op alle, maar vooral Yuppen en Dinkies (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar), senioren levensgenieters (alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder) en moderne gezinnen. Voor deze doelgroepen zet Eindhoven in op goedkope en middeldure woningen. Het programma van het VDMA-terrein met een mix van sociale huur, middeldure huur, vrije sector huur, middeldure koop en vrije sector koop sluit hier op aan.

Ter aanvulling op het woonprogramma van Eindhoven kijken we naar de huishoudensontwikkeling per doelgroep voor de komende 10 jaar. We zien daarbij een groei van bijna alle doelgroepen. In de tabel hierna zijn voor Eindhoven de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen in kaart gebracht op basis van het WoON2015 en WoON2018. Het gaat hier primair om voorkeuren. We brengen hiermee in beeld voor wie het woonprogramma potentieel interessant is en of die doelgroep groeit.

Hieruit blijkt dat vooral jongere (<34 jaar) en oudere huishoudens (>55 jaar) een voorkeur hebben voor wonen in een appartement. Stellen van 35 tot 55 jaar hebben ook een relatief grote voorkeur voor appartementen, maar dan ook voor een belangrijk deel in de koopsector. Door de combinatie van verschillende type huur en koopappartementen trekt het VDMA-terrein naar verwachting een brede doelgroep, van jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar.

Kortom: doelgroepen die de komende tien jaar sterk groeien en van waaruit een woningbehoefte uit gaat.

⁴ Bron: provinciale woningbouwmatrixen, harde plancapaciteit per 01-01-2020. Woningbouwplannen die daarnaar in procedure (zijn) gaan zijn hierin niet meegenomen.

Wij constateren dat met een combinatie van sociale, middeldure en dure woningen in het huur en koopsegment VDMA een brede doelgroep kan aantrekken en naast een kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve vraag voorzien,

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling naar doelgroep en woonvoorkeuren

Typen Huishoudens	Omvang 2021	Ontwikkeling 2021-2031	Appartement incl. nultreden	Voorkeur koop	Voorkeur sociale huur	Voorkeur vrijesectorhuur ⁵
alleenstaanden tot 24 jaar	10.265	+100	75% tot 80%	20% tot 25%	65% tot 70%	10% tot 15%
alleenstaanden 25 - 34 jaar	15.720	+2.830	60% tot 65%	40% tot 45%	45% tot 50%	10% tot 15%
stellen tot 34 jaar	7.505	-445	25% tot 30%	65% tot 70%	15% tot 20%	15% tot 20%
gezinnen	31.965	+4.160	15% tot 20%	65% tot 70%	25% tot 30%	0% tot 5%
alleenst. en stellen 35 - 54 jaar	19.050	+4.515	40% tot 45%	55% tot 60%	35% tot 40%	0% tot 5%
alleenst. en stellen 55 - 74 jaar	25.225	+3.380	80% tot 85%	45% tot 50%	35% tot 40%	15% tot 20%
alleenst. en stellen 75+	13.170	+3.130	95% tot 100%	15% tot 20%	40% tot 45%	40% tot 45%

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant, 2020; WoON2015, WoON2018: bewerking Stec Groep 2021.

⁵ In de categorie vrijesector huur vallen alle huurwoningen met een huurprijs boven de € 752,33. Hier vallen dus zowel middeldure als dure huurwoningen onder.

4 Overig programma

In het plan voor het VDMA-terrein wordt naast het woonprogramma ook ruimte gemaakt voor 'werken' en 'publieksgerichte functies'. Het onderdeel 'werken' (kantoren, kleinschalige bedrijfsruimte en commerciële dienstverlening) mag maximaal 20.100 m² bvo groot zijn. Het programma voor 'publieksgerichte functies' (detailhandel, horeca en maatschappelijke functies) mag maximaal 13.800 m² bvo groot zijn. In onderstaande paragrafen bespreken we gericht de verwachte behoefte aan het overige (maximaal) beoogde programma in het bestemmingsplan van het VDMA-terrein.

4.1 Kantoren

Het plan voor het VDMA-terrein maakt planologisch 16.500 m² bvo (14.025 m² vvo) kantoor mogelijk (incl. publieke vergaderruimte en bijbehorende voorzieningen). Om de behoefte aan deze kantoorruimtes te kunnen bepalen is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie af te bakenen.

Gemeente Eindhoven verzorgingsgebied voor kantoren in centrum van Eindhoven

De kantorenmarkt van Eindhoven is een lokale markt. Wanneer we de specifieke verhuisbewegingen van kantoorgebruikers in het centrum/stationsgebied analyseren, concluderen we dat sinds 2011 circa 67% van de (inkomende) verhuisbewegingen (gekoppeld aan het aantal werkzame personen) in dit gebied vanuit de gemeente Eindhoven komt. Analyseren we de verhuisbewegingen op basis van het aantal verhuisde bedrijven, dan concluderen we dat circa 75% van de verhuizingen naar het centrum/stationsgebied vanuit Eindhoven zelf komt (bron: Vastgoeddata, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020). Afgaand op bovenstaande concluderen we dat de kantorenmarkt van Eindhoven een lokale markt is. We stellen het verzorgingsgebied daarom op de gemeente **Eindhoven**.

Ga uit van een maximale vraag naar 202.200 m² vvo kantoor in Eindhoven voor de periode 2021-2031

De totale toekomstige vraag naar kantoren in de gemeente Eindhoven bestaat uit uitbreidingsvraag en vervangingsvraag (zie figuur 4). Om de vraag naar kantoorruimte in het verzorgingsgebied te bepalen ramen we de behoefte aan kantoorruimtes.

Figuur 4: Berekening totale vraag naar kantoorruimte

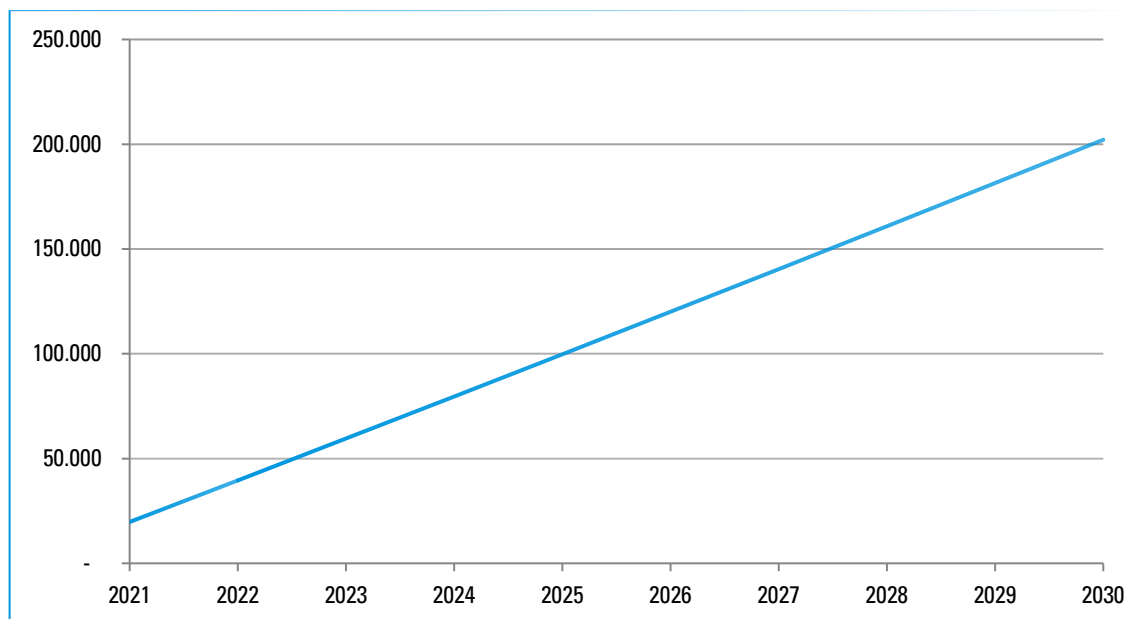
Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte	+	Vervanging van kantoorruimte	=	Totale vraag naar kantoorruimte
--------------------------------------	---	------------------------------	---	---------------------------------

- Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie).
- Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.

Hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in Eindhoven:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid gaan we uit van 0,9% groei per jaar. Dit groeipercentage is mede gebaseerd op de jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in Eindhoven in de laatste vijf tot tien jaar én de langjarige scenario's van de WLO.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in Eindhoven is al jaren redelijk stabiel. Ook in de prognose hebben we het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk gehouden.
- De kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) is de laatste tien jaar ook redelijk stabiel en ligt zo rond de 20 tot 22 m² per werkzame persoon. De verwachting is dat de kantoorquotiënt op termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. Dit maakt dat we in de berekening rekenen met een dalende kantoorquotiënt (naar 90% van de huidige waarde in 2050, in lijn met de uitgangspunten van recente scenario's van PBL/CPB⁶).
- We rekenen met een gemiddelde jaarlijkse vervanging van 1% voor kantoorruimte in Eindhoven. Recent rekenden we ook voor de gemeente Utrecht met dit percentage. Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren om verschillende redenen, anders dan capaciteitsgebrek of overschot, niet meer voldoen aan de eisen. De jaarlijkse vervanging is berekend op basis van de ouderdom van de Eindhovense kantorenvorraad. Hierbij is de aanname gedaan dat alle kantoren met een bouwjaar tussen 1960 en 1980 (circa 265.000 m² vvo) de komende 20 jaar volledig worden onttrokken. Dit betekent een vervangingsvraag van iets meer dan 13.000 m² vvo per jaar (circa 1% van de voorraad in gebruik).

Figuur 5: Prognose totale vraag naar kantoorruimte in Eindhoven (2021-2031)



Bron: Stec Groep, 2021.

Op basis van de berekening van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag komen we tot de totale vraag naar kantoorruimte in Eindhoven. In totaal is er vraag naar zo'n 202.200 m² vvo in de periode 2021-2031. Dit is een conservatieve berekening. De jaarlijks opname lag de afgelopen jaren namelijk hoger. Er werd de afgelopen jaren gemiddeld zo'n 40.000 m² vvo kantoorruimte per jaar opgenomen in Eindhoven. Hierin is de recordopname van 2019 niet meegenomen. In dit jaar werd circa 115.000 m² vvo kantoorruimte opgenomen door de markt (bron: Dynamis Spreekende Cijfers Kantorenmarkt, 2020). Nemen we 2019 wel mee in de cijfers, dan ligt de gemiddelde jaarlijkse opname nog hoger.

⁶ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

Vraag naar maximaal 80.900 m² vvo kantoorruimte in centrum/stationsgebied Eindhoven

Op basis van de prognose van de totale vraag naar kantoorruimte in Eindhoven hebben we de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied berekend. Het marktaandeel van het centrum/stationsgebied baseren we op basis van de opname in de laatste vijf tot tien jaar. Hieruit volgt een aandeel van circa 30% voor centrum/stationsgebied (bron: Vastgoeddata, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020). We verwachten echter dat door de toenemende behoefte aan kantoorruimte op multifunctionele en multimodaal ontsloten locaties, het aandeel van het centrum/stationsgebied de komende jaren zal stijgen.

We rekenen daarom voor de vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven met een marktaandeel van 30 tot 40%. Hieruit volgt een kwalitatieve vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven van circa 60.700 m² vvo tot 80.900 m² vvo voor de komende tien jaar. De daadwerkelijke vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven ligt mogelijk nog hoger, gezien het feit dat de leegstand momenteel onder het gewenste frictieniveau van 5% ligt (zie ook onderstaande box).

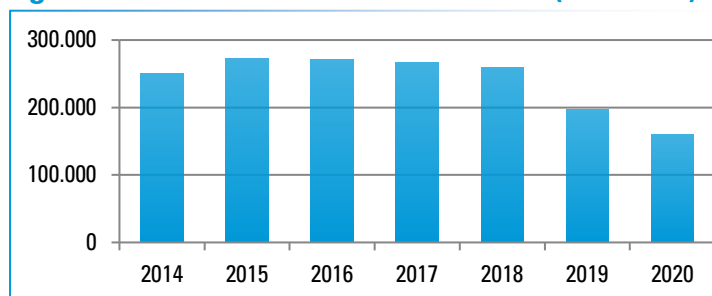
TEKORT AAN HOOGWAARDIGE KANTOORPANDEN IN CENTRUM EINDHOVEN

Het kantorenaanbod in Eindhoven neemt al vijf jaar op rij af, zo blijkt uit het rapport 'Sprekende Cijfers Kantorenmarkt 2020' van Dynamis. In totaal staat er begin 2020 nog zo'n 160.000 m² kantoorruimte te koop of te huur in Eindhoven. Dit lijkt misschien fors, maar een deel van dit aanbod bestaat uit nog te realiseren nieuwbouw- of transformatiepanden. Ook is een deel van het aanbod gedateerd of ligt het op een niet aantrekkelijke locatie. Vooral het aanbod aan hoogwaardige kantoorpanden in het centrum van Eindhoven bereikte begin 2020 een dieptepunt. Kantoorruimtegebruikers hebben grote moeite om geschikte kantoorunits te vinden in het centrum van Eindhoven.

In Eindhoven staat circa 160.000 m² vvo kantoorruimte te koop of te huur

De afgelopen jaren is het aanbod van kantoorruimte in Eindhoven langzaam afgenomen. Aan de ene kant komt dit door het onttrekken van kantoorruimte (transformatie). Aan de andere kant daalt het aanbod door opname van bestaande kantoorpanden. Dit is ook terug te zien in de meest recente cijfers. In 2019 heeft een recordvolume aan opnames plaatsgevonden. Er werd bijna 115.000 m² vvo kantoorruimte opgenomen door de markt. Dit is het hoogste aantal sinds 2009 (bron: Dynamis, 2020). We verwachten dat de leegstand in Eindhoven de komende jaren verder zal afnemen. Hierdoor zal de verhouding tussen de totale kantorenvoorraad en de totale voorraad in gebruik dichter bij elkaar komen.

De leegstand in het centrum/stationsgebied van Eindhoven is gering. Dynamis (2020) constateert een tekort aan kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven. Volgens Dynamis is er vooral een tekort aan hoogwaardige kantoorpanden. Deze schaarste zal voorlopig nog aanhouden. De volgende nieuwbouwprojecten worden namelijk pas in 2021-2023 opgeleverd. Ook aan grote volumes (>3.000 m² vvo) is een tekort volgens Dynamis. Hierdoor hebben grote kantoorgebruikers nauwelijks mogelijkheden om zich te vestigen in het centrum/stationsgebied van Eindhoven.

Figuur 6: Aanbod kantoorruimte Eindhoven (2014-2020)

Bron: Dynamis, Sprekende Cijfers Kantorenmarkt.

Circa 122.500 m² bvo harde plancapaciteit, waarvan 52.500 m² bvo in centrum/stationsgebied

Naast het bestaande aanbod beschikt Eindhoven ook nog over circa 122.500 m² bvo (circa 104.100 m² vvo) harde plancapaciteit voor de toevoeging van nieuwe kantoorruimte (incl. District-E). Van dit aanbod is circa 52.500 m² bvo (44.600 m² vvo) kantoorruimte gereserveerd voor Lichthoven en District-E. Beide locaties liggen in het centrum / stationsgebied van Eindhoven. Hierdoor zijn de locaties vergelijkbaar met die van het VDMA-terrein. Zoals eerder aangegeven, wordt het bestemmingsplan van District-E naar verwachting medio 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. Hiermee behoren de kantoorruimtes in het plan van District-E tot de harde plancapaciteit.

Tabel 5: Harde plancapaciteit kantoorruimte in Eindhoven⁷

Locatie	Locatietype	Harde plancapaciteit (m ² bvo)
Flight Forum	Snelweg locatie	50.000 m ²
Strijp-S	Stedelijke locatie	20.000 m ²
Lichthoven	Stationslocatie	40.000 m ²
District-E	Stationslocatie	12.500 m ²
Totaal		122.500 m²

Bron: Ontwerpbestemmingsplan Stationsplein Zuid en gemeente Eindhoven, 2021.

Omdat in de bepaling van de behoefte ook het harde planaanbod meegenomen dient te worden confronteren we het harde planaanbod in het centrum/stationsgebied met de totale vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven. Hieruit blijkt dat er nog behoefte bestaat aan circa 16.000 m² tot 36.300 m² vvo additionele kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven. Ook wanneer we het beoogde kantoorprogramma van District-E meenemen bestaat er dus nog voldoende behoefte. Het beoogde kantorenprogramma (14.025 m² vvo) op het VDMA-terrein voorziet hierdoor in een behoefte. Bovendien is de functie 'kantoor' binnen de huidige planologische mogelijkheden ook al toegestaan. Dit betekent dat de planologische toevoeging van de functie 'kantoor' feitelijk beperkter is dan waarvan hier wordt uitgegaan.

Conclusie: zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan nieuwe kantoorruimte op VDMA-terrein

- De totale vraag naar kantoorruimte in Eindhoven bedraagt circa 202.200 m² vvo de komende tien jaar. Het totale (plan)aanbod bedraagt maximaal circa 104.100 m² vvo. Kortom, kwantitatief bestaat er behoefte aan toevoeging van circa 98.100 m² vvo kantoorruimte in de gemeente Eindhoven.
- Binnen deze behoefte heeft het centrum/stationsgebied van Eindhoven een marktaandeel van circa 30 à 40%. De vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied bedraagt daarmee in de periode 2021-2031 circa 60.700 m² vvo tot 80.900 m² vvo. Het totale planaanbod in het centrum/stationsgebied bedraagt 44.600 m² vvo. Kortom, ook kwalitatief bestaat er behoefte aan kantoorruimte op de centrum/stationslocaties in Eindhoven (circa 16.000 m² tot 36.300 m² vvo).
- Bovendien is er een tekort aan kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven. De huidige leegstand van kantoorruimte ligt onder de gewenste frictieleegstand van 5%. Hierdoor kan de daadwerkelijke vraag naar kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven mogelijk nog hoger liggen.
- Uit zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve confrontatie van vraag en (plan)aanbod in het verzorgingsgebied volgt dat er behoefte bestaat aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte in het centrum/stationsgebied van Eindhoven, en dus op het VDMA-terrein. Er zullen daarom geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders ontstaan, zo schatten we in.

4.2 Kleinschalige bedrijfsruimte

Op het VDMA-terrein is, naast kantoorruimte, ook ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte. De beoogde bedrijfsruimte zal voor een deel gecombineerd worden met de beoogde woningen. De woningen in gebouw E worden ontwikkeld tot zogenaamde 'atelierwoningen'. In deze woningen wordt op de beneden-

⁷ Hierin zijn andere plannen die de komende tijd in procedure gaan (en eventueel een harde planstatus krijgen) nog niet meegenomen.

verdieping gewerkt en op de bovenverdieping gewoond. Deze bedrijfsruimte zal vooral worden gebruikt door zzp'ers en kleine bedrijven (met 2 tot 3 personeelsleden).

Ook wordt een deel van de bedrijfsruimte in de plinten van bestaande en nieuwe gebouwen gevestigd. Deze ruimtes worden vaak ingevuld door commerciële dienstverleners. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kappers, schoonheidssalons, stomerij, makelaardij of ambachten zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie.

In de (sub)paragrafen hierna gaan we in op de behoefte aan beide typen bedrijfsruimte.

4.2.1 Kleinschalige bedrijfsruimte in atelierwoningen

We constateren verschillende trends en ontwikkelingen die wijzen op een groeiende behoefte aan kleinschalige werkruimtes. In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Tabel 6: Trends en ontwikkelingen kleinschalige werkruimtes

Trend	Beschrijving
Het aantal ZZP'ers groeit	• Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal eenmanszaken in Nederland met zo'n 60% gestegen. Ook het aantal kleine bedrijven (2-5 werknemers) groeide de afgelopen tien jaar met bijna 10%. • In de regio Zuidoost-Noord-Brabant, waar Eindhoven onderdeel vanuit maakt, is het aantal eenmanszaken in de periode 2011 t/m 2020 met meer dan 45% gestegen (CBS, 2021). Het aantal bedrijven met 2 tot 10 medewerkers groeide in diezelfde periode met bijna 10%. • We verwachten dat de vraag naar de kleinschalige bedrijfsruimtes in de atelierwoningen op het VDMA-terrein vooral komt vanuit deze groeiende groep kleine bedrijven en zzp'ers.
Bedrijven worden gemiddeld genomen kleiner	• In 2020 zijn er in Nederland netto bijna 72.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2021). Er zijn dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Dit is een ontwikkeling die al sinds 2012 gaande is. • Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen. Deze bedrijven zoeken ook naar kleinschalige bedrijfsruimte (eventueel in combinatie met woonruimte).
Vraag naar kleinschalige werkruimtes neemt afgelopen jaren toe	• De bedrijfsruimtemarkt is steeds tweekoppiger. De segmenten die het in deze tijd goed doen zijn aan de ene kant groot tot zeer groot (XXL) logistiek. Aan de andere kant zien we een steeds grotere vraag naar en dynamiek in het segment kleinschalige werkruimtes. • Met name de vraag naar ruimtes kleiner dan 500 m² is de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor is de markt de afgelopen jaren krap geworden. Er is op veel plekken een kwantitatief, maar vooral ook een kwalitatief tekort aan kleinschalige werkruimtes.

Bron: Stec Groep, 2021.

Behoefte aan circa 2.500 m² bvo kleinschalige werkruimte op het VDMA-terrein

Om de vraag naar kleinschalige werkruimte op het VDMA-terrein te berekenen gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Circa 6% van de inwoners van Eindhoven is zelfstandig. Dit komt neer op zo'n 14.100 zelfstandigen.
- We verwachten dat zo'n 10% van het aantal zelfstandigen in Eindhoven op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 1.410 zelfstandigen.
- Gemiddeld heeft een zelfstandige zo'n 20 tot 35 m² bvo aan ruimte nodig.
- Dit betekent dat er in de gemeente Eindhoven in totaal vraag is naar zo'n 28.200 tot 49.350 m² bvo kleinschalige werkruimte.
- We verwachten dat het VDMA-terrein een deel van deze vraag kan faciliteren. In de atelierwoningen op het VDMA-terrein zal het vooral gaan om zzp'ers en bedrijven met een kleine ruimtevraag. Denk bijvoorbeeld aan een kunstenaar die behoefte heeft aan een klein (zichtbaar) atelier.
- We verwachten dat het VDMA-terrein gezien haar schaal en omvang maximaal zo'n 2.500 m² bvo werkruimte kan faciliteren.

In het programma van het VDMA-terrein is maximaal 2.500 m² bvo gereserveerd voor bedrijfsruimte in atelierwoningen. Bij een toevoeging van maximaal 2.500 m² bvo ontstaan geen ruimtelijke effecten elders. De werkruimtes in de atelierwoningen op het VDMA-terrein spreken namelijk een andere doelgroep aan

dan het al bestaande aanbod. Bovendien is de functie ondergeschikt aan het woondeel en past het bij een levendige en multifunctioneel gebied zoals het VDMA-terrein. Bovendien zijn 'ateliers' binnen de huidige planologische mogelijkheden ook al toegestaan. Dit betekent dat de planologische toevoeging van 'ateliers' feitelijk beperkter is dan waarvan hier wordt uitgegaan.

Combineer wonen en werken: dit creëert flexibiliteit

Door de kleinschalige werkruimtes te combineren met de beoogde woningen wordt flexibiliteit gecreëerd in het programma van het VDMA-terrein. De benedenverdieping van de atelierwoningen kunnen gebruikt worden voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten van zzp'ers en kleine bedrijven. Wel is het belangrijk dat deze ruimte, mocht er een beperkte behoefte blijken te zijn vanuit de markt, weer eenvoudig gebruikt kan worden als woning. Zo blijft de begane grond flexibel en is bij tegenvallende markt geen 'spookplint'.



4.3 Commerciële dienstverlening

In een nieuw en levendig gebied zoals het VDMA-terrein is naast wonen en werken ook steeds meer ruimte voor andere commerciële dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan kappers, schoonheidssalons, stomerij, makelaardij of ambachten zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie.

De behoefte aan deze voorzieningen wordt voor een deel gedragen door de toekomstige inwoners van het VDMA-terrein. Ook de huidige inwoners van het centrum van Eindhoven zijn een belangrijke doelgroep. Bewoners van beide gebieden hebben behoefte aan commerciële voorzieningen op wijk- en buurtniveau.

Gemiddeld genomen zijn er in Nederland 2,3 bedrijven per 1.000 inwoners gevestigd in de dienstensector. In Eindhoven zijn zo'n 470 dienstverleners gevestigd. Dit zijn er 2 per 1.000 inwoners. Eindhoven heeft daarmee minder bedrijven in de dienstensector dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 7: Dichtheid commerciële dienstverlening

	Eindhoven	Nederland
Aantal vestigingen in 2020	470	40.000
Aantal inwoners in 2020	234.395	17.407.600
Aantal commerciële dienstverleners per 1.000 inwoners	2,0	2,3

Bron: Locatus (2020) en CBS (2020).

Afgaand op het gehanteerde kengetal en het huidige aantal inwoners van Eindhoven, bestaat er nu nog marktruimte voor zo'n 70 extra commerciële dienstverleners in Eindhoven. Wanneer we ook de inwonersgroei in de komende tien jaar meenemen, bestaat er nog behoefte aan toevoeging van 120 commerciële dienstverleners. Gemiddeld genomen is een bedrijf in de dienstverlening in Eindhoven circa 60 m² wvo groot (= 85 m² bvo). Dit betekent dat er in heel Eindhoven nog marktruimte bestaat aan zo'n 6.000 tot 10.000 m² bvo commerciële dienstverlening.

In het programma voor het VDMA-terrein is maximaal 1.100 m² bvo gereserveerd voor commerciële voorzieningen. Hiermee voorzien de plannen in een behoefte. Bovendien zijn de voorzieningen kleinschalig, ondersteunen zij het totaalconcept en sluiten ze aan bij de behoefte die de inwoners van het VDMA-terrein (en het centrum) hebben. Bovendien is de functie 'dienstverlening' binnen de huidige planologische mogelijkheden ook al toegestaan. Dit betekent dat de planologische toevoeging van de functie 'dienstverlening' feitelijk beperkter is dan waarvan hier wordt uitgegaan.

4.4 Publieksgerichte functies

Naast de functies 'wonen' en 'werken' biedt het VDMA-terrein ook ruimte aan 'publieksgerichte functies'. Het gaat hierbij om een verzameling van verschillende commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Een deel van deze functies is ondergeschikt. Deze functies zijn kleinschalig, ondersteunend en ondergeschikt aan het totaalconcept van het VDMA-terrein. In onderstaande tabel gaan we daarom in op de behoefte aan de functies: ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de omschreven marktbehoefte in onderstaande tabel taxeren we dat de beoogde ondersteunende publieksgerichte functies in een behoefte voorzien.

Functie	Marktbehoefte	Behoefte vanuit beleid
Horeca	- De horecamarkt is een groeimarkt. Door de gestegen bestedingen waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Doordat horecagelegenheden momenteel gesloten zijn en veel evenementen zijn uitgesteld/afgesteld, verwachten we dat de sector harde klappen te verwerken krijgt. - We verwachten daarom op korte termijn een vraaguitval. Op korte termijn vlakt de voorspelde hoge groei daarom af, op de lange termijn zal de markt zich naar verwachting weer grotendeels herstellen. Inspelen op de veranderende horecabehoefte van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie. - Op basis van inwonersaantallen en bindingcijfers hebben we het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in de gemeente Eindhoven berekend. Hier is het huidige aanbod aan horecagelegenheden van afgetrokken. Op basis van deze berekening bestaat er nog een resterende behoefte aan circa 50 tot 110 horecagelegenheden in Eindhoven⁸. - We verwachten dat er op het VDMA-terrein één tot enkele wijkverzorgende horecafuncties kunnen vestigen, ondersteunend aan het totaal concept. Afgaand op de gemiddelde omvang van een horecagelegenheid in Eindhoven (circa 115 m² bvo) betekent dit dat er behoefte bestaat aan maximaal 500 m² bvo ondergeschikte horeca op het VDMA-terrein. Ook wanneer we de beoogde horecaplannen voor District-E meenemen (maximaal 2.670 m² bvo) blijft er voldoende behoefte bestaan. - Horeca op het VDMA-terrein voorziet in een behoefte. Leegstandseffecten zijn er daarom naar verwachting niet of beperkt. Het toevoegen van wijkverzorgende horecagelegenheden, passend bij de aard en schaal van de totale ontwikkeling (met name woonfunctie), zal niet leiden tot een duurzame ontvruchting van de horecastructuur in het centrum of de gehele gemeente Eindhoven. We verwachten dan ook geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.	- In het Horecabeleidsplan (2014) worden ten aanzien van de Eindhovense horeca enkele beleidsuitgangspunten genoemd, waar de beoogde horecagelegenheden op het VDMA-terrein op aansluiten: - Het VDMA-terrein grenst direct aan het centrum en stationsgebied van Eindhoven (twee belangrijke horecagebieden). - Beide gebieden zijn aangewezen als stimuleringsgebied. In deze gebieden is de uitbouw van horeca mogelijk. - In de gebieden direct grenzend aan het VDMA-terrein stimuleert de gemeente de vestiging van kwalitatief goede horecabedrijven dus. - Uitbreiding van het aanbod dient vernieuwd te zijn en de diversiteit van het aanbod te verhogen. Dit betekent voor het VDMA-terrein dat bijvoorbeeld een restaurant in het hogere segment of een trendy en vernieuwde formule (bijv. ook biologisch, duurzaam en vegetarisch) passend zou zijn. - Bij de vestiging van horeca moet daarnaast sprake zijn van wederzijdse versterking van horeca en omliggende andere functies (zoals werken, wonen, cultuur, sport, buurtontmoeting en recreatie).
Productiedetailhandel	- Op het VDMA-terrein wordt ruimte geboden aan 6.000 m² bvo productiegebonden detailhandel. Productiegebonden detailhandel betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten. De detailhandelsfunctie is hierbij ondergeschikt aan de productiefunctie. Denk bijvoorbeeld aan een glashandel, meubelmaker of smederij. - Het gaat om een ondergeschikte functie die ondersteunend is aan de (commerciële) bedrijven op het VDMA-terrein. De	- In de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven (2015) worden voor productiegebonden detailhandel enkele uitgangspunten genoemd waar het VDMA-terrein op aansluit: - Het toestaan van productiegebonden detailhandel past bij de ambitie van de stad

⁸ Bron: Horeca DNA, 2020; Bewerking Stec Groep, 2021.

	productiegebonden detailhandel kan daarmee voorzien in een kwalitatieve behoefte. • We verwachten daarom niet dat de toevoeging van ondergeschikte productiegebonden detailhandel op het VDMA-terrein de leegstand in andere detailhandelsgebieden in Eindhoven zal verhogen. Er ontstaan dus geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.	Eindhoven om ruimte te bieden aan experimenten en ondernemerschap. Bovendien sluit het aan bij de sterke maakcultuur en creatieve sector in Eindhoven. • Uitgangspunt is dat productiegebonden detailhandel ondergeschikt blijft.
Maatschappelijk	• Daarnaast wordt voor het VDMA-terrein de vestiging van enkele maatschappelijke voorzieningen beoogd (maximaal 5.700 m² bvo). Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bibliotheek of museum. Bibliotheek: • Vanuit de Bibliotheekwet (Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen) wordt beoogd dat iedere Nederlander toegang heeft tot een fysieke en digitale bibliotheekvoorziening. • Nederland beschikt over een goed netwerk van openbare bibliotheekvoorzieningen. In 2019 waren er in Nederland 743 locaties van openbare bibliotheken (Bibliotheekstatistiek, 2019). • In datzelfde jaar waren er in Nederland zo'n 3,6 miljoen mensen lid van een openbare bibliotheek (CBS, 2019). Dit betekent dat één op de vijf Nederlanders een lidmaatschap heeft (20%). • Op basis van kengetallen concluderen we dat er in Nederland gemiddeld 0,7 bibliotheekvestiging per 10.000 inwoners aanwezig is (STIPO, 2012). Omgerekend betekent dit dat 1 bibliotheek ongeveer 14.400 inwoners bedient. • Eindhoven heeft momenteel zo'n 234.400 inwoners. In de periode 2021-2031 stijgt het aantal inwoners in de gemeente Eindhoven met zo'n 31.130 (Provinciale Bevolkingsprognose). Hiermee bestaat er in Eindhoven (uitgaande van bovenstaand kengetal en een balanssituatie) een aanvullende vraag naar circa 2 bibliotheekvoorzieningen. Gemiddeld genomen hebben bibliotheken een omvang van 700 tot 900 m² per vestiging (STIPO, 2012). • Afgaand op de aanvullende toekomstige vraag (2 vestigingen) is er in Eindhoven nog behoefte aan de toevoeging van een bibliotheekvoorziening. De realisatie van een bibliotheek op het VDMA-terrein zal daarom niet tot onaanvaardbare effecten elders leiden. Museum: • Het aantal museumbezoeken stijgt al jaren op rij. In de periode tussen 2014 en 2019 is het totaal aantal museumbezoeken met 26% gestegen (4,7% per jaar) (Museumcijfers 2019). • De stijging wordt vooral veroorzaakt door de sterke groei van het buitenlands bezoek. Het aantal buitenlandse museumbezoeken steeg de afgelopen vijf jaar met 37% (6,6% per jaar). • In totaal vonden er in 2019 32,6 miljoen museumbezoeken plaats (Museumcijfers 2019). Door de uitbraak van het coronavirus liep de groeiende belangstelling voor museumbezoek in 2020 echter een klap op. Door de coronacrisis kwamen er vanaf begin 2020 minder buitenlandse toeristen naar Nederland. Van 13 maart tot 31 mei waren de musea in Nederland zelfs helemaal gesloten. Ook nu zijn alle musea (in ieder geval tot half februari) gesloten. • De terugval in het aantal (buitenlandse)bezoekers heeft echter een externe medische oorzaak. We verwachten daarom dat de museumbranche snel zal herstellen wanneer de coronacrisis beteugeld is. • Steeds meer Nederlanders (46%) voelen zich namelijk persoonlijk verbonden met musea. Ook in Eindhoven is dit het geval. Het	Bibliotheek: • In de woonvisie (2015) van Eindhoven wordt gestreefd naar een samenleving met een stevige sociale basisstructuur, waarin de basisvoorzieningen fysiek en sociaal op orde zijn. • Hier hoort ook de realisatie van voldoende bibliotheekvoorzieningen bij. Vanuit landelijk beleid wordt immers beoogd dat iedere Nederlander toegang heeft tot een fysieke en digitale bibliotheekvoorziening. Museum: • In de Cultuurbrief 2021-2024 en het coalitieakkoord Evenwicht & Energie worden voor cultuur enkele uitgangspunten genoemd waar het VDMA-terrein op aansluit. • Cultuur verrijkt, vernieuwt, verbindt en verzacht. Kunst en cultuur dragen bij aan de levendigheid van onze stad. Het zorgt voor ontmoeting tussen mensen en denkbeelden. • Het culturele ecosysteem van Eindhoven moet versterkt worden. Hiervoor wordt ingezet op wat Eindhoven onderscheidt. Van ateliers en broedplaatsen voor talent tot

	afgelopen jaar heeft 82% van de Eindhovenaren een culturele activiteit bezocht. Een groot deel van de bezoeken vond plaats in Eindhoven zelf. Musea stonden (na de bioscoop en het filmhuis) op nummer 2 als het gaat om meest bezochte culturele activiteit. • Cijfers over de specifieke marktbehoefte van musea bestaan niet. We verwachten echter dat in een stad zoals Eindhoven met veel cultureel kapitaal nog behoefte bestaat aan de toevoeging van een extra culturele voorziening (zoals een museum). Door het college van B&W van de gemeente Eindhoven is deze ambitie ook uitgesproken. De realisatie van een museum op het VDMA-terrein zal daarom niet tot onaanvaardbare effecten elders leiden. • Bovendien is de functie 'maatschappelijk' binnen de huidige planologische mogelijkheden ook al toegestaan. Dit betekent dat de planologische toevoeging van de functie 'maatschappelijk' feitelijk beperkter is dan waarvan hier wordt uitgegaan.	topvoorzieningen als musea en podia. • Hiermee sluit het beoogde museum op het VDMA-terrein aan bij het beleid van de gemeente Eindhoven.
--	---	--

Naast bovenstaande ondergeschikte publieksgerichte functies wordt op het VDMA-terrein ook zelfstandige horeca (maximaal 500 m² bvo) en zelfstandige detailhandel (maximaal 1.100 m² bvo) mogelijk gemaakt. Op basis van de hieronder omschreven marktbehoefte taxeren we dat ook deze publieksgerichte functies in een behoefte voorzien.

4.5 Zelfstandige horeca

Op het VDMA-terrein zal ook ruimte worden geboden aan 'The Stage'. The Stage wordt een locatie waar bijeenkomsten en kleine evenementen gehouden kunnen worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan lezingen of het faciliteren van co-working bijeenkomsten. Als onderdeel van de bijeenkomstfunctie zal er ook een horecagelegenheid van maximaal 500 m² bvo gerealiseerd worden in The Stage. In totaal zal The Stage circa 1.150 m² bvo groot worden. Hiermee kan de horecavoorziening niet meer geclassificeerd worden als kleinschalig, ondersteunend en ondergeschikt. Echter, op basis van de omschreven marktbehoefte voor horeca (50 tot 110 extra horecagelegenheden de komende tien jaar) concluderen we dat er in Eindhoven voldoende marktruimte bestaat voor een extra zelfstandige horecavoorziening. Ook wanneer we de beoogde horecaplannen voor District-E meenemen (maximaal 2.670 m² bvo) blijft er voldoende behoefte bestaan. Horeca in The Stage voorziet daarmee in een behoefte en zal niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders leiden.

4.6 Detailhandel

Onderdeel	Detailhandel
Relevant beleid en wetgeving	• Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven (2014) • Binnenstadsvisie Eindhoven (2016) • SGE-regio: Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven (2014)
Ruimtelijk verzorgingsgebied	• Gezien de maximale omvang van 1.100 m² bvo en de ligging nabij de binnenstad, gaan we voor het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde detailhandelsruimten uit van de gemeente Eindhoven. • Uit het koopstromenonderzoek van Metropoolregio Eindhoven (2017) blijkt, dat de koopkrachtbinding van Eindhoven voor de dagelijkse voorzieningensector 85% bedraagt. De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 72%. Ook blijkt uit het onderzoek dat de gemiddelde koopkrachtoevloeiing voor dagelijkse voorzieningen in Eindhoven rond de 20% ligt, en rond de 35% voor niet-dagelijkse voorzieningen. Gelet op de huidige marktsituatie hebben we de binding en toevloeiingscijfers voor de niet-dagelijkse winkels iets naar beneden bijgesteld.

Beschrijving van de behoefte	De totale vraagontwikkeling voor detailhandelsruimte in Eindhoven berekenen we, aan de hand van de bevolkingsontwikkeling in het ruimtelijk verzorgingsgebied, de bestedingen per inwoner, koopkrachtbinding, koopkrachtoevloeiing, vloerproductiviteit en het bestaande detailhandelsaanbod (zie tabel hieronder).																								
	<table><tr><th>Indicator</th><th>Dagelijks</th><th>Niet-dagelijks</th></tr><tr><td>Aantal inwoners binnen marktregio (2030)</td><td colspan="2">256.880</td></tr><tr><td>Bestedingen per inwoner (INretail, 2019)</td><td>€ 2.642</td><td>€ 2.258</td></tr><tr><td>Koopkrachtbinding (KSO Metropoolregio Eindhoven, 2017)</td><td>85%</td><td>70%</td></tr><tr><td>Koopkrachtoevloeiing (KSO Metropoolregio Eindhoven, 2017)</td><td>20%</td><td>30%</td></tr><tr><td>Detailhandelsaanbod (Locatus, 2020)</td><td>94.300 m² wvo</td><td>271.900 m² wvo</td></tr><tr><td>Gemiddelde vloerproductiviteit per m² (INretail, 2019)</td><td>€ 7.564</td><td>€ 1.783</td></tr><tr><td>Marktruimte tot 2030 (vraag) m² wvo (bvo)</td><td>Ca. 1.030 m² wvo (Ca. 1.450 m² bvo)</td><td>Ca. 53.410 m² wvo (Ca. 74.970 m² bvo)</td></tr></table>	Indicator	Dagelijks	Niet-dagelijks	Aantal inwoners binnen marktregio (2030)	256.880		Bestedingen per inwoner (INretail, 2019)	€ 2.642	€ 2.258	Koopkrachtbinding (KSO Metropoolregio Eindhoven, 2017)	85%	70%	Koopkrachtoevloeiing (KSO Metropoolregio Eindhoven, 2017)	20%	30%	Detailhandelsaanbod (Locatus, 2020)	94.300 m² wvo	271.900 m² wvo	Gemiddelde vloerproductiviteit per m² (INretail, 2019)	€ 7.564	€ 1.783	Marktruimte tot 2030 (vraag) m² wvo (bvo)	Ca. 1.030 m² wvo (Ca. 1.450 m² bvo)	Ca. 53.410 m² wvo (Ca. 74.970 m² bvo)
	Indicator	Dagelijks	Niet-dagelijks																						
	Aantal inwoners binnen marktregio (2030)	256.880																							
	Bestedingen per inwoner (INretail, 2019)	€ 2.642	€ 2.258																						
	Koopkrachtbinding (KSO Metropoolregio Eindhoven, 2017)	85%	70%																						
	Koopkrachtoevloeiing (KSO Metropoolregio Eindhoven, 2017)	20%	30%																						
	Detailhandelsaanbod (Locatus, 2020)	94.300 m² wvo	271.900 m² wvo																						
	Gemiddelde vloerproductiviteit per m² (INretail, 2019)	€ 7.564	€ 1.783																						
	Marktruimte tot 2030 (vraag) m² wvo (bvo)	Ca. 1.030 m² wvo (Ca. 1.450 m² bvo)	Ca. 53.410 m² wvo (Ca. 74.970 m² bvo)																						
- Op basis van bovenstaande indicatoren is een prognose van de vraag naar detailhandelsruimte voor de dagelijkse sector en niet-dagelijkse sector in Eindhoven opgesteld: in totaal is de geschatte uitbreidingsvraag naar detailhandelsruimte voor de dagelijkse sector in Eindhoven voor de komende tien jaar, circa 1.030 m² wvo (ofwel zo'n 1.450 m² bvo). Voor de niet-dagelijkse sector komt de uitbreidingsvraag de komende tien jaar neer op circa 53.410 m² wvo (ofwel zo'n 74.970 m² bvo). - Let op! Dit is de uitbreidingsruimte voor heel de gemeente Eindhoven én voor alle sectoren. Hieronder vallen dus ook bouwmarkten, tuincentra en alle mode-en-luxe zaken. Niet alle marktruimte is dus niet direct toe te schrijven aan voorliggend initiatief maar geeft wel een beeld van het huidige functioneren van de Eindhovense detailhandel. - In totaal voorziet het plan voor het VDMA-terrein in een toevoeging van maximaal 1.100 m² bvo en daarmee naar schatting zo'n 785 m² wvo. Gezien bovengenoemde behoefte kan het plan daarmee zowel voorzien in een kwantitatieve behoefte aan dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandelsruimte. - Er wordt nagedacht om een deel van de detailhandelsruimte in te vullen met een kleinschalige (bio) stads-supermarkt. Denk bijvoorbeeld aan een Ekoplaza of een kleinschalige supermarkt zoals een Jumbo City of Spar City. Afgaand op bovenstaande marktruimteberekening voorziet dit concept in een behoefte. - In het programma van District-E zijn ook detailhandelsruimtes opgenomen. In dit plan mag maximaal 1.735 m² bvo detailhandel met een maximum van 200 m² bvo per vestiging gerealiseerd worden. Het gaat hier dus om ondersteunende en kleinschalige commerciële ruimten. Gezien het beoogde concept van District-E ligt het niet voor de hand om ervan uit te gaan dat deze ruimtes opgevuld zullen worden met dagelijkse detailhandel. Niet-dagelijkse detailhandel zoals een hotelwinkeltje, conceptstore, Eindhoven Brandstore, et cetera liggen meer voor de hand, en zijn vanuit de stedenbouwkundige visie op District-E dan ook beoogd. Bovendien is een gemiddelde city supermarkt zo'n 300 m² wvo groot (420 m² bvo). De kleinschalige detailhandelsruimtes in District-E zijn daarmee überhaupt niet geschikt voor de vestiging een kleine stadssupermarkt.																									
Conclusie	Naar verwachting leidt een beperkte toevoeging van de functie (dagelijkse) detailhandel gezien de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de functie niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders. De beoogde detailhandel stimuleert bovendien de vitaliteit en (hoogstedelijke) dynamiek op het VDMA-terrein. Bovendien is de functie 'detailhandel' binnen de huidige planologische mogelijkheden ook al toegestaan. Dit betekent dat de planologische toevoeging van de functie 'detailhandel' feitelijk beperkter is dan waarvan hier wordt uitgegaan.																								