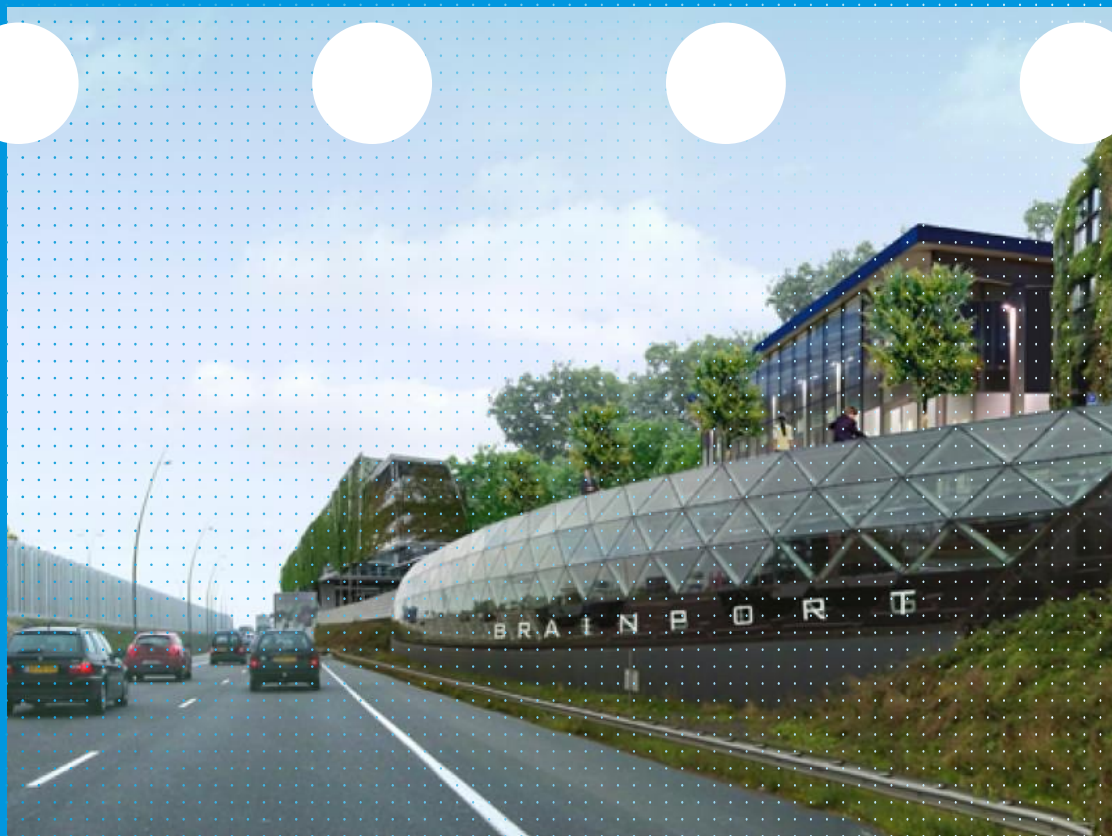




Ladder Brainport Industries Campus

Stec Groep aan Gemeente Eindhoven

Hub Ploem, Boudewijn Kuijl en Evert-Jan de Kort
juni 2015

Ladder Brainport Industries Campus

Stec Groep aan Gemeente Eindhoven

Hub Ploem, Boudewijn Kuijl en Evert-Jan de Kort
29 juni 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond.....	2
1.2	Ladder-aspecten in deze casus.....	2
1.3	Leeswijzer	4
2	Concept Brainport Industries Campus	5
2.1	Locatieprofiel en functies die mogelijk gemaakt worden.....	5
2.2	Beleid en uitgangspunten voor Brainport Industries Campus.....	7
3	Conclusies en Ladder Brainport Industries Campus	12
3.1	Trede 1: Actuele regionale behoefte	12
3.2	Trede 2: Bestaand stedelijk gebied.....	15
3.3	Trede 3: Aanbod multimodale locaties buiten bestaand stedelijk gebied	16
3.4	Conclusie	16
	Bijlagen	17
	Topsector HTSM en Brainport van groot belang voor Nederlandse economie en Eindhoven.....	17
	Wat is een campus en waarin verschilt een campus van een regulier bedrijventerrein?	19
	Prognose ruimtevraag BIC-doelgroep	22
	Stap 1: Prognose op basis van werkgelegenheid	22
	Stap 2: prognose op basis van ontwikkeling ruimteproductiviteit in Stedelijk Gebied Eindhoven.....	24
	Stap 3: Segmentering van de vraag en marktaandeel Brainport Industries Campus.....	26
	Stap 4: Bovenregionale vraag: zo'n 5 tot 10 hectare	27
	Stap 5: Confrontatie en prognose in perspectief	28
	Herkomst doelgroep Brainport Industries Campus	29
	Aanbodanalyse	32
	Afbakening doelgroep BIC	35

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In de gemeente Eindhoven ligt het voornemen om in Landelijk Strijp en aan de Brainport Avenue een unieke vestigingsplaats te realiseren voor high tech-bedrijven in de toelever- en maakindustrie. Original Equipment Manufacturers (OEM's) (zoals Philips, ASML, FEI, NXP) richten zich steeds meer op R&D en sales & services van hun hightech producten en systemen, de componentproductie en systeemintegratie worden in toenemende mate uitbesteed aan een keten van toeleveranciers.

Een aantal van deze toeleveranciers, verenigd in Brainport Industries, willen een nieuwe, specifieke bedrijfsomgeving, *“die een herkenbaar profiel geeft en waar vergaande samenwerking mogelijk is, gericht op het verbinden van de ketens, het verhogen van de professionaliteit en het vergroten van de concurrentiekracht”*, realiseren, de Brainport Industries Campus (BIC).

De gebiedsontwikkeling Brainport Park is onderdeel van Brainport Eindhoven. In de nabijheid van Brainport Park zijn reeds diverse hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven op de bestaande werklocaties Eindhoven Airport en Flight Forum gevestigd. De gebiedsontwikkeling gaat ruimte geven aan BIC, de Brainport Industries Campus: bedrijvigheid in de vorm van een campus. De essentiële kenmerken van het campusconcept zijn enerzijds de samenballing, in één gebouw, van afzonderlijke schakels in de ketens van ontwerp tot en met productie van hightech componenten, en anderzijds de attractieve context: gebouw en omgeving zorgen samen voor een kwalitatief hoogwaardige werk- en verblijfsomgeving.

Op dit moment is een aantal bedrijven concreet geïnteresseerd in vestiging op BIC en hebben hiertoe een principe overeenkomst getekend¹. U werkt daarom – met uw belangrijkste partners – aan het opstellen van een bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en milieueffectrapportage. Voor het bestemmingsplan moet u nut en noodzaak aantonen conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). In deze analyse staat de Ladder en het komen tot een goede ruimtelijke afweging en motivering centraal.

1.2 Ladder-aspecten in deze casus

De aanpak van dit onderzoek loopt analoog aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden om af te wegen en te motiveren of een ontwikkeling een goede ruimtelijke ordening inhoudt.

Wat is de Ladder?

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringsreis in het Bro.

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling of functiewijziging. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

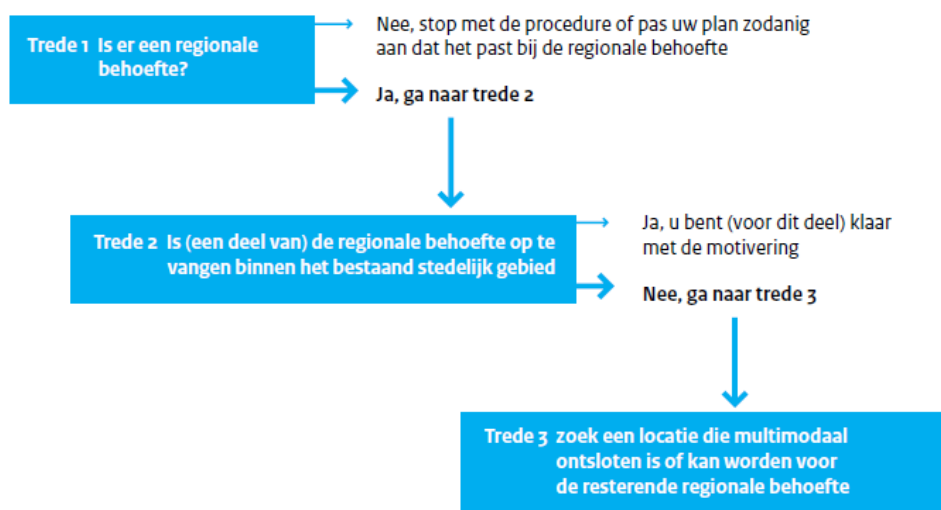
'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

¹ K.M.W.E. is de eerste partij die een intentieovereenkomst getekend heeft (met gemeente, provincie en ontwikkelende partij). <http://www.kmwe.com/press-releases/67/kmwe-als-eerste-op-brainport-industries-campus.htm> Er zijn andere partijen geïnteresseerd en bereid te verplaatsen. Op dit moment is dit echter nog vertrouwelijk.

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: Schematisch overzicht Ladder voor Duurzame Verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012

OVERZICHT RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bestaand stedelijk gebied

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.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Regionale marktvraag

Actuele marktvraag naar bedrijventerrein binnen de marktregio.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Op basis van het voorliggende plan hebben we gekeken naar de meest relevante begrippen. Zie onderstaande tabel.

Brainport Industries Campus	
Nieuwe stedelijke ontwikkeling	- Ja, bij het bestemmingplan-technisch mogelijk maken van nieuw bedrijventerrein is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet de Ladder voor Duurzame Verstedelijking afgelopen worden. - De Ladder-afweging moet expliciet opgenomen worden in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent, dat per trede van de Ladder een onderbouwde motivatie en visie gegeven moet worden. Alle mogelijk gemaakte functies moeten toegelicht worden in de Ladder-afweging.
Actueel	Voor de Ladder is actueel onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek moet 10 jaar vooruit kijken, de geldingsduur van een bestemmingsplan. Het gaat hier overigens om een ontwikkeling / concept waarvoor doorgaand een langere ontwikkeltijd geldt. Bij de Ladder-analyse en de conclusies houden we hier expliciet rekening mee.
Marktregio voor Brainport Industries Campus (zie verderop in rapportage)	- Partijen/beoogde doelgroep actief op mondiaal schaalniveau - Clustering toeleverende bedrijven in SGE (en feitelijk aan westzijde Eindhoven). - Marktregio daarom vooral Eindhoven en omgeving.
Bestaand stedelijk gebied	Het bestaand stedelijk gebied bestaat in deze situatie uit het aanbod (beschikbaar) van bedrijventerrein of geschikt te maken (door inbreiding, intensivering of hergebruik).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we kort in op de uitgangspunten voor en het concept van Brainport Industries Campus. Vervolgens leest u in hoofdstuk 3 de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. In de bijlage vindt u achtergrondinformatie en een uitgebreider analyse.

2 Concept Brainport Industries Campus

Op basis van de beschikbaar gestelde documentatie, afbakening van de doelgroep voor Brainport Industries Campus en het concept gaan we uit van de doelgroep voor BIC gelijk aan de sector High Tech Systemen en Materialen (HTSM). De HTSM-sector is één van de negen topsectoren die door het kabinet in het kader van de topsectorenbeleid zijn aangewezen. Hierbinnen is de BIC-doelgroep (namelijk toeleveranciers, kennisinstellingen en onderzoekscentra in de hightech equipment & systems sector) een zeer grote groep bedrijven. Dit gaat overigens breder dan de huidige leden van Brainport Industries.

2.1 Locatieprofiel en functies die mogelijk gemaakt worden

In onderstaande tabel geven we een korte beschrijving van Brainport Industries Campus en de kenmerken van de beoogde uitbreiding (op basis van de beschikbare informatie mei 2015).

Aspect	Toelichting
Ligging en omvang	- BIC ligt in het noordwesten van Eindhoven en wordt in grote lijnen begrensd door het Beatrixkanaal, de A2 en de Anthony Fokkerweg. - BIC ligt in de oksel van de A2 en A58 (Brainport Avenue), nabij Eindhoven Airport en is goed ontsloten met openbaar vervoer. - Dwars door het gebied loopt de Groene Corridor (Oirschotsedijk), die het nationaal landschap Het Groene Woud verbindt met de gebieden Strijp-R, -T en -S en de binnenstad van Eindhoven. Vanuit die verbinding is het tevens verbonden met de omliggende gemeenten, waaronder Oirschot, Veldhoven en Best. - Duurzame, groene en parkachtige opzet en publieksbestemming. - Op basis van het meest recente ontwerp (mei 2015) voor cluster 1 heeft het bouwvlak een oppervlakte van circa 7,2 hectare, de totale bedrijfsbestemming een oppervlakte van circa 9,2 ha en het plangebied een oppervlakte van circa 35 hectare.
Plannen	- Het eerste cluster heeft een omvang van 9,2 hectare netto en bouwvlak van circa 7,2 hectare. - De totale eerste fase (bestaande uit meerdere clusters en incl. eerste cluster) heeft een omvang van circa 25 hectare netto bedrijventerrein. - Fase 2 en 3 bestaan in totaal uit 40 hectare netto bedrijventerrein, maar de ontwikkeling hiervan staat momenteel op 'oranje'² - De totale ontwikkeling (fase 1 t/m 3) bestaat uit 180 hectare bruto (parkachtig bedrijvencampus), verdeeld over meerdere clusters. De totale ontwikkeling betreft circa 700.000 m² bvo.
Doelgroep	- De belangrijkste doelgroepen zijn toeleveranciers, kennisinstellingen en onderzoekscentra in de high tech equipment & systems sector (maakbedrijven). - Het doel is dat BIC uiteindelijk zal bestaan uit een mix van eerste, tweede, en derde lijns-toeleveranciers van de OEM's in de regio (zoals Philips, Fei, ASML, etc.). - De invulling van de eerste cluster is bepalend voor het verdere vervolg. Om die reden is het cruciaal dat in de eerste fase van BIC tenminste één eerste lijns- en een aantal tweede lijnstoeleveranciers zich hier gaan vestigen. - Hierbinnen wordt een brede doelgroep nagestreefd: - Van 'eenvoudige' maakbedrijven tot 'hoogwaardige' kennisintensieve bedrijven - Van metaalbewerking tot systeemintegratie - Van productiebedrijven tot software engineering - Van frezer tot designer - Van eenmanszaak tot bedrijven met >500 werknemers
Bereikbaarheid	- De bereikbaarheid per auto is goed. - BIC is optimaal zichtbaar vanaf de A2. - Er is een HOV verbinding gepland, welke de campus verbindt met het centrum van Eindhoven, Eindhoven Airport en het eventueel te realiseren station bij Acht. Hiermee is de OV-bereikbaarheid goed. - Er is een directe verbinding met het nabij Eindhoven Airport. - Nabijheid tot Flight Forum en GDC-terrein met logistieke bedrijven en OEMs (o.a. FEI en VDL)

² Regionale afspraken & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1.

Marktpositie/-profiel	- BIC heeft vier kernelementen: - Hoogwaardige faciliteiten; denk hierbij aan de parkachtige omgeving, collectieve parkeeroplossingen, HOV en hoogwaardige gemeenschappelijke facilitaire voorzieningen (zoals bijvoorbeeld cleanrooms) en diensten (receptie, kantine, etc.). - Open innovatie; kennisuitwisseling, tonen van innovatie, samenwerking tussen overheid, onderwijs, kennisinstituten en ondernemers, fabrieken van de toekomst³, samenwerken in de logistiek. - Kennisdrager; CFT 2.0: onderzoekscentrum voor productietechnologie en ketenoptimalisatie. - Focus op high tech; high tech is de belangrijkste doelgroep voor BIC. - De ambitie is om de meest toekomstgerichte en hoogwaardige vestigingslocatie voor de high tech toelever- en maakindustrie te ontwikkelen, inrichten en beheren. Voor bedrijven met – naast een regionale oriëntatie – op internationaal niveau produceren en concurreren. - Stimuleren van open innovatie en synergie tussen bedrijven. - Daarnaast wil BIC de optimale bereikbaarheid, zichtbaarheid en ruimtelijke/ecologische kwaliteit creëren voor (internationale) exposure en aantrekkingskracht op de arbeidsmarkt voor de high tech maakindustrie in Eindhoven. - Delen van niet-competitieve functies (cleanrooms, logistiek, magazijn, opslag, ICT infrastructuur, etc.) - Modulaire opzet om de ruimtebehoefte aan te passen bij veranderende markt.
Bestemmingsplan	- Het bebouwingspercentage van het eerste cluster wordt ongeveer 70%. - De bebouwingshoogte van dit cluster is maximaal 20 meter. - Om het campus-concept te borgen zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 4.2⁴ toegestaan in de eerste cluster. Er is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied toegelaten milieucategorieën en passend bij het concept. Het gaat onder andere om (high tech) maakbedrijven, synergie-bedrijven, kennisinstituten, gezamenlijke facilitaire voorzieningen, etc. - Gestreefd wordt om ook gemeenschappelijke facilitaire voorzieningen ten dienste van de gevestigde bedrijven te realiseren. Dit betreft het Atrium in een gebouw. Denk onder andere aan detailhandel, sport, horeca, etc. Deze facilitaire voorzieningen worden gemaximeerd naar aanleiding van vooroverleg omtrent het bestemmingsplan.

Het concept Brainport Industries Campus

Brainport Industries Campus (BIC) is onderdeel van de ontwikkeling van Brainport Avenue en Brainport Park. De gemeente Eindhoven heeft een gebiedsvisie ontwikkeld en bundelt initiatieven tot één programma. Brainport Park staat voor de unieke dubbelfunctie van bedrijvencampus (hoogwaardige en kennisintensieve toelever- en maakbedrijven) annex recreatiegebied. Doel is om bedrijven zorgvuldig in te passen in de groene omgeving.

BIC is een belangrijke drager van de ambities van Brainport regio Eindhoven. In deze regio wordt structureel gewerkt aan het versterken van het internationaal vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijven en kenniswerkers en daarmee bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van Nederland. De ontwikkeling van Brainport en BIC zijn dan ook ingekaderd in nationale, provinciale, regionale en lokale plannen. Zo beschouwt de SVIR⁵ Brainport Zuidoost-Nederland als de belangrijkste toptechnologieregio van Nederland en in het MIRT⁶ is de realisatie van BIC opgenomen als onderdeel van de transformatie van Brainport Avenue. Ook provinciaal is de BIC ingekaderd in o.a. de campusnotitie, op regionaal niveau in de afspraken voor het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) en op gemeentelijk niveau in de ontwikkelingsvisie Landelijk Strijp. Daarbij draagt BIC bij aan Brainport 2020, de Agenda van Brabant, en het High Tech Topsectoren-beleid van het Ministerie van EL&I. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

Brainport Industries Campus is voor een groot deel gericht op de (toeleverende) maakindustrie. De grote bedrijven (OEMs) zijn steeds meer gaan specialiseren en werken met enkele toeleveranciers die delen van het productieproces volledig over nemen. Er is vraag naar meer kennis en grotere diversiteit aan disciplines, investeringen zijn kapitaalintensiever, de time to market wordt versneld en de focus ligt op R&D. Het model van de (nabije) toekomst is de open supply chain, waarin ketens concurreren in plaats van

³ Nieuw concept waarbij diverse bedrijven in een soort van bedrijfsverzamelgebouw met elkaar kunnen samenwerken en de 'keten' optimaal gestroomlijnd kan worden.

⁴ Milieucategorie 4.1. en 4.2 zijn toegestaan mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bijvoorbeeld moet worden voldaan aan de milieuzonering en maximaal 25% van het bvo bedrijfsactiviteiten betreft milieucategorie 4.1 of 4.2.

⁵ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit nieuwe Rijksbeleid voor ruimte en mobiliteit is op 13 maart 2012 van kracht geworden.

⁶ Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Het MIRT is een uitvoeringsprogramma van de rijksoverheid. Het MIRT-programma omvat projecten van diverse ministeries, zoals Infrastructuur en Milieu, Economische Zaken en Landbouw en Innovatie. Het MIRT-programma is in 2007 gestart en had tot 2012 een looptijd tot het jaar 2020. Dit is door het kabinet Rutte naar 2028 verlengd. In het MIRT zijn ruimtelijke projecten opgenomen, met een nadruk met vervoersprojecten over de weg, het spoor en het water.

individuele bedrijven. Samenwerking is van essentieel belang om te kunnen innoveren. Daarnaast biedt de fysieke clustering van bedrijven voordelen (denk aan logistiek, tijd, netwerk, etc.).

In het eerste cluster (waarvoor bestemmingsplan voorligt) wordt circa 13 hectare bruto (9,2 hectare netto, 7,2 hectare netto bouwvlak en circa 115.000 m² bvo) beschikbaar gemaakt voor uitgifte. Dit eerste cluster staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Brainport Avenue en Brainport Park. In een gebied van in totaal 180 hectare wordt circa 50 tot 60 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark gerealiseerd (circa 700.000 m² bvo), verdeeld over drie fasen. Van groot belang is de fysieke clustering van het concept in een omgeving. Vandaar dat het eerste cluster (als onderdeel van fase 1) niet gezien moet worden als een los element, maar nadrukkelijk als onderdeel van een totaalconcept.

2.2 Beleid en uitgangspunten voor Brainport Industries Campus

In deze paragraaf gaan we dieper in op de beleidscontext voor Brainport Industries Campus, trends en ontwikkelingen.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) formuleert het Rijk drie hoofddoelen voor Nederland voor de middellange termijn (tot 2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is een opgave van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuidoost-Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. High-tech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2015 (MIRT 2015)

De transformatie van Brainport Avenue naar een hoogwaardig, internationaal concurrerend vestigingsmilieu voor de hightech maak- en kennisindustrie is opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2015 (MIRT, 2015) van het Rijk onder de titel 'Brainport Eindhoven'. In het MIRT 2015 zijn de gebiedsopgave, de oplossingen, de financiële en politiek-bestuurlijke afspraken van Brainport Eindhoven weergegeven.

Voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Brainport Eindhoven op de lange termijn is, op basis van een brede analyse van het vestigingsklimaat en van meerdere ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven, een gebiedsvisie Brainport Avenue 2020-2040 opgesteld

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2014)

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken.

Eindhoven wordt in relatie gebracht met het stedelijk netwerk BrabantStad samen met Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Dit samenwerkingsverband vervult een trekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones)

en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Eindhoven ligt binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond dat is aangeduid als een samenhangend en verstedelijkt gebied. Binnen deze regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu moeten bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Herstructurering en inbreiding bieden tal van mogelijkheden, maar tegelijkertijd zal onbebouwd gebied, ook op langere termijn, moeten worden benut. Op de structurenkaart die hoort bij de structuurvisie is BIC aangeduid als stedelijk concentratiegebied.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt. Per onderwerp zijn de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op de structurenkaart. Op basis van de structurenkaart is een stedelijke ontwikkeling – zoals BIC met haar bedrijvendeel beoogd – mogelijk.

Regionaal ruimtelijk overleg

In het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) maken gemeenten afspraken met elkaar en de provincie over bedrijventerreinen. Bepaald is dat in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden verantwoord hoe de uit te geven oppervlakten zich verhouden tot de geraamde uitbreidingsruimte waarover een gemeente beschikt en hoe is omgegaan met intensief of meervoudig ruimtegebruik. Er dient dus sprake te zijn van een goede motivering van zorgvuldig ruimtegebruik. In 2015 moeten de regiogemeenten nieuwe afspraken maken over bedrijventerreinen. De campuslocaties en thematische bedrijventerreinen zijn onderdeel van deze analyse.

Notitie Brabantse Campussen

De 'Notitie Brabantse Campussen' (augustus 2011) is een provinciaal afwegingsmodel voor campusinitiatieven zoals Brainport Industries Campus. Gedeputeerde Staten gebruiken het afwegingskader uit deze notitie in de besluitvorming om campusinitiatieven te vergelijken, te beoordelen op haalbaarheid en hun rol en inzet van instrumenten te bepalen. Campussen die voldoen aan de provinciale definitie (zoals BIC) beschouwt de provincie als campusinitiatieven die in potentie passen binnen de provinciale strategie gericht op sterke Brabantse economische clusters.

Regionaal beleid

De geniale Brainportlocatie

"De geniale Brainportlocatie; integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven", d.d. maart 2008, is opgesteld in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), de gemeenten Eindhoven, Best, Veldhoven, Waalre en Son en Breugel. De gemeenteraad van Eindhoven heeft in december 2007 ingestemd met de visie uit dit rapport. Het ontwikkelingsplan geeft richting aan de ontwikkeling van de A2-zone voor een periode van minimaal 15 jaar. Het plan bestaat in hoofdlijnen uit het vaststellen van het duurzaam groen raamwerk, een gewenst stedelijk programma en het gewenste leefmilieu per deelgebied. Om de ruimtelijke kwaliteit in de A2-zone voor langere tijd te waarborgen is een ruimtelijk-functionele visie en ontwikkelstrategie vereist. Eén van de belangrijkste opgave bestaat uit het realiseren van de groene opgave. Het gebied BeA2 (nu BIC) ligt tussen het Beatrixkanaal en de A2. Door de centrale ligging tussen stedelijke en groene gebieden is de ambitie het terrein te transformeren naar een ecologisch verantwoord, duurzaam bedrijventerrein in een aantrekkelijk en parkachtig landschap.

Criteria ruimtelijke kwaliteit Brainport Avenue

In 2010 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brainport Avenue vastgesteld. Deze zijn bekrachtigd door Eindhoven eind 2010. In dit document zijn de

criteria voor de ruimtelijke kwaliteit voor de Brainport Avenue (lopende van Waalre, Eindhoven, Veldhoven, Best tot Son) geformuleerd en verbeeld.

Brainport 2020

In 2010 is in opdracht van de toenmalige minister van Economische Zaken een samenhangende en integrale visie ontwikkeld voor Brainport Zuidoost-Nederland 2020. Dit heeft geresulteerd in de visie "Brainport 2020: Top economy, smart society" en een concreet uitvoeringsprogramma. Met de uitvoering van Brainport 2020 worden voor de Nederlandse economie belangrijke topsectoren en topclusters gefaciliteerd door samen te werken aan een internationale innovatieve en duurzame economische topregio via focus en samenwerking in een groene omgeving.

Gebiedsvisie Brainportcity

De gebiedsvisie BrainportCity is het resultaat van het MIRT onderzoek Brainport Avenue 2020-2040. Het is de 'stip aan de horizon' waar het Rijk, Provincie, Regio, Regio, Gemeente Eindhoven, Brainport Industries en Eindhoven Airport, de komende jaren naar toe wil werken. In deze visie wordt aangegeven hoe het vestigingsklimaat in de Brainport regio Eindhoven na 2020 verder kan worden versterkt om in internationaal verband te blijven c.q. gaan behoren tot de top van de internationale vestigingsmilieus en hiermee in versterkte mate bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van Nederland.

Regionale afspraken & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant en Regionaal Ruimtelijk Overleg

Het document "Regionale afspraken & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant" (30 mei 2012) schetst, naast een profiel van de regio, de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van de regio en een rol spelen bij het opstellen van een bedrijventerreinenprogrammering. Daarna is een analyse gemaakt van de vraag, het aanbod en de confrontatie van deze beide gegevens. Vervolgens is de programmering van de werklocaties bekeken. Deze programmering heeft tot doel om op korte termijn een aantal keuzes te maken in het geplande aanbod. In het najaar 2012 zijn deze regionale afspraken en de programmering geactualiseerd. De regio's maken hierbij gebruik van de methodiek van de provinciale strategie werklocaties en andere bedrijventerreinen, om een prioritering te bepalen. Daarbij betekent:

- Groen: (delen van) plannen die we tot 2020 zeker wel gaan ontwikkelen;
- Oranje: (delen van) plannen die op basis van de huidige inzichten niet ontwikkeld worden tot 2020;
- Rood: (delen van) plannen die van de kaart verdwijnen en helemaal niet meer ontwikkeld worden.

De regionale afspraken en programmering van werklocaties worden ook gebruikt voor het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) die is voorgeschreven in de provinciale Verordening ruimte. Het RRO pleegt regionale afstemming en maakt afspraken over de programmering van o.a. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen.

BIC in regionale afspraken & programmering

Ten aanzien van alle campuslocaties in het stedelijk gebied geldt dat deze op 'groen' gaan, mits de locaties passen binnen het in de 'campusstrategie' vastgelegde profiel. Het zijn nadrukkelijk geen reguliere bedrijventerreinen. Voor BIC geldt dat fase 1 (25 hectare en waarbinnen cluster 1 valt), op 'groen' staat. Fase 2 en 3 van BIC (40 hectare) staan op 'oranje'.

De provincie heeft eind 2014 een nieuwe prognose voor bedrijventerreinen vastgesteld en gevraagd aan de regio's om eind 2015 nieuwe RRO-afspraken te maken over planning en programmering van bedrijventerreinen. De regio maakt hier werk van en zal eind 2015 nieuwe programmeringsafspraken aanbieden aan GS.

Gemeentelijk beleid

Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. BIC wordt hierin aangeduid als 'transformatiegebied'. Het programma voor BIC bedraagt 180 hectare bruto oppervlakte. Hiervoor zijn vooral landbouwgronden in beeld, in een tweetal clusters van elkaar gescheiden door een groene wig. In het noordelijk BIC-cluster is de ecologische verbindingzone Ekkersrijt een belangrijk element voor de ontwikkeling. In het zuidelijk BIC-cluster is het uitgangspunt om de bosgebieden (destijds aangeduid als GHS-natuur, nu aangeduid als EHS) te handhaven.

Ontwikkelingsvisie Landelijk Strijp

In maart 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Landelijk Strijp. De belangrijkste ontwikkelingen die hierin genoemd worden, zijn:

- Aanleg van een duurzame en toekomstgerichte internationale toplocatie voor bedrijvigheid in het groen (BIC). Einddoel is dat BIC een duurzame internationale campus voor kennisintensieve bedrijven wordt in de toelever- en maakindustrie in een groene en parkachtige omgeving. Gestreefd wordt naar het zichtbaar maken van de innovaties die op het BIC worden gedaan. BIC wordt geprojecteerd in een aantal clusters tussen het Beatrixkanaal en de A2 en ten noorden van de Anthony Fokkerweg. Het opdelen in clusters maakt het goed mogelijk de bedrijvigheid met de landschapsontwikkeling te combineren.
- Aanleg van een ecologische, landschappelijke en recreatieve verbinding van het Nationaal Landschap het Groen Woud met Landelijk Strijp en de stad. Het is de ambitie van de ontwikkelingsvisie om het groene karakter van Landelijk Strijp te herstellen, te conserveren en te versterken. Doel van Landelijk Strijp is om uit te groeien tot één van de drie stadsparken van Eindhoven.
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de regio. Dit omvat de volgende projecten: 1) realiseren van een nieuw aansluitpunt op de A2 ter ontsluiting van diverse ontwikkelingen en voorzieningen (o.a. Eindhoven Airport en BIC) en 2) verlenging van de bestaande HOV-verbinding tussen Eindhoven Airport en het beoogde station nabij Acht; 3) aanleg van een verbindingsweg waarmee BIC ontsloten wordt op de aansluiting Erica/A58/Best.

De gebiedsontwikkeling Landelijk Strijp bestaat dus uit drie sleutelprojecten (BIC, Groene raamwerk en Bereikbaarheid) die samen de kwaliteit van het gebied bepalen.

Ambitie Brainport Industries Campus

De ontwikkeling van de Brainport Industries Campus kent twee centrale doelstellingen:

1. de realisatie van een internationale campuslocatie voor de hightech maakindustrie
2. de realisatie van een derde stadspark voor Eindhoven.

De twee centrale doelstellingen komen voort uit de snelle dynamiek binnen de hightech maakindustrie van Brainport enerzijds en de wens om Landelijk Strijp te ontwikkelen tot een nieuw stadspark anderzijds.

Ondersteunend aan deze twee centrale doelstellingen zijn diverse andere doelen benoemd op het vlak van mobiliteit, ruimte, functies, innovatie, gebouwen, landschap, water, duurzaamheid en energie.

De primaire ambitie van Brainport is dus het ontwikkelen, inrichten en beheren van de meest duurzame en toekomst gerichte internationaal georiënteerde hoogwaardige vestigingslocatie voor de High Tech toelever- en maakindustrie. Het richt zich op toeleveranciers, kennisinstellingen en onderzoekscentra in de high tech & systems sector. Het doel is dat BIC uiteindelijk zal bestaan uit een mix van 1^e, 2^e en 3^e lijns toeleveranciers aan de OEM's (Original Equipment Manufacturer) in de regio (o.a. Philips, FEI, ASML). BIC moet als een icoon voor de maakindustrie werken met een brede uitstraling naar werknemers en (inter)nationale klanten en de regio aantrekkelijk maken voor het aantrekken van nieuwe OEM's. Naast de specifieke combinatie van bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en voorzieningen draagt de integratie met de omgeving bij aan de waarde van de campus. BIC is onderdeel van het derde stadspark van de stad. Het park maakt de verbinding tussen stad en het nationale landschap het Groene Woud.

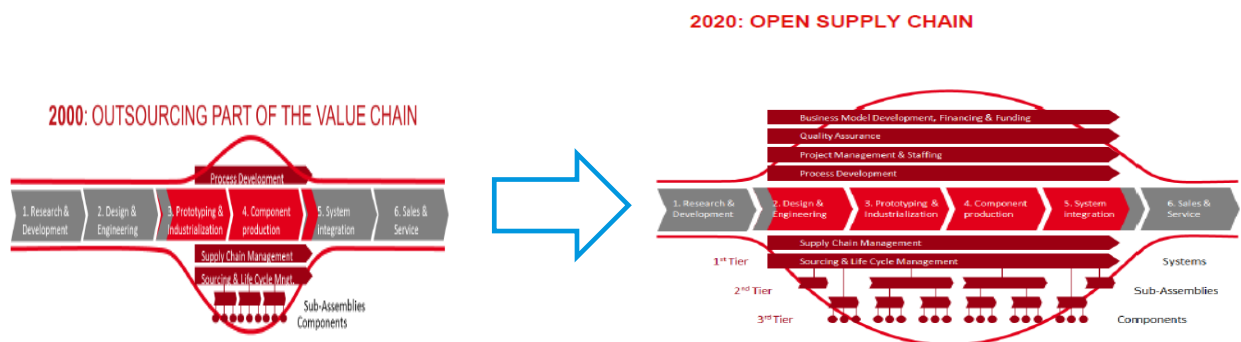
Trends en ontwikkelingen in industrie en specifiek de topsector HTSM

Binnen de sector industrie en specifiek daarbinnen de topsector High Tech Systems & Materials (HTSM) is de afgelopen jaren sprake van een aantal trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op en basis zijn voor de ontwikkeling van Brainport Industries Campus. Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste trends en ontwikkelingen:

1. **Internationale concurrentie:** De maakindustrie heeft de afgelopen tien jaar een transitie doorgemaakt door de wereldwijde verplaatsing van bedrijven naar lage lonenlanden en de veranderingen als gevolg van internettechnologie. Concurrentie is globaal geworden. Als reactie hierop zien we dat in de Nederlandse industrie vaker wordt samengewerkt, nieuwe businessmodellen worden ontwikkeld en meer geïnvesteerd wordt in mensen en middelen. Voorbeelden hierbij zijn dat OEM'ers als Philips Healthcare en ASML de productie, prototyping, design en engineering van componenten zijn gaan uitbesteden. De verwachting binnen de sector is dat het belang van de toeleveranciers in de komende jaren verder zal toenemen.
2. **Integratie in waardeketen:** Er vindt een steeds sterkere focus op kernactiviteiten plaats waarbij niet-noodzakelijke activiteiten worden uitbesteed aan een netwerk van een gering aantal toeleveranciers. Dit wordt onder andere aangevuurd door de sterkere internationalere concurrentie. Samenwerking en

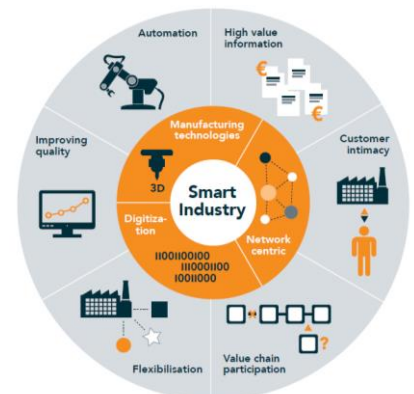
open innovatie is noodzakelijk om concurrentievoordeel te behouden/-halen. Verticale integratie (waarbij een bedrijf meerdere processen in de waardeketen gaat uitvoeren) wordt vervangen door outsourcing (waarbij een deel van de productie uitbesteed wordt) en een open supply chain (waarin gehele processen worden uitbesteed en toeleveranciers verantwoordelijk worden voor delen van de keten). In plaats van de OEM als dominante en directieve ketenregisseur ontstaat een situatie waarbij meerdere partijen actief samenwerken in de waardeketen. Er ontstaat feitelijk een situatie waarin co-creatie ontstaat tussen meerdere bedrijven. Gevolg hiervan is dat sprake is van een groeiende behoefte aan industriële clustering om innovatie en samenwerking in de keten vorm te geven door de aanwezigheid van (gedeelde/ collectieve) voorzieningen, waaronder R&D faciliteiten, laboratoria, etc.

Figuur 2: van outsourcing naar open supply chain



Bron: Brainport Industries, 2014

3. **Smart Industry:** Het concept Smart Industry maakt maximaal gebruik van de nieuwste informatie en technologische ontwikkelingen zodat deze efficiënter, flexibeler, kwalitatief beter en tailor made kan produceren. Kernbegrippen hierbij zijn digitalisering, netwerksamenleving en technologie. Zo is de HTSM sector bijvoorbeeld goed voor circa 40% van de innovatie-uitgaven in de totale bedrijfensector. Een groot deel hiervan betreft de ontwikkeling, verfijning en vervaardiging van hoogwaardige technologische machines en apparaten. Belangrijkste gevolgen van deze ontwikkeling is een toenemende competitie binnen de industrie (o.a. nieuwe producten en services en veranderingen in de waardeketen). Ook de beschikbaarheid van data wordt steeds belangrijker voor producenten.



4. **Human resources:** De R&D uitgaven van industriële bedrijven nemen ieder jaar toe; onderzoek en innovatie zijn een noodzakelijke overlevingsstrategie voor bedrijven geworden. Naast een sterkere nadruk op onderzoek en innovatie ontstaat door automatisering, robotisering en informatisering van productieprocessen een groeiende behoefte aan hoogopgeleid en uitvoerend technisch personeel. Ook de nabijheid van kennisinstellingen is steeds vaker een pre bij locatiebeslissingen waardoor we zien dat steeds vaker een vestiging of subvestiging op een campus de voorkeur heeft. Kortom, een groeiende behoefte aan locaties nabij gebieden met een groot arbeidspotentieel, die in toenemende mate hoog opgeleid is. Het aantrekken en behouden van werknemers in HTSM en automotive sector is een flinke uitdaging. Uit een eerste inschatting blijkt dat de vraag naar MBO-ers tot en met 2016 zo'n 3.500 tot 4.000 werknemers is in de regio Eindhoven, Helmond en Veghel.

3 Conclusies en Ladder Brainport Industries Campus

Met het bestemmingsplan wordt het eerste cluster (als onderdeel van fase 1) van de Brainport Industries Campus mogelijk gemaakt. BIC wordt een duurzame internationale campus voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie in een groene en parkachtige omgeving. Op basis van dit marktonderzoek is bekeken welke ruimtelijk economische effecten te verwachten zijn en hoe het plan past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder leest u de belangrijkste conclusies.

3.1 Trede 1: Actuele regionale behoefte

De eerste trede van de Ladder richt zich op het in beeld brengen van de actuele regionale behoefte aan (in dit geval) ruimte voor bedrijvigheid. Nagegaan is of er een actuele regionale behoefte is voor de ontwikkeling van Brainport Industries Campus. In de bijlage leest u de relevante achtergrondinformatie. Hier vatten we de belangrijkste conclusies samen.

Concept Brainport Industries Campus: gebiedsontwikkeling (180 hectare) met parkachtige bedrijfslocatie (circa 50-60 hectare netto bedrijventerrein)

Met de ontwikkeling van het nieuwe Brainport Industries Campus (BIC) in het gebied wordt Brainport Park de thuishaven van de toeleverende bedrijven in de Brainportketen, op basis van de open supply-chain aanpak door hightech mechatronicabedrijven, kleinere systeembedrijven en specialistische kennistoeveranciers. Deze hightech bedrijven in de toeleverende maakindustrie gaan door open innovatie en kennisdeling nauw met elkaar samenwerken op de Brainport Industries Campus.

De bedrijven en industrie op het kennisintensieve bedrijvencampus (BIC) worden georganiseerd volgens de 'fabriek van de toekomst'. Dit is een concept waarbij open innovatie en samenwerking optimaal worden benut om flexibel en efficiënt (kosten en snelheid) te werken zodat de beste producten ter wereld op het gebied van de maakindustrie in de hightech keten kunnen worden ontwikkeld en geproduceerd. Open innovatie is een belangrijk uitgangspunt en vindt onder meer plaats door middel van gedeelde voorzieningen. Hierdoor wordt samenwerking en kennisdeling gestimuleerd, wordt innovatie en nieuwe bedrijvigheid gecreëerd en wordt flexibiliteit in bedrijfsvoering, efficiency en kostenbesparing gerealiseerd.

In het 'Ontwikkeldocument Brainport Innovation Campus' (2012) van de coöperatie Brainport Industries zijn de doelstellingen, kernwaarden en ideeën voor het BIC (destijds aangeduid als 'Brainport Innovation Campus') gepresenteerd. Het BIC, bestaande uit een bedrijvencampus met uitgeefbare kavels van circa 50-60 hectare (in vijf fasen) in een groene omgeving van in totaal circa 180 hectare, is gelegen tussen de A2, het Beatrixkanaal, de A58 en de Anthony Fokkerweg. Er is één belangrijke ruimtelijke voorwaarde: de bedrijven bouwen ook mee aan de schakel tussen landschap en stad. Niet alleen in een fysiek stedenbouwkundige en landschappelijke opzet maar ook in de gebruikswaarde voor de regio en andere doelgroepen (recreatiemogelijkheden).

Een belangrijk aspect van het BIC-concept is het samenwerken en delen van faciliteiten en/of voorzieningen door de bedrijven. Bijvoorbeeld het delen van cleanrooms of logistieke oplossingen. Meerwaarde van zo'n samenwerking en van beperken van investering zijn directe bijdragen aan de internationale concurrentiepositie; bedrijven delen onderdelen van hun processen maar delen bijv. ook faciliteiten met kennisinstellingen. De bedrijven hebben daarom behoefte aan de fysieke nabijheid van gelijksoortige bedrijven en bedrijven die werkzaam zijn in dezelfde keten. Ook de uitwisseling van kennis en het mogelijk maken van een inspirerende, internationaal concurrerende werkomgeving vragen om de fysieke nabijheid

van gelijksoortige bedrijven. Het segment van de hoogwaardige bedrijvigheid waarvoor BIC ruimte moet bieden vraagt dus om ruimte die het mogelijk maakt om clusters ('fabriek van de toekomst') met een voldoende 'kritieke massa' te realiseren in een aantrekkelijke werk- en leefomgeving. De ontwikkeling van BIC is dus wezenlijk anders dan een regulier bedrijventerrein. Met name bij de afweging of de ruimtevraag in harde plancapaciteit en/of bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen is het campusconcept (en de fysieke clustering van meerdere fabrieken van de toekomst) een belangrijk criterium.

De ruimtevraag vanuit een campus-bedrijf is wezenlijk anders dan van een regulier bedrijf. Het verschil zit vooral in de onderlinge verbondenheid (connectivity), exclusiviteit, kwaliteit en stabiliteit van bedrijven onderling. Vertaald naar de ontwikkeling van een campuslocatie ten opzichte van een bedrijventerrein gaat het dus om een wezenlijk andere gebiedsontwikkeling. Waar het bij een bedrijventerrein gaat om de ontwikkeling van een gebied met afzonderlijke bedrijfskavels, gaat het bij een campuslocatie om een conceptontwikkeling met daarbinnen sterk samenhangende bedrijven en functies. Essentieel bij het bepalen van de inhoudelijke (en kwalitatieve) invulling van een campusconcept zijn dus:

- Het betreft een samenhangend geheel (clustering van meerdere – gedeelde – gebouwen);
- Zichtbaar en transparant naar omgeving, maar exclusief naar binnen;
- Bij voorkeur in (hoog)stedelijke omgeving;
- Prominente en zichtbare plek;
- Volop ruimte voor ruimtelijke kwaliteit en (parkachtige) gebiedsontwikkeling;
- Toplocatie (in de ogen van bedrijven) die waardevast is.

Gefaseerde ontwikkeling omwille van zorgvuldig ruimtegebruik, 1^e cluster 9,2 hectare netto (7,2 hectare bouwvlak)

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is besloten om de ontwikkeling van BIC te faseren. In het eerste cluster wordt 13 hectare bruto (9,2 hectare netto en 7,2 hectare bouwvlak) mogelijk gemaakt (voorliggend bestemmingsplan). In totaal wordt in vijf fasen (1^e cluster is onderdeel van 1^e fase) de totale gebiedsontwikkeling van circa 50-60 hectare gefaseerd ontwikkeld. De ontwikkeling beoogt (bij iedere fase/cluster) planologisch en ruimtelijk afgeronde deelgebieden te realiseren om maximaal in te spelen op de marktvraag. In de regionale programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen (RRO, 2014) is de ontwikkeling van BIC fase 1 gelabeld als 'groen'. Dit betekent dat voor dit deel van de ontwikkeling regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Afbakening marktregio

De marktregio van de doelgroep voor Brainport Industries Campus ligt voor het grootste deel in de regio Eindhoven (Zuidoost-Brabant, met kern in Stedelijk Gebied Eindhoven). Hoewel we weten dat bedrijven in de doelgroep van BIC mondiale spelers zijn die internationaal hun producten en diensten verkopen en aanbieden (en daarmee dus ook elders in Nederland of de wereld gevestigd kunnen zijn) zien we een sterke concentratie van bedrijven in en rond Eindhoven. 80% van de leden van Brainport Industries is afkomstig uit het Zuidoost-Brabant. Dit heeft te maken met de nabijheid van andere bedrijven (uit de waardeketen), maar zeker ook met het ondernemersklimaat in de regio, de nabijheid van kennisinstellingen, gekwalificeerd personeel en lokale binding. Er is een zeer sterke concentratie van de bedrijven (ondanks dat deze footloose zijn) in het 'hart van de handel'. Met andere woorden nabij de OEM's waar de bedrijven aan leveren. Opvallend is ook dat dit gaat om bedrijven in een hoogstedelijk milieu.

Waar het gaat om bedrijfsverplaatsingen vinden deze overwegend over een maximale afstand van 20 kilometer plaats. Circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden plaats binnen de bestuurlijke regio⁷, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)⁸ en recent(er) nog door het CBS (2013)⁹. Ook in Zuidoost-Brabant is dit het geval. Vandaar dat we in onze analyse van vraag en aanbod met name Zuidoost-Brabant als marktregio meenemen (met in het bijzonder aandacht voor het Stedelijk Gebied Eindhoven).

Is sprake van een actuele regionale behoefte?

We komen tot de conclusie dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Er is een ruimtebehoefte vanuit de beoogde doelgroep voor Brainport Industries Campus op korte- en middellange termijn. Daarbij is gebruik gemaakt van diverse methodieken. De basis voor de prognose betrof de raming van de provincie

⁷ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

⁸ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam)

⁹ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website)

Noord-Brabant uit 2014 - vastgesteld door Gedeputeerde Staten - en is gebruikt (te gebruiken) als bouwsteen voor regionale programmeringsafspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg in Zuidoost-Brabant en de regiogemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Omdat – als gevolg van trends en ontwikkelingen – de sector industrie onderhevig is aan veranderingen is ook gekeken naar de (verwachte) ontwikkeling van de ruimteproductiviteit en de gevolgen voor de ruimtevraag hierdoor. Gekeken is bovendien welk deel van de ruimtevraag ook daadwerkelijk interesse heeft in het specifieke concept Brainport Industries Campus.

De volgende conclusies trekken we op basis van de analyse:

- De prognose van de ruimtevraag conform de methodiek van provincie laat een ruimtevraag tussen 2015 en 2025 van circa 25 tot 30 hectare zien in het Stedelijk Gebied Eindhoven.
- De prognose van de ruimtevraag op basis van ruimteproductiviteit laat een ruimtevraag tussen 2015 en 2025 van circa 30 tot 45 hectare zien in het Stedelijk Gebied Eindhoven.
- 20 tot 25% van deze ruimtevraag past binnen het profiel van een campus en dus BIC.
- Op basis van de (boven)regionale en buitenlandse aantrekkingskracht van Brainport en campuslocaties in het buitenland, behaalde resultaten uit het verleden¹⁰ en extra spin off die BIC met zich mee kan brengen is het reëel te veronderstellen dat er een extra ruimtevraag is van 5 tot 10 hectare tot en met 2025 voor BIC. Het gaat hierbij om een ontwikkeling die leidt tot een breuk met het verleden en daarmee niet als zodanig in de prognoses zijn verwerkt. De prognoses voor de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zijn namelijk beleidsarm opgesteld en redeneren vanuit de ontwikkeling in het verleden, door vertaald naar de toekomst.
- In totaal zal de ruimtevraag naar BIC 10 tot 20 hectare zijn in de periode 2015-2025.

In het verleden zijn diverse onderzoeken gedaan naar de marktbehoefte en concrete interesse voor het concept BIC. Zo hebben Berenschot (2009), Brainport Industries (2011) en BCI (2014) gekeken naar de ruimtebehoefte en mogelijke interesse voor het concept. Uit deze analyses komt naar voren dat er behoefte is aan kantoorruimte (incl. cleanroom, etc.) en bedrijfsruimte passend binnen het BIC-concept.

Ook bestaat er concrete interesse voor BIC, ondersteund door een getekende intentieovereenkomst door een bedrijf en initiatiefnemers. Ook andere bedrijven – nog vertrouwelijke informatie – hebben interesse om (deels) naar BIC te verhuizen. Bij daadwerkelijke vestiging zou al een groot deel van het eerste cluster gevuld zijn, waarmee de ruimtevraag extra ondersteund wordt.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven¹¹ en de corop Zuidoost-Brabant (marktregio) is een overaanbod aan harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen. Deze plannen voorzien in een andere actuele regionale behoefte dan BIC wil voorzien, zij richten zich meer op modern gemengd, handel en logistiek. BIC is een zeer bijzonder gesegmenteerd bedrijventerrein. Op basis van een analyse en beoordeling van mogelijke alternatieven in bestaande plancapaciteit achten wij het niet realistisch dat op deze locaties het BIC-concept en de daaraan verbonden actuele regionale behoefte gefaciliteerd kan worden.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven wil bovendien de komende maanden het overaanbod aan harde plannen terugbrengen en is hiervoor met de provincie een gezamenlijk bestuurlijk proces gestart dat eind 2015 moet leiden tot aansluiting van het aanbod bij de vraag op middellange en lange termijn en een gezonde vraagaanbodverhouding.

Ruimtelijke effecten in bestaande voorraad afgewogen en intentie om effecten te verminderen

De gemeente Eindhoven wil ruimtelijke effecten van nieuwe planologische besluiten in beeld hebben, afwegen en waar nodig verminderen. Ook waar dit relevant is in andere regiogemeenten.

Het belangrijkste ruimtelijke effect (in dit kader mogelijke leegstand als gevolg van het - deels - verplaatsen van bedrijven) dat op basis vanuit dit onderzoek is te verwachten op bedrijventerreinen De Hurk en Croy. Een relevant deel van de doelgroep voor BIC is nu namelijk gevestigd op die terreinen. Om (grootschalige) leegstand te voorkomen werkt de gemeente samen met de Brabantse Herstructureringsmaatschappij

¹⁰ Gebaseerd op acquisitieresultaten van de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM).

¹¹ Het Stedelijk Gebied Eindhoven bestaat uit 9 samenwerkende gemeenten, namelijk: Eindhoven, Best, Oirschot, Veldhoven, Waalre, Son en Breugel, Nuenen C.A., Helmond en Geldrop-Mierlo.

Bedrijventerreinen (BHB) aan plan- en visievorming op achterblijvende locaties.¹² Bovendien werkt de gemeente Eindhoven op dit moment mede hierom aan een bedrijventerreinennota waarin ook een visie op De Hurk en Croy wordt opgenomen.¹³ Overigens is onze eerste inschatting dat het leegstandseffect op gemeente- en regioniveau acceptabel en niet onaanvaardbaar is. Juist op de terreinen De Hurk en Croy is het leegstandsniveau beneden frictie (5,7% zo blijkt uit de meest recente vastgoedrapportage van DTZ¹⁴). De totale voorraad in het Stedelijk Gebied Eindhoven bedraagt circa 6 miljoen vierkante meters bedrijfsruimte. Hiervan staat circa 9% leeg of wordt aangeboden. Bij volledige realisatie van BIC (en volledig achterlaten van bedrijfsruimte die vervolgens niet meer wordt opgenomen) stijgt dit percentage naar circa 11%. Juist omdat de BIC-doelgroep zich gefaseerd op de BIC zal vestigen, dat een aanzienlijk deel van de te vestigen bedrijven nieuw in de regio komt (en dus geen bedrijfsruimte achter laat) en een deel van de bedrijven slechts een nevenvestiging opent achten wij dat het ruimtelijke effect beperkt zal zijn als gevolg van de ontwikkeling. Ook is sprake van een jaarlijkse opname van bedrijfstvastgoed die in 2014 hoger was dan het beschikbaar gekomen aanbod in dat jaar. Feitelijk daalde de leegstand in 2014 ten opzichte van 2013. De verwachting is dat de aantrekkende economie de komende jaren voor een sterke opname van bedrijfstvastgoed zal zorgen. Bovendien maakt de gemeente Eindhoven en de BHB zich hard voor het voorkomen van extra leegstand door het opstellen van een bedrijventerreinennota en een herstructureringsstrategie.

Soortgelijke afspraken maakt de regio (samenwerkende gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven) op gebied van bedrijventerreinen.¹⁵ Doel is om eind 2015 te komen tot afspraken over een realistische programmering van bedrijventerreinen en afspraken over het vitaal houden van bestaande bedrijventerreinen.

De ontwikkeling van BIC heeft overigens niet alleen een mogelijk (ruimtelijk) effect op achterblijvende locaties en bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de locatie zal zeker ook een positieve bijdrage leveren aan het ondernemersklimaat en de beleidsambities van Brainport. Te denken valt aan:

- Ondernemers – waarvan diverse gevestigd op suboptimale plekken of verspreid in de regio – kunnen door de ontwikkeling van BIC groeien en zo (internationaal) competitief blijven.
- Ondernemers kunnen inspelen op de trend waarin bedrijven meer samenwerken en delen van de waardeketen overnemen van Original Equipment Manufacturers (OEM's).
- Met de ontwikkeling van BIC wordt fysiek ruimte geboden om de Brainport-ambities waar te maken en op deze wijze de economische groei, toegevoegde waarde, ontwikkeling van werkgelegenheid en behoud van bedrijven te stimuleren.
- Fysieke nabijheid stimuleert samenwerking en innovatie. Naast besparing van logistieke kosten, tijdswinst en duurzaamheid, kunnen ondernemers en de regio hierdoor competitief blijven.
- De bereikbaarheid van de regio krijgt met de ontwikkeling van Brainport Park en Brainport Avenue een stimulans.

3.2 Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De Ladder van duurzame verstedelijking vraagt bij trede 2 om een analyse van de beschikbaarheid en geschiktheid van ruimte in bestaand stedelijk gebied. Juist bij deze analyse is het van belang dat de ontwikkeling van BIC als een campusontwikkeling (en dus integraal in plaats van losse bedrijfsvestigingen) gezien wordt. Juist deze campusontwikkeling heeft baat bij een ligging in hoogstedelijk milieu (Stedelijk Gebied Eindhoven).

Opvang in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn afspraken gemaakt om de programmering van bedrijventerreinen aan te passen aan de nieuwe prognoses die de provincie eind 2014 heeft vastgesteld.

In de het Stedelijk Gebied Eindhoven (en ook daarbuiten) is verspreid op bestaande bedrijventerreinen ruimte beschikbaar. De combinatie van de benodigde kwantiteit en kwaliteit leidt er echter toe dat de

¹² Deze herstructureringsstrategie wordt nu verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het is de bedoeling om in juli 2015 een advies uit te brengen over de strategie en het voorkomen van leegstand.

¹³ Eind 2015 verwacht het college van de gemeente Eindhoven deze visie in de gemeenteraad te laten vaststellen.

¹⁴ Vastgoedmonitor Stedelijke Regio Eindhoven, DTZ Zadelhoff, maart 2015

¹⁵ Op dit moment vindt de uitwerking plaats. In het 'Plan van aanpak programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied' (maart 2015) is beschreven hoe de gemeenten dit proces aanvliepen en welke doelen met stelt/wil bereiken.

ruimte op bestaande terreinen geen invulling kan geven aan de specifieke vraag om ruimte voor bedrijvigheid in de vorm van een campus mogelijk te maken. Zowel qua omvang (ruimte voor het gehele concept) als qua uitstraling (parkachtige omgeving) bieden de huidige terreinen hiervoor onvoldoende ruimte. De ruimtebehoefte zoals geconstateerd in trede 1 kan dus niet opgevangen worden in bestaand stedelijk gebied.

De opgave voor BIC vraagt voor de korte termijn (BIC, cluster 1) een netto areaal van ongeveer 9,2 hectare (7,2 hectare bouwvlak). Ook voor een dergelijke, nog relatief bescheiden omvang van benodigde ruimte is in bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar die voldoet aan de vereisten van kwaliteit en kwantiteit. Los daarvan is het de bedoeling om BIC – bij voldoende marktvraag – uit te breiden. Een volgend cluster moet qua ruimtebeslag inpasbaar zijn. Hier dient rekening mee gehouden te worden. Een knip tussen cluster 1 en daaropvolgende fasen/clusters van BIC is niet aan de orde.

3.3 Trede 3: Aanbod multimodale locaties buiten bestaand stedelijk gebied

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt, na het aflopen van trede 1 en 2, om een maximale multimodale ontsluiting van de locatie (trede 3). Brainport Industries Campus is optimaal multimodaal ontsloten, het gebied heeft een centrale ligging ten opzichte van snelwegennet (A2/A58), de luchthaven Eindhoven en het spoor (de verbindingen van en naar Eindhoven). Bovendien is de OV-bereikbaarheid een belangrijke drager binnen het concept.

Het gebied ligt in de buurt van bedrijventerreinen Eindhoven Airport, GDC Acht en Flight Forum, die van belang zijn voor de bedrijven op BIC. Logistieke bedrijven en andere gerelateerde bedrijven zijn gevestigd in de nabijheid van BIC. Daarnaast vormt Brainport Park als het ware een groene poort naar uitgestrekte natuurgebieden (Groene Woud en Oirschotse Heide). Naast deze groen-recreatieve betekenis biedt Brainport Park een groene en parkachtige vestigingslocatie voor BIC. De campus is zo ingericht dat het onderdeel is van het derde stadspark van de stad Eindhoven: Brainport Park.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het bijzondere concept Brainport Industries Campus past in het gemeentelijke-provinciale en rijksbeleid en is van groot belang voor de ontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven.

De ontwikkeling van BIC cluster 1 voorziet in een actuele regionale behoefte. In bestaand stedelijk gebied en in de harde bestemmingsplannen zijn onvoldoende alternatieven beschikbaar en geschikt te maken om deze kwalitatieve ruimtevraag te accommoderen. Er worden geen grote verstorende effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Corop-regio verwacht, dat wil zeggen dat de stedelijke ontwikkeling (BIC) niet leidt tot een zodanige (toename van) structurele overcapaciteit (leegstand) dat dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie leidt. Waar er effecten zijn worden passende maatregelen getroffen om het ruimtelijke effect te minimaliseren.

Bijlagen

Vooraf: Op basis van de beschikbaar gestelde documentatie, afbakening van de doelgroep voor Brainport Industries Campus en het concept gaan we uit van de doelgroep voor BIC gelijk aan de sector High Tech Systemen en Materialen (HTSM). Hierbinnen is de BIC-doelgroep (namelijk toeleveranciers, kennisinstellingen en onderzoekscentra in de high tech equipment & systems sector) een zeer grote groep bedrijven. Dit gaat overigens breder dan de huidige leden van Brainport Industries.

Achtereenvolgens gaan we in deze bijlagen in op:

- Topsector HTSM en Brainport
- Relatie Campus en bedrijventerrein
- Vraagprognose BIC-doelgroep
- Herkomst BIC-doelgroep
- Aanbodanalys

Topsector HTSM en Brainport van groot belang voor Nederlandse economie en Eindhoven

HTSM goed voor 10% van toegevoegde waarde in Nederland, in Brainport 18% van de toegevoegde waarde

De topsector High Tech Systemen en Materialen is een belangrijke economische sector voor Nederland wanneer we kijken naar de belangrijkste economische indicatoren. De 122 miljard euro die in 2012 in deze topsector is geproduceerd is circa 10% van de totale Nederlandse productie. De toegevoegde waarde is in 2012 ruim 42 miljard euro, oftewel 7% van het Nederlandse totaal. En met circa 447.000 werkzame personen (in fte) is de sector ook in termen van werkgelegenheid een belangrijke sector. In 2012 waren iets meer dan 75.000 bedrijven actief in de HTSM en werd € 3,6 miljard aan onderzoek uitgegeven.

Niet alleen binnen Nederland maar ook binnen de regio Eindhoven (dit bestaat uit de gemeenten Best, Son en Breugel, Nuenen, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Waalre, Veldhoven en bedrijventerrein Westfields in Oirschot) is de HTSM sector van groot belang. Zo is deze sector met circa 18% van de toegevoegde waarde en 12% van het aantal banen een zeer belangrijke sector voor de regio. Het is de belangrijkste sector van de vijf speerpunten¹⁶ die in het rapport Brainport 2020 wordt onderscheiden. Brainport is een van de belangrijkste high tech centra van Nederland. Zo is Brainport goed voor bijna 40% van de patenten die in Nederland worden aangevraagd, bijna een kwart van de Nederlandse private R&D-gelden en voor 10% van de export vanuit de topsectoren. De regio werd daarom in 2014 betiteld als beste economische locatie van Nederland.

Sterke specialisatie en concentratie HTSM-sector in regio Eindhoven

De regio Eindhoven is een belangrijke vestigingsregio voor de high tech maakindustrie. Traditioneel kent de regio een sterke industriële basis (onder andere metaal, automotive), met onder andere de aanwezigheid van industriële multinationals als Philips, ASML, VDL, DAF en Fei. Deze bedrijven hebben zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot toonaangevende wereldspelers op gebied van innovatie, technologie en product vernieuwing. De aanwezigheid van kennis- en onderwijsinstellingen versterkt dit beeld.

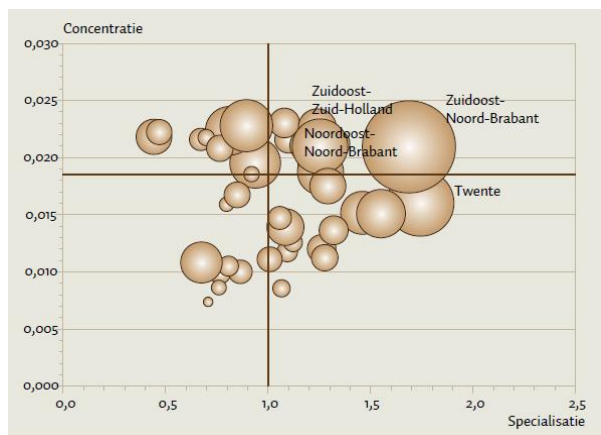
Figuur 3 geeft een overzicht van de omvang, concentratie en specialisatie van de high tech industrie-activiteiten per COROP-gebied in Nederland (onderzoek van CBS – Monitor Topsectoren 2014). Hieruit blijkt dat de regio Zuidoost-Brabant met kop en schouders boven de rest van Nederland uitsteekt qua concentratie van bedrijven in de high tech maakindustrie:

- Op de x-as staat de mate van specialisatie. Die geeft aan of het aandeel van het aantal bedrijven in de desbetreffende sector in de regio hoger of lager is dan het Nederlandse gemiddelde (=1). De regio Zuidoost-Brabant kent een zeer sterke specialisatie van bedrijven (met name dus gespecialiseerd in high tech maak).

¹⁶ Dit zijn HTSM, Food, Automotive, Lifetec en Design.

- Op de y-as staat per gebied de mate van concentratie. De gemiddelde score van alle vestigingen in Nederland is 0,0185. Ligging boven de horizontale lijn geeft aan dat de sector in het betreffende COROP-gebied sterker geclusterd is dan het Nederlandse gemiddelde. We zien dat de regio Zuidoost-Brabant boven het landelijk gemiddelde ligt.
- Tenslotte: hoe groter de bol, hoe meer banen. Zuidoost-Brabant springt er vooral uit wat betreft het aantal banen in de high tech maakindustrie. Het is niet de regio met de allergrootste specialisatie – Twente scoort nog iets hoger – maar ook voor Zuidoost-Noord-Brabant geldt dat het aandeel van de brainportactiviteiten wat betreft het totaal aantal vestigingen ruim anderhalf keer zo groot is als gemiddeld in Nederland.

Figuur 3: Concentratie en specialisatie (en hoeveelheid banen) high tech maakindustrie per COROP-gebied



Bron: CBS, 2014

Met name de grote OEM's zijn verantwoordelijk voor de hoeveelheid banen (onder andere Philips, ASML, NXP en FEI zijn in de regio goed voor meer dan tienduizend banen). Daaronder zit een heel netwerk van toeleverende bedrijven die zich voor grote delen specialiseren in een onderdeel van het productieproces van de OEM's. Ook regio's Twente en rondom de universiteit van Delft kennen overigens een sterke concentratie van high tech activiteiten.

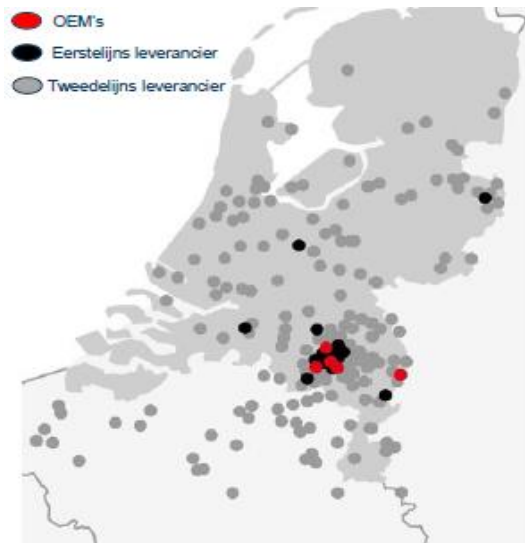
Toeleveranciers: concentratie rondom OEM's

Als we specifiek inzoomen op de beoogde doelgroep voor Brainport Industries Campus, dan komen we tot de conclusie dat de toeleveranciers van de OEM's voor een groot deel gevestigd zijn in de regio Eindhoven. Op basis van een ledenlijst van Brainport Industries is gekeken naar de spreiding van deze toeleveranciers in Nederland en België. Daarbij worden drie groepen onderscheiden, namelijk:

1. 1^e lijns: leveren complete systemen / onderdelen aan OEM's
2. 2^e lijns: leveren subsystemen aan 1^e lijns toeleveranciers en/of OEM's
3. 3^e lijns: leveren componenten/onderdelen aan toeleveranciers en/of OEM's

Uit een analyse van de toeleveranciers blijkt dat circa 70% van de 1^e lijnsleveranciers in de regio Eindhoven is gevestigd en zo'n 30 tot 40% van de 2^e lijn. Ook in Twente en Delft bevinden zich concentraties van hightech bedrijven en kennisinstellingen. Het gaat overigens in de 1^e en 2^e lijn om een beperkt aantal bedrijven. Met deze bedrijven hebben de OEM's vergaande afspraken over uitbesteding en toelevering.

Figuur 4: Toeleveranciers in Nederland en België



Bron: Sioux, 2012

Wat is een campus en waarin verschilt een campus van een regulier bedrijventerrein?

Een campus is een innovatiestimulerende omgeving

Een campus onderscheidt zich van een regulier bedrijventerrein door o.a. de focus op R&D(samenwerking) en/of het ontplooiën van kennisintensieve activiteiten. Campussen ontstaan doorgaans rondom een universiteit, een publieke onderzoeksinstituten of een grote R&D-faciliteit van een onderneming. Rond een dergelijke 'hoofdbewoner' vestigen zich andere grote en kleine bedrijven, is er ruimte voor startende ondernemingen en worden diensten aan campusbewoners verleend. Dat kunnen diensten buiten de kerncompetentie van de campus zijn – zoals horeca – maar ook diensten in het hart van de thematische expertise, zoals testfaciliteiten, clean rooms en advies over intellectueel eigendom.

Een vastomlijnd campusmodel bestaat niet. Elke campus heeft specifieke eigenschappen die het resultaat zijn van de lokale en regionale geschiedenis en inbedding.

De definitie van campussen, zoals gehanteerd door de provincie Noord-Brabant, sluit aan bij de definitie zoals deze door het Rijk is vastgesteld. Ook in deze notitie sluiten we hierbij aan. Op basis van diverse onderzoeken en het advies van de SER Brabant, definieert de provincie een campus als een innovatiestimulerende omgeving...:

1. ...waar kennisintensieve bedrijven en instellingen gevestigd zijn rondom een manifeste kennisdrager (bijv. universiteit, hogeschool, universitair medisch centrum, grote R&D-afdeling);
2. ...waarbij wordt samengewerkt op basis van een gemeenschappelijk inhoudelijk thema en programma;
3. ...waar fysieke nabijheid, innovatie-ondersteunende faciliteiten en hoogwaardige ruimtelijke inrichting tot doel hebben om interactie, kennisdeling, samenwerking, creativiteit en innovatie te stimuleren; en
4. ...waar 'open innovatie' actief gemanaged wordt.

Campussen hebben vaak een specifiek thema. Zij hebben een specifiek concept nodig en moeten dit concept borgen om succesvol te zijn. Een thematerrein is echter niet per definitie een campus. Denk bijvoorbeeld aan Woenselse Heide, gericht op de autobranche, en GDC-Acht, gericht op de logistieke sector. Brainport Industries Campus voldoet (grotendeels) aan de gestelde criteria voor een campus en mag dus als zodanig beoordeeld worden.

Meerwaarde campuslocaties voor regionale economie

Campussen dragen bij aan het verbeteren van het (inter)nationale vestigings- en ondernemersklimaat van Eindhoven. Zeker voor de hoogwaardige Brainport-bedrijvigheid zijn campussen van groot belang. Campussen onderscheiden zich duidelijk van reguliere vestigingslocaties voor bedrijven. Niet alleen vanwege de activiteiten die op campussen worden ontplooid, maar ook door hun hoogwaardige

uitstraling. Daarbij zijn campussen een voedingsbodem voor innovatie, mede dankzij slimme clustering. De ontwikkeling van nieuwe innovatieve bedrijven wordt gestimuleerd, de kennisuitwisseling tussen bedrijven wordt verder op gang geholpen en zij brengen spin-offs en start-ups voort.

Campussen zijn geen op zich zelf staande, geïsoleerde ontwikkelingen. Campusontwikkeling hangt samen met clustering, ontwikkelingen in de regionale economie, het woon- en leefklimaat, de fysieke vestigingsomgeving en het arbeidspotentieel in de regio.

De meerwaarde van campussen is veelzijdig:

- 'De grootste meerwaarde van campussen ligt op het terrein van kennisuitwisseling', zo concludeert Technopolis (2009)¹⁷ in een overzichtsrapportage.
- Onderzoeken in Zweden en Italië¹⁸ laten zien dat 'new technology based firms' op science parks beter presteren in termen van omzetgroei, werkgelegenheidsgroei, intensiteit van relaties met universiteiten en adoptie van nieuwe technologieën. Ook in Nederland zien we dat de werkgelegenheidsontwikkeling op de 18 volwassen en groei-campussen die Nederland rijk is een stuk positiever is dan daarbuiten. Landelijk staat de werkgelegenheid al jaren onder druk en neemt het verlies aan banen toe, terwijl op campussen is een forse groei zichtbaar is. Ook specifiek in Eindhoven zien we dit terug. Waar de werkgelegenheid op bijna alle (bestaande) bedrijventerreinen een daling laat zien tussen 2008 en 2014, is de werkgelegenheid op HTCE en TU/e Science Park juist sterk gegroeid.
- De gevestigde bedrijven en instellingen op de campus profiteren van de goede faciliteiten en het klimaat dat er heerst. De aanwezigheid hiervan op de campus heeft een positieve invloed op hun imago en innovatieprocessen. Processen gaan sneller en goedkoper, kennisontwikkeling is toegankelijker, en producten, diensten en processen verbeteren. Dit levert concurrentievoordeel op.
- Effecten van een campus slaan niet alleen neer op het niveau van bedrijven, bij universiteiten en andere kennisinstellingen, maar ook op de gemeente en regio. Bij bedrijven leidt het tot o.a. een hogere R&D-intensiteit, meer patenten en omzet uit innovatie. Bij universiteiten en andere kennisinstellingen die op de campus gevestigd zijn leidt het tot meer vindingen, publicaties en patenten. Snellere valorisatie van kennis effecten op de regio zijn onder andere werkgelegenheid (in toeleverende, dienstverlenende en producerende bedrijvigheid) en verbeterde leefkwaliteit.
- Een campus faciliteert open innovatie, wat een kernelement in de versnelling van innovatie in Nederland is en een cruciale vestigingsvoorwaarde voor kennisintensieve bedrijfssectoren, zoals in de hightech maakindustrie. In deze sectoren verschuift de bedrijfsvoering van een primair gesloten innovatieaanpak – waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf – naar een zogenaamde open innovatie aanpak. Hierin werken diverse bedrijven in een cluster met onderwijs en onderzoeksinstituten om zo te kunnen blijven innoveren en concurreren.
- Een campus is een natuurlijke habitat voor onderzoeksfaciliteiten en onderzoeksafdelingen en biedt zodoende dus ook een logische omgeving voor 'open innovatie'. Voor het specifieke karakter van de bedrijven in Brainport geldt dat er ook sprake is van hoge investeringen in laboratoria en hoogwaardige productie-, test- en onderzoeksomgevingen. Vanwege de specifieke aspecten van deze kennis en faciliteiten is organisatie in een cluster van belang om te komen tot schaalvoordelen en expertise. Fysieke nabijheid heeft een grote meerwaarde om te komen tot uitwisseling van ideeën en tot samenwerking. Een campus is de omgeving waar partijen kunnen profiteren van elkaars fysieke nabijheid en waar open innovatie tot stand kan worden gebracht.
- Een aantrekkelijke (groene) campus is uitnodigend voor zowel de vestiging van hoogwaardige bedrijvigheid als het aantrekken van hooggekwalficeerde (internationale) kenniswerkers, die immers ook (internationale) keuzemogelijkheden hebben.

Wat is de relatie tussen campussen en reguliere bedrijventerreinen?

Campussen vormen een specifieke segment in het bedrijventerreinenprogramma. Uit de gehanteerde definitie kwam al naar voren dat campussen specifieke eigenschappen bezitten, waarmee zij zich onderscheiden van een regulier bedrijventerrein; campussen hebben een fysieke hoogwaardige uitstraling, focus op R&D en/of kennisintensieve activiteiten, aanwezigheid van manifeste kennisdragers, en actieve

¹⁷ Boekholt, P., Nagle, M & Zuidam, F. (2009). Campusvorming; studie naar de meerwaarde van campussen en de rol van de overheid met betrekking tot campusvorming. Technopolis i.o.v. Ministerie van Economische Zaken

¹⁸ Löfsten, A. & Lindelöf, P. (2001). Science Parks and the growth of new technology-based firms – academy-industry links, innovation and markets. Research Policy, 31, 859-876

Squicciarini, M. (2008). Science Parks' tenants versus out-of Parks firms: who innovates more? A duration model. Journal of Technology Transfer, 33, 45-71

open innovatie. Dit vertaalt zich in een specifieke ruimtevraag. Bedrijven, instellingen en/of voorzieningen op campussen hebben doorgaans behoefte aan een dergelijke locatie en zullen niet als zodanig kunnen functioneren op een regulier bedrijventerrein of zullen tenminste tegen de belemmeringen van zo'n locatie op termijn aanlopen. De sterke (internationale) concurrentie, de snelheid van technologische ontwikkelingen en hoge kosten van onderzoek en ontwikkelingen vragen namelijk in toenemende mate om een open innovatieaanpak, die ook een noodzakelijke fysieke clustering betekent. Hierin werken diverse bedrijven in een cluster met onderwijs en onderzoeksinstituten samen als Triple Helix. Daarnaast is de invloed van en samenwerking met investeerders van groot belang. Immers, willen bedrijven blijven innoveren en concurrerend blijven, zullen zij interne en externe bronnen moeten gebruiken. Dit geldt voor zowel de ontwikkeling als het op de markt brengen van nieuwe technologieën en producten. Een bedrijf heeft daartoe zelf niet alle 'resources' in huis.

Toch hebben campussen een duidelijke en noodzakelijk relatie met de reguliere bedrijventerreinen in de regio. Campussen zijn geen op zichzelf staande ontwikkeling en dat vertaalt zich in een relatie met reguliere terreinen die tweeledig is. Enerzijds huisvesten reguliere bedrijventerreinen veel bedrijven die met campusactiviteit verbonden zijn. De productieketen van veel producten loopt bijvoorbeeld vaak niet enkel via campussen, maar ook via reguliere bedrijventerreinen. Ook is voor bedrijfsactiviteit op campussen bijvoorbeeld productiemateriaal nodig wat gedistribueerd wordt vanuit andersoortige bedrijvigheid, zoals het segment 'zware bedrijvigheid'. Denk hierbij aan o.a. gasbewerking- en distributie. Anderzijds huisvesten en ontstaan op reguliere bedrijventerreinen bedrijven die in een later ontwikkelstadium behoefte hebben aan een campusconcept. Op bedrijventerreinen vestigen zich bedrijven die zich willen vestigen op een campus, bijvoorbeeld vanwege hun behoefte aan open innovatie. Denk hierbij aan bedrijven in de maakindustrie die de volgende stap in hun groeiproces kunnen maken in een campusomgeving. Kortom, campussen en reguliere bedrijventerreinen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Beiden profiteren van elkaars aanwezigheid en elkaar sterke punten.

Campussen en reguliere bedrijventerreinen zijn beide noodzakelijk voor een goed vestigingsklimaat, maar de relatie ten opzichte van elkaar is niet enkel positief en versterkend. Om internationaal concurrerend te blijven, is het voor zowel de bedrijven als de regio als geheel belangrijk om campusactiviteit te clusteren op een 'dedicated' plek, maar dit raakt wel enkele bestaande terreinen waar leegstand kan ontstaan. Dat is niet noodzakelijkerwijs negatief. Het is een natuurlijk (economisch) proces dat bedrijven verhuizen; bijvoorbeeld doordat het bedrijf door groei niet meer in zijn jasje past of omdat het bedrijf verschillende locaties heeft en dit een remmende werking op de bedrijfsvoering heeft. Hierdoor ontstaan voor andere bedrijven weer nieuwe vestigingsmogelijkheden. Denk aan kleinere, startende bedrijvigheid. Of, op plekken die zich hiervoor lenen, mogelijkheden voor een bepaalde verkleuring en invulling met nieuwe functies.

Het is ook in dat kader van belang om campusontwikkeling niet los te zien van de ontwikkeling van reguliere terreinen, dat bestaande en nieuwe campussen een specifiek concept hebben en voldoen aan de specifieke eigenschappen uit de definitie. Campussen onderscheiden zich vooral vanwege een kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van bestaande terreinen. Door deze kwalitatieve meerwaarde is de ruimtevraag op campussen en reguliere bedrijventerreinen vaak niet zonder meer uitwisselbaar en borgt de campus meerwaarde en levensvatbaarheid.

Samengevat: waar moet een campus (als gebiedsontwikkeling aan voldoen)?

Samengevat is de ruimtevraag vanuit een campus-bedrijf dus wezenlijk anders dan van een regulier bedrijf. Het verschil zit vooral in de onderlinge verbondenheid (connectivity), exclusiviteit, kwaliteit en stabiliteit. Vertaald naar de ontwikkeling van een campuslocatie ten opzichte van een bedrijventerrein gaat het dus om een wezenlijk andere gebiedsontwikkeling. Waar het bij een bedrijventerrein gaat om de ontwikkeling van een gebied met afzonderlijke bedrijfskavels, gaat het bij een campuslocatie om een conceptontwikkeling met daarbinnen sterk samenhangende bedrijven en functies. Essentieel bij het bepalen van de inhoudelijke (en kwalitatieve) invulling van een campusconcept zijn dus:

- Het betreft een samenhangend geheel (clustering van meerdere – gedeelde – gebouwen);
- Zichtbaar en transparant naar omgeving, maar exclusief naar binnen;
- Bij voorkeur in (hoog)stedelijke omgeving;
- Prominente en zichtbare plek;
- Volop ruimte voor ruimtelijke kwaliteit en (parkachtige) gebiedsontwikkeling;
- Toplocatie (in de ogen van bedrijven) die waardevest is.

Prognose ruimtevraag BIC-doelgroep

In deze bijlage maken we een prognose van de ruimtebehoefte van de beoogde doelgroep voor Brainport Industries Campus. We baseren ons hierbij op cijfers en prognoses van werkgelegenheid (stap 1) en ruimteproductiviteit (stap 2). Daarna kleuren we de behoefte verder in (stap 3-5).

Afbakening marktregio

De marktregio van de doelgroep voor Brainport Industries Campus ligt voor het grootste deel in de regio Eindhoven (Zuidoost-Brabant, met kern in Stedelijk Gebied Eindhoven). Hoewel we weten dat bedrijven in de doelgroep van BIC mondiale spelers zijn die internationaal hun producten en diensten verkopen en aanbieden (en daarmee dus ook elders in Nederland of de wereld gevestigd kunnen zijn) zien we een sterke concentratie van bedrijven in en rond Eindhoven. 80% van de leden van Brainport Industries is afkomstig uit het Zuidoost-Brabant. Daarbinnen is het Stedelijk Gebied Eindhoven weer goed voor 60% van de vloeroppervlak van de HTSM sector in de regio Zuidoost-Brabant. Circa 80% van de werkgelegenheid van de HTSM-sector is gevestigd in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het overige deel is afkomstig vanuit Nederland (circa 10%) en het buitenland (circa 10%). Dit heeft te maken met de nabijheid van andere bedrijven (uit de waardeketen), maar zeker ook met het ondernemersklimaat in de regio, de nabijheid van kennisinstellingen, gekwalificeerd personeel en lokale binding. Er is een zeer sterke concentratie van de bedrijven (ondanks dat deze footloose zijn) in het 'hart van de handel'. Met andere woorden nabij de OEM's waar de bedrijven aan leveren. Opvallend is ook dat dit gaat om bedrijven in een hoogstedelijk milieu.

Waar het gaat om bedrijfsverplaatsingen vinden deze overwegend over een maximale afstand van 20 kilometer plaats. Circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden plaats binnen de bestuurlijke regio¹⁹, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)²⁰ en recent(er) nog door het CBS (2013)²¹. Ook in Zuidoost-Brabant is dit het geval. Vandaar dat we in onze analyse van vraag en aanbod met name Zuidoost-Brabant als marktregio meenemen (met in het bijzonder aandacht voor het Stedelijk Gebied Eindhoven).

Stap 1: Prognose op basis van werkgelegenheid

Behoefteraming op basis van verwachte ontwikkeling werkgelegenheid en ruimtegebruik

De provincie Noord-Brabant heeft recent (eind 2014) een nieuwe behoefteraming laten maken.²² Hierbij is gekozen voor een behoefteraming op basis van de ontwikkeling van de indicatoren werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik. Deze methodiek wordt veel toegepast in Nederland om de behoefte aan bedrijventerrein te bepalen. Er wordt gebruik gemaakt van drie indicatoren:

- **Werkgelegenheid:** aantal banen per sector per regio. Voor geheel Noord-Brabant zien we dat tot 2020 sprake van lichte stijging (0,4%); daarna zien we een lichte daling van de werkgelegenheid (-/- 0,2 tot -/- 0,3%).
- **Locatievoorkeur:** aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein zit. We zien dat de afgelopen jaren de voorkeur voor bedrijventerrein licht afnam. Wel zien we een stijgende voorkeur voor bedrijventerreinen in de sectoren industrie en logistiek. Dit wordt vaak veroorzaakt doordat bedrijventerrein relatief goed bereikbaar zijn en omdat deze vaak een hogere milieucategorie kunnen faciliteren.
- **Terreinquotiënt:** ruimtegebruik per baan, in m² netto uitgegeven bedrijventerrein. Deze zien we de komende jaren licht toenemen; met name in de industrie en de logistieke sector.

Toepassing van deze indicatoren leidt vervolgens tot onderstaand schema waarmee de ruimtebehoefte in een bepaalde periode wordt berekend

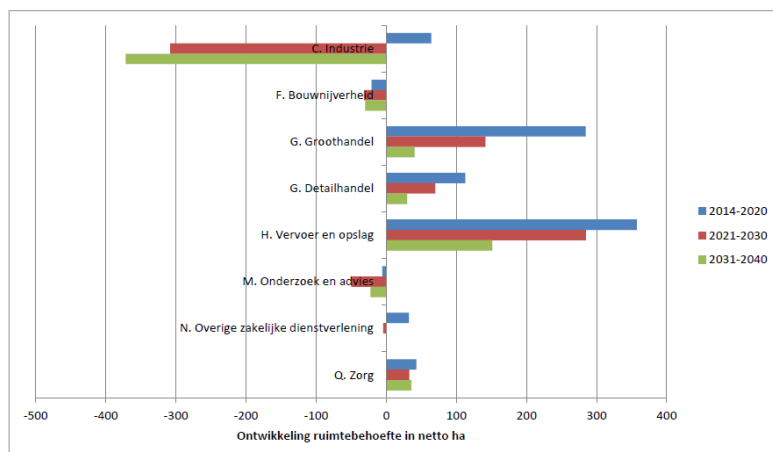
¹⁹ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

²⁰ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam)

²¹ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website)

²² Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040 d.d. 14 oktober 2014 (Bureau Buiten)

Figuur 5: berekening behoefteraming op basis van werkgelegenheid



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014

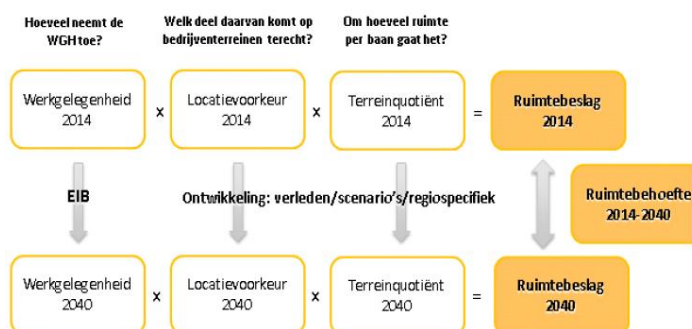
Behoefte van bijna 950 hectare in Noord-Brabant tussen 2015 en 2030

Na doorrekening van bovenstaande indicatoren zien we in geheel Noord-Brabant een jaarlijkse ruimtebehoefte aan bedrijventerrein van circa 134 hectare voor de periode 2015 – 2020. Tussen 2020 en 2030 is deze sterk afgenomen en bedraagt nog circa 14 hectare per jaar voor de gehele provincie. Alles bij elkaar betekent dit een totale ruimtevraag in de provincie Noord-Brabant van bijna 950 hectare voor de periode 2015 – 2030²³. Het merendeel van de vraag (circa 40%) is afkomstig vanuit West-Brabant. Zuidoost-Brabant is goed voor een ruimtebehoefte van ruim 200 hectare (22%) voor de periode 2015 - 2030. Na 2030 is in alle regio's (en dus ook in Noord-Brabant) sprake van een negatieve ruimtevraag.

Sector industrie tot 2020 behoefte van circa 60 hectare; daarna negatieve ruimtebehoefte

Onderstaande figuur geeft een beeld van de ruimtebehoefte per tijdsperiode en per segment. Hieruit blijkt dat de logistieke sector verantwoordelijk is voor het merendeel van de ruimtevraag tussen 2015 en 2040. Ook de sectoren groothandel, detailhandel en zorg hebben een behoorlijk aandeel in de marktvraag. Aan de andere kant van het spectrum zien we de bouwnijverheid en onderzoek en advies. Beide sectoren hebben in alle drie de periode te maken met een negatieve ruimtebehoefte. De industriële sector heeft tussen nu en 2020 een ruimtebehoefte van circa 60 hectare in de gehele provincie. Na 2020 is sprake van een negatieve ruimtevraag.

Figuur 6: ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) provincie Noord-Brabant per sector



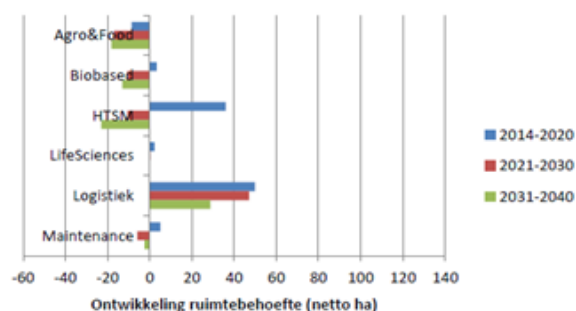
Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014

Zoomen we verder in op de regio Zuidoost en het segment HTSM dan zien we in onderstaande figuur dat het cluster HTSM goed is voor een ruimtevraag van circa 35 tot 40 hectare in de regio Zuidoost voor de

²³ = 134 hectare * 6 jaar + 14 hectare * 10 jaar

periode 2014 – 2020. Na 2020 is sprake van een negatieve ruimtebehoefte. Al met al betekent dit een ruimtevrage van circa 30 tot 35 hectare voor de periode 2015 – 2025²⁴, waarbij we dus rekening houden met de opvang van ruimtevrage op vrijkomende plekken en er dus geen extra ruimtebeslag zal plaatsvinden.²⁵ We verwachten dat het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een fors aandeel in deze ruimtevrage heeft. Want als we kijken naar het vloeroppervlak is het SGE goed voor ruim 60% in de regio Zuidoost-Brabant en het grootste deel van de werkgelegenheid zich hier ook bevindt (zie ook de conclusie hierboven). Omdat de verwachting is dat in de toekomst de HTSM zich meer rondom Eindhoven concentreert, verwachten we dat circa 80% van de ruimtevrage vanuit de HTSM in Zuidoost zal landen in het SGE. Dit komt dan neer op een ruimtevrage van circa 25 tot 30 hectare.

Figuur 7: ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) regio Zuidoost per cluster



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014

Conclusie:

Op basis van de methodiek van werkgelegenheid verwachten we een ruimtevrage van circa 25 tot 30 hectare voor de periode 2015 – 2025 in het Stedelijk Gebied Eindhoven (van de in totaal 30 tot 35 hectare ruimtevrage in Zuidoost-Brabant).

Stap 2: prognose op basis van ontwikkeling ruimteproductiviteit in Stedelijk Gebied Eindhoven

Behoefteraming op basis van ruimteproductiviteit als check op prognose werkgelegenheid

Een tweede veelgebruikte methodiek om de ruimtebehoefte naar bedrijventerrein te ramen, is de methodiek van de ruimteproductiviteit. We voeren deze in dit onderzoek uit als check op de prognose van de ruimtebehoefte op bases van de werkgelegenheid. We doen dit alleen voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Immers de werkgelegenheid is niet altijd de graadmeter voor de ontwikkeling van het ruimtegebruik. Zeker in de sector industrie vervangen machines mensen als gevolg van automatisering, robotisering en outsourcing. De productiviteit en de arbeidsproductiviteit nemen hierdoor toe. Dit leidt tot ruimtevrage. De ruimte wordt zeg maar intensiever gebruikt. Indien de ruimtebehoefte niet opgevangen kan worden door verdere intensivering zal een bedrijf op zoek gaan naar extra ruimte (of een andere vestigingslocatie). Overigens wordt de ruimtevrage op basis van werkgelegenheid voor een deel gecorrigeerd voor deze trend. Impliciet wordt hier dus ook rekening mee gehouden.

Er wordt gebruik gemaakt van onderstaande indicatoren:

- Toegevoegde waarde: de toegevoegde waarde is een begrip om het binnenlands product van een land of regio te berekenen: de waarde van de productie in bedrijven en bij de overheid. De toegevoegde waarde in het SGE bedroeg in 2010 € 13.660 miljoen. Uit cijfers van het CBS (2014) blijkt dat de HTSM sector hierin goed is voor een aandeel van circa 18%. De verwachting is dat de toegevoegde waarde toeneemt met 1,8% tot 2020 en met 2,2% na 2020. Overigens blijft de werkelijke

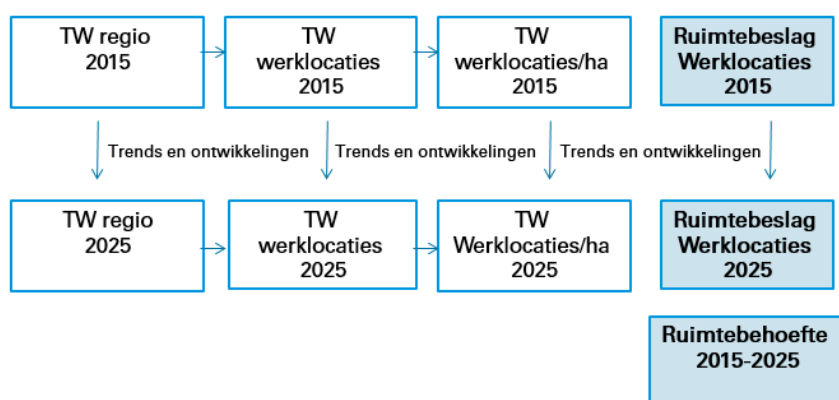
²⁴ Dit betreft de ruimtevrage van alle bedrijven in de HTSM sector; dus ook de niet-BIC doelgroep.

²⁵ Bij deze aanname gaan we er dus van uit dat het beschikbaar komende aanbod maximaal aansluit bij de te verwachten vraag. Feitelijk kan de ruimtevrage dus hoger zijn dan nu geprognosticeerd.

ontwikkeling hier sterk bij achter. De historische groei van de toegevoegde waarde bedroeg krap 1% tussen 2006 en 2014. Voor de berekening gaan we uit van 1% als realistische toename van de toegevoegde waarde. Het aandeel van de HTSM-sector wordt groter (van 18% naar 20-22%) naar verwachting, mede op basis van de groeiverwachtingen binnen de sector.

- Locatievoorkeur werklocaties: deze indicator heeft aan welk deel van de toegevoegde waarde op een werklocatie landt. We zien dat de afgelopen jaren deze circa 50% bedroeg. Al met al komt dit in de SGE (in 2010) neer op een bedrag van € 1.230 miljoen (€ 13.660 miljoen * 18%*50%).
- Toegevoegde waarde per hectare: dit is de waarde die per hectare bedrijventerrein wordt toegevoegd. In 2010 bedroeg deze circa € 3,5 miljoen (constante prijzen). Dit betekende een jaarlijkse stijging van 1,4% ten opzichte van 2001. De verwachting is dat de toegevoegde waarde per hectare gematigd stijgt (met 1,2% per jaar gemiddeld).

Figuur 8: berekening behoefteraming op basis van ruimteproductiviteit



Bron: Stec Groep, 2015

Doorrekenen parameters leidt tot marktvraag van circa 30-45 hectare

In onderstaande tabel geven we een doorrekening op basis van bovenstaande indicatoren. Hieruit blijkt dat tussen 2015 en 2025 sprake is van een ruimtevraag van circa 30 tot 45 hectare vanuit de HTSM sector tussen 2015 en 2025.

Tabel 1: berekening behoefteraming op basis van ruimteproductiviteit (stedelijk gebied)

Jaar	TW	Aandeel HTSM in TW	TW/ha	Ruimtebehoefte laag (in ha)	Ruimtebehoefte hoog (in ha)
Uitgangspunt	Stijgt met 1% per jaar vanaf 2010	Groeit van 18% tot 20/22% vanaf 2010	Stijgt met 1,2% tot 2020 en met 1,3% na 2020	Op basis van locatietypevoorkeur 50%	Op basis van locatietypevoorkeur 50%
2014	14.214.650.777	1.314.855.197	3.653.191	350	370
2015	14.356.797.284	1.363.895.742	3.700.683	369	369
2016	14.500.365.257	1.413.785.613	3.748.792	367	387
2017	14.645.368.910	1.427.923.469	3.797.526	366	386
2018	14.791.822.599	1.442.202.703	3.846.894	365	385
2019	14.939.740.825	1.493.974.082	3.896.904	364	403
2020	15.089.138.233	1.508.913.823	3.943.666	363	402
2021	15.240.029.615	1.562.103.036	3.990.990	382	401
2022	15.392.429.912	1.616.205.141	4.038.882	381	419
2023	15.546.354.211	1.632.367.192	4.087.349	380	418
2024	15.701.817.753	1.648.690.864	4.136.397	380	418
2025	15.858.835.930	1.665.177.773	4.186.034	379	417
Ruimtebehoefte 2015 – 2025 (afgerond)				30	45

Bron: Stec Groep, 2015

Conclusie:

Op basis van de methodiek van ruimteproductiviteit verwachten we een ruimtevraag van circa 30 tot 45 hectare voor de periode 2015 – 2025 in het SGE.

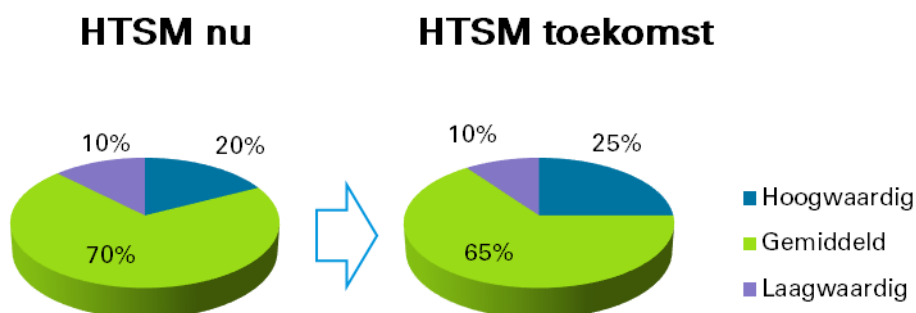
Ruim 80% van de ruimtevraag doet zich voor aan de westzijde van het SGE. Dit betekent een ruimtevraag van 30 tot 35 hectare tot en met 2025.

Stap 3: Segmentering van de vraag en marktaandeel Brainport Industries Campus

Bedrijven en bedrijfsruimtegebruikers in elke economische sector (ook topsectoren) zijn overwegend op zoek naar een kavel/bedrijfsomgeving met een goede bereikbaarheid, ligging (ten opzichte van toeleveranciers en afzetmarkt) en eisen ten aanzien van pand en locatie. Een indeling van de vraag van bedrijfsruimtegebruikers naar verschijningsvorm (= beeldkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit) biedt een goed uitgangspunt voor een kwalitatieve segmentering van de vraag. Immers, de uitstraling van pand en locatie een (steeds) belangrijke(re) locatiefactor onder de bedrijfsruimtegebruikers. Beeldkwaliteit/uitstraling vormt zelfs een van de meest in het oog springende kenmerken van een bedrijventerrein en is in de praktijk ook het meest bruikbare criterium waarmee de vraag naar terreinen, zo ook in Eindhoven en de marktregio kan worden ingedeeld. Zo zit het ene bedrijf graag op een mooie zichtlocatie en heeft het extra geld over voor uitstraling en presentatie, terwijl het andere bedrijf al tevreden is met een functionele bedrijfskavel zonder al te veel poespas. Bovendien zien we de differentiatie van bedrijfsruimte vraag naar verschillende beeldkwaliteit/uitstraling in alle sectoren/activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan de autobranche waar de uitstraling van de bedrijven kan verschillen van hoogwaardige showrooms naar functionele 'kwik-fit's'.

Uit grootschalig (periodiek) onderzoek van Stec Groep (Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld 2005, 2010 en 2013) blijkt dat van de reguliere bedrijfsruimtegebruikers circa 10 tot 15% de voorkeur geeft aan een hoogwaardige uitstraling. Juist in de HTSM sector – waarvoor we hier een berekening maken – zal een groter aandeel (circa 20%) een voorkeur hebben voor een hoogwaardige uitstraling, mede ook gelet op de trends en ontwikkelingen en noodzaak tot meer samenwerking en innovatie. Bovendien verwachten we dat dit in de toekomst toeneemt tot circa 25%.

Figuur 9: Verschijningsvorm bedrijven in HTSM-sector nu en in de toekomst



Bron: Stec Groep, 2015

De vraag vanuit campus-bedrijvigheid betreft een vertaling van de bovenstaande uitgangspunten. Juist campusbedrijven zijn op zoek naar een hoogwaardige bedrijfsomgeving. We schatten daarom in dat 20 tot 25% van de vraag binnen de HTSM-sector voorkeur heeft voor een campuslocatie.

Op basis van de eerdere analyse over het verschil tussen een campus en een bedrijventerrein worden ook andere eisen gesteld ten aanzien van de gebiedsontwikkeling. Samengevat gaat het om de volgende aspecten die essentieel zijn bij het bepalen van de inhoudelijke (en kwalitatieve) invulling van het BIC-concept:

- Het betreft een samenhangend geheel (clustering van meerdere – gedeelde – gebouwen);
- Zichtbaar en transparant naar omgeving, maar exclusief naar binnen;
- Bij voorkeur in (hoog)stedelijke omgeving ('Eindhoven op visitekaartje');
- Prominente en zichtbare plek binnen de regio (op Brainport Avenue);
- Volop ruimte voor ruimtelijke kwaliteit en (parkachtige) gebiedsontwikkeling;
- Toplocatie (in de ogen van bedrijven) die waardevast is.

Conclusie:

- Op basis van een verdeling van de ruimtevraag verwachten we dat circa 20 tot 25% van de vraag in de HTSM sector betreft campus bedrijvigheid.
- Bovendien is de ontwikkeling van een campus een wezenlijk andere ontwikkeling dan een 'regulier' bedrijventerrein. Er worden andere eisen gesteld aan een dergelijke gebiedsontwikkeling.

Stap 4: Bovenregionale vraag: zo'n 5 tot 10 hectare

De ambities van de Brainport-regio is om toptechnologieregio in Europa/de wereld te blijven. De ambities ten aanzien van groei in werkgelegenheid, investeringen, R&D uitgaven en onderzoek liegen er niet om. De regio heeft een aantrekkende werking op bedrijven. Jaarlijks zien we diverse spin-offs, maar ook nieuwe bedrijven die zich in de regio vestigen. Ook de ontwikkeling van Brainport Industries Campus (in het verlengde van de High Tech Campus) kan leiden tot een aantrekkende werking op bedrijven. In de huidige prognoses wordt daar vanuit trends en ontwikkelingen in het verleden op doorgeredeneerd. Juist als sprake is van een trendbreuk kan de extra ruimtevraag door nieuwe vestigers worden onderschat.

Een blik op andere campuslocaties nationaal en internationaal is dat de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van en voor bedrijven hoog is. Onderzoeken in Zweden en Italië²⁶ laten zien dat 'new technology based firms' op science parks beter presteren in termen van omzetgroei, werkgelegenheidsgroei, intensiteit van relaties met universiteiten en adoptie van nieuwe technologieën. Ook in Nederland zien we dat de werkgelegenheidsontwikkeling op de 18 volwassen en groei-campussen die Nederland rijk is een stuk positiever is dan daarbuiten.

We verwachten een additionele ruimtevraag van zo'n 5 tot 10 hectare voor de periode 2015 – 2025. We baseren ons hieronder op onderstaande feiten en cijfers (onder andere afkomstig van de BOM, 2015²⁷):

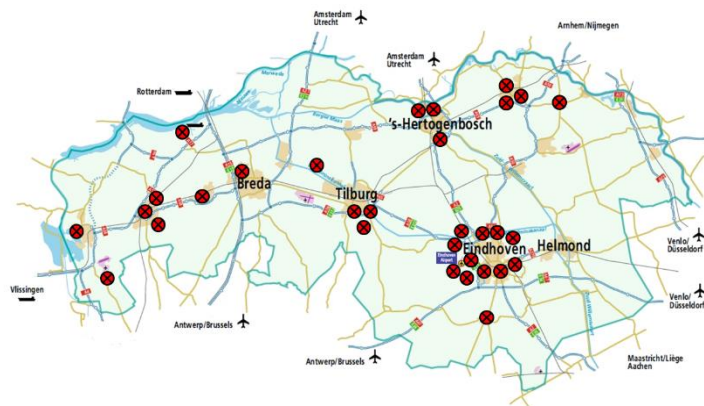
- In 2014 zijn ruim 30 bedrijven vanuit het buitenland in Noord-Brabant geland. Het grootste deel van de buitenlandse investeringen kwam terecht in de regio Zuidoost. Hierbij zijn de meeste bedrijven afkomstig vanuit Azië en Noord-Amerika. Dit ging gepaard met ruim 1.500 banen en ruim € 150 miljoen aan investeringen. Bij circa 40 tot 50% van de investeringen betrof het nieuwvestiging.
- Circa 30% van deze bedrijven was kennisintensief. Het aandeel van de HTSM sector is hierin door de jaren heen toegenomen.
- Het merendeel van de investeringen (Foreign direct investments) vanuit de HTSM sector landt in de regio rondom Eindhoven, zo blijkt uit onderstaand figuur.
- Het grootste deel van de investeringen betrof kleinere investeringen. Uit het verleden is gebleken dat bedrijven eerst een verkoop of marketing kantoor openen in Nederland en daarna doorgroeien en een productiefaciliteit/warehouse/hoofdkantoor openen. Op termijn zit hier dan ook de grootste ruimtevraag.
- De BOM wil de komende jaren nadrukkelijk meer inzet en inspanningen inzetten op de Brabantse topsectoren, in het bijzonder de sector HTSM.

²⁶ Löfsten, A. & Lindelöf, P. (2001). Science Parks and the growth of new technology-based firms – academy-industry links, innovation and markets. Research Policy, 31, 859-876

Squicciarini, M. (2008). Science Parks' tenants versus out-of Parks firms: who innovates more? A duration model. Journal of Technology Transfer, 33, 45-71

²⁷ Bron: BOM Foreign Direct Investments, 2015

Figuur 10: Investerings door buitenlandse bedrijven in Brabant



Bron: BOM Foreign Direct Investments, 2015

Conclusie:

Op basis van de cijfers over buitenlandse vestigers verwachten we tussen nu en 2025 een additionele ruimtevrage van 5 tot 10 hectare.

Stap 5: Confrontatie en prognose in perspectief

In deze laatste stap geven we een samenvatting van de verwachte ruimtevrage voor de periode 2015 – 2025 in het stedelijk gebied Eindhoven. We trekken daarvoor de volgende conclusies:

- Op basis van de raming uit stap 1 (werkgelegenheid) en 2 (ruimteproductiviteit) zien we tussen 2015 en 2025 een ruimtebehoefte van circa 25 tot 45 hectare in het Stedelijk Gebied Eindhoven. In stap 3 concludeerden we dat circa 20 tot 25% hiervan een past binnen de ambities van het campusconcept zoals voorgesteld op BIC. Dit komt neer op een behoefte van ruim 5 tot 11 hectare.
- In stap 4 concludeerden we dat we een bovenregionale vrage van 5 tot 10 hectare verwachten. Samen is dit goed voor een ruimtevrage van 10 tot 20 hectare.

Uitkomst in perspectief

In het verleden zijn diverse onderzoeken gedaan naar de marktbehoefte en concrete interesse voor het concept BIC. Zo hebben Berenschot (2009), Brainport Industries (2011) en BCI (2014) gekeken naar de ruimtebehoefte en mogelijke interesse voor het concept. Uit deze analyses komt naar voren dat er behoefte is aan kantoorruimte (incl. cleanroom, etc.) en bedrijfsruimte. Op korte termijn heeft het bedrijf K.M.W.E. aangegeven te willen verhuizen naar BIC. Ook N.T.S. wil gefaseerd naar BIC verhuizen. Deze bedrijven zijn al zeer concreet en goed voor circa 35.000 – 40.000 m² vvo (+/- 45.000 m² bvo). In de eerste fase is de bedoeling dat circa 115.000 m² bvo – omgerekend circa 100.000 m² vvo gerealiseerd wordt. Bij volledige realisatie is circa 4 hectare netto ruimte nodig (omgerekend).

Als we de behoefte van overige bedrijven meerekenen/analyseren dan is de inschatting dat op termijn circa 40.000 tot 60.000 m² vvo (45.000-65.000 m² bvo) aanvullend nodig is. Dit betreft dan ook circa 4 hectare netto. Of dit ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden is onder andere afhankelijk van de termijn waarop ruimte beschikbaar komt, een launching customer, shared facilities en bewijs dat vestiging meerwaarde kan bieden.

De conclusie is dat met de diverse prospects en leads de eerste fase gerealiseerd kan worden. Uit de marktanalyse (stap 1-4) komt een vergelijkbaar beeld.

Herkomst doelgroep Brainport Industries Campus

Marktregio doelgroep: grotendeels regio Eindhoven

De marktregio van de doelgroep voor Brainport Industries Campus ligt voor het grootste deel in de regio Eindhoven en voor een klein deel daarbuiten. Hoewel we weten dat bedrijven in de doelgroep van BIC mondiale spelers zijn die internationaal hun producten en diensten verkopen en aanbieden (en daarmee dus ook elders in Nederland of de wereld gevestigd kunnen zijn) zien we een sterke concentratie van bedrijven in het gebied rond Eindhoven. Dit heeft te maken met de nabijheid van andere bedrijven (uit de waardeketen), maar zeker ook met het ondernemersklimaat in de regio, de nabijheid van kennisinstellingen, gekwalificeerd personeel en lokale binding. Er is een zeer sterke concentratie van de bedrijven (ondanks dat deze footloose zijn) in het 'hart van de handel'. Met andere woorden nabij de OEM's waar de bedrijven aan leveren. Opvallend is ook dat dit gaat om bedrijven in een hoogstedelijk milieu.

Bij het bepalen van de marktregio van BIC, baseren we ons op onderstaande data:

- Op basis van cijfers van Brainport Industries concluderen we dat circa 80% afkomstig is vanuit de regio Eindhoven. Het overige deel is afkomstig vanuit Nederland (circa 10%) en het buitenland (circa 10%).
- Op basis van Lisa-cijfers²⁸ zien we ook dat het merendeel van de BIC-doelgroep gevestigd is in het stedelijk gebied Eindhoven. Zo is het SGE namelijk goed voor 60% van de vloeroppervlak van de BIC doelgroep in de regio Zuidoost. Circa 80% van de werkgelegenheid van de HTSM-sector is gevestigd in het Stedelijk Gebied.

Concentratie doelgroep op enkele terreinen in de regio

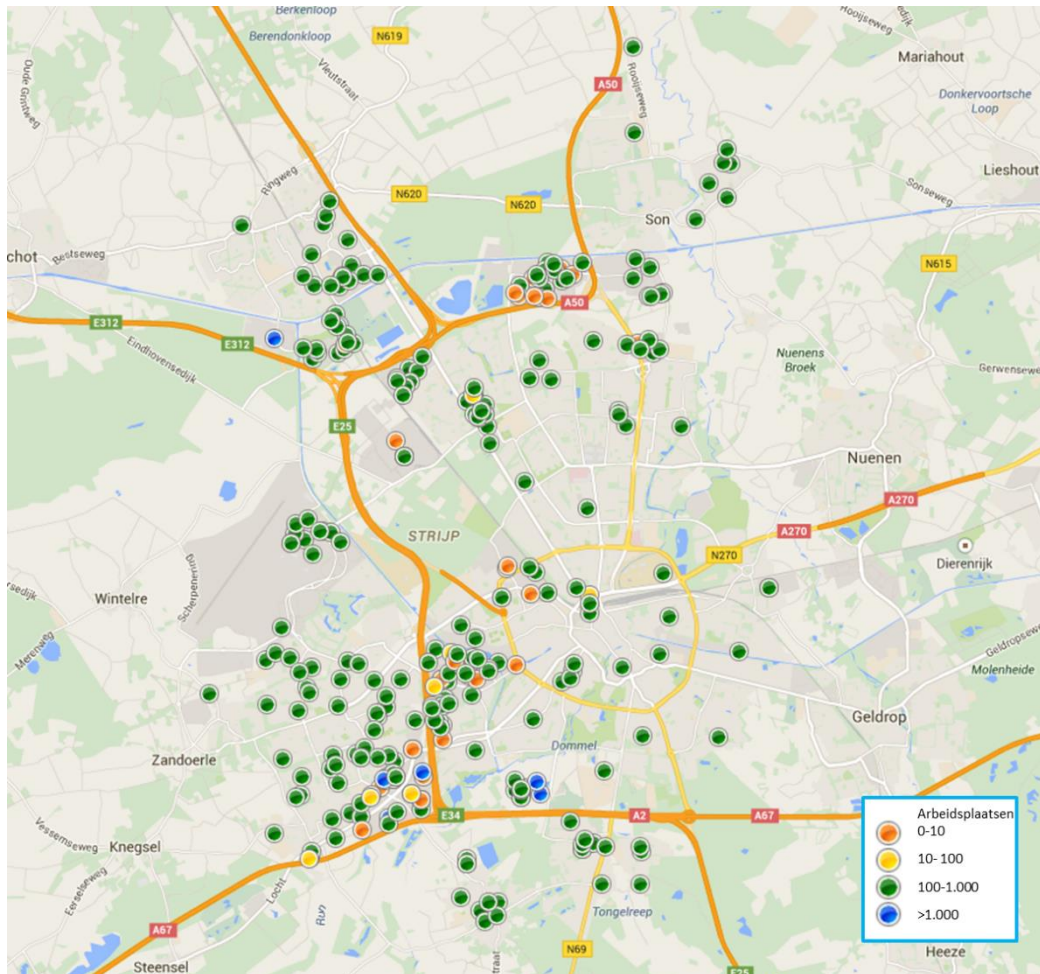
Als we in en rondom Eindhoven kijken, zien we dat het merendeel van de doelgroep momenteel gevestigd is op één van onderstaande bedrijventerreinen (zie ook onderstaande figuur):

- De Hurk en Croy: deze Eindhovense bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven. De terreinen liggen direct aan de A2. Op de terreinen zijn circa 350 bedrijven gevestigd die goed zijn voor circa 15.000 arbeidsplaatsen.
- Esp: bedrijventerrein Esp heeft een bruto omvang van 20 hectare en een netto omvang van 16 hectare. Het terrein is volledig uitgegeven. Het terrein ligt ten oosten van de John F. Kennedylaan die op enkele minuten van de A50 is gelegen.
- Flight Forum: het terrein heeft een omvang van circa 65 hectare bruto en 26 hectare netto. Hiervan is nog circa 1,5 hectare uitgeefbaar. Het terrein ligt ten zuidoosten van de beoogde planlocatie van BIC en ligt zeer nabij de A2. Het profileert zich in de markt als een hoogwaardig businesspark.
- Strijp R en T hebben samen een omvang van circa 26 hectare netto en zijn volledig uitgegeven. Het terrein ligt nabij station Eindhoven Beukenlaan.
- High Tech Campus Eindhoven (HTCE): op de HTCE is een flink aantal innovatieve bedrijven gevestigd. Hier zijn innovatieve bedrijven als Philips, NXP, IBM, VDL, Canon en Intel gevestigd. Dit terrein heeft een andere focus dan BIC omdat BIC zich met name richt op maakindustrie met overwegend productiebedrijven met een sterke oriëntatie op eigen R&D en HTCE richt zich meer op hightech ontwikkelingsindustrie.
- Run: dit bedrijventerrein is gelegen in de gemeente Veldhoven. Het heeft een bruto omvang van bijna 120 hectare en een netto omvang van circa 110 hectare. Het ligt direct aan de A2 en de A67 en bedrijven tot en met milieucategorie 3 mogen zich hier vestigen. Momenteel is er nog circa 3 hectare uitgeefbaar.
- Ekkersrijt is gelegen in de gemeente Son en Breugel. Het terrein heeft een omvang van ruim 230 hectare bruto en circa 150 hectare netto. Het terrein is volledig uitgegeven en ligt vrijwel direct aan de A50 die op enkele minuten van de A2 is gelegen.
- Daarnaast zien we dat vele bedrijven zijn gevestigd op Eindhoven Airport, Achtse Barrier en Kapelbeemd Acht.

We zien een concentratie van HTSM-bedrijven op de grote bedrijventerreinen De Hurk en De Run. Hier zijn tientallen (subvestigingen van) bedrijven gevestigd die actief zijn in de HTSM-sector. Ook op Eindhoven Airport, Esp, Ekkersrijt, HTCE en Strijp zijn enkele bedrijven gevestigd. Zie onderstaande kaart met daarin een overzicht van bedrijven in de HTSM-sector.

²⁸ Database met gegevens over alle bedrijfsvestigingen in Nederland

Figuur 11: vestigingslocaties doelgroep BIC in (regio) Eindhoven



Bron: lisa, 2015; bewerking Stec Groep

Alleen die bedrijven die **MOETEN** verplaatsen als doelgroep

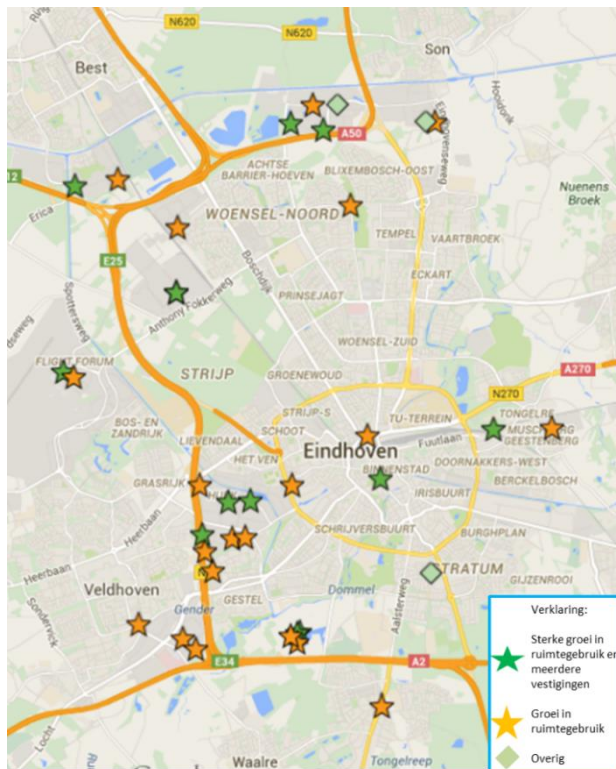
Het is een natuurlijk (economisch) proces dat bedrijven verhuizen; bijvoorbeeld doordat het bedrijf door groei niet meer in zijn jasje past of omdat het bedrijf verschillende locaties heeft en dit een remmende werking op de bedrijfsvoering heeft. In het licht van goede ruimtelijke ordening (en daarmee de Ladder) is het noodzakelijk dat er visie komt op die plekken die kwetsbaar zijn (omdat daar een beweging te verwachten valt). Voorkomen moet worden dat bedrijven die goed functioneren, niet of nauwelijks groeien, niet tot de doelgroep van BIC behoren en waarbij verplaatsing niet aan de orde is verleid worden voor vestiging op BIC. Dit kan een versnelde veroudering of ruimtelijk effect genereren op de achtergebleven locaties. BIC moet echt ontwikkeld worden voor die bedrijven die een kwantitatief en (soms) kwalitatief motief hebben voor verplaatsing. Daarbij onderscheiden we een aantal cases:

1. Bedrijven die in de regio gevestigd zijn en sterk groeien (ruimtegebrek = uitbreidingsbehoefte);
2. Bedrijven die in de regio gevestigd zijn en meerdere vestigingen hebben (efficiency en logistiek verbeteren = vervangingsbehoefte);
3. Bedrijven die een nevenvestiging openen (en op de huidige vestigingslocatie blijven zitten);
4. Nieuwe bedrijven (spin-offs);
5. Bedrijven van buiten de regio en uit het buitenland.

Zaak is om met name de eerste twee groepen goed in beeld te krijgen alvorens deze te faciliteren op BIC (vanuit de gedachte van goede ruimtelijke ordening). Een uitgiftecommissie is een belangrijk sturingselement in deze discussie om leegstand op bestaande terreinen te voorkomen. Voor bedrijven die een nevenvestiging willen openen, nieuwe start ups en bedrijven van buiten de regio/Nederland is het risico op leegstand elders niet of in mindere mate aan de orde.

We hebben op basis van gegevens van het vestigingenregister Lisa een beeld geschetst van bedrijven (binnen de doelgroep van BIC) in de regio Eindhoven die (a) groeien en (b) die op dit moment werken vanuit meerdere vestigingen.

Figuur 12: Indicatie mogelijk vestigingsvraagstuk binnen BIC-doelgroep in Eindhoven



Bron: lisa, 2015; bewerking Stec Groep

Strategie achtergebleven locaties cruciaal

Omdat er een concentratie is van bedrijven op enkele terreinen in de regio, kan de ontwikkeling van BIC effect hebben op bestaande terreinen. Voorkomen moet worden dat het vertrek van een of enkele bedrijven een uitstralingseffect heeft op de omgeving (en er hierdoor een extra leegstandseffect ontstaat). Er moet een goede strategie ontwikkeld worden voor locaties die worden achtergelaten door verplaatsing/verhuizing naar BIC (zie hieronder). Sowieso is er een onderlinge afhankelijkheid tussen een campus en een bedrijventerrein, zoals elders in deze bijlage is besproken. Beide typen terreinen profiteren van elkaar. De ontwikkeling van een campus kan zo gezien ook positieve effecten hebben voor bestaande bedrijvigheid (als gevolg van economische groei en onderlinge verbondenheid).

Uitgangspunt bij deze aanpak is dat de eigenaar van de achterblijvende locaties de primaire probleemeigenaar is en dat deze door de BOM en de gemeente Eindhoven wordt ondersteund. Het is mogelijk dat de gemeente of de BOM een financiële participant worden in de herstructurering van de locatie maar een belangrijke voorwaarde hierbij is dat het een aantrekkelijke businesscase is. Maatwerk is noodzakelijk. Belangrijk om te vermelden is dat bedrijven die de achtergebleven locatie huurden dus geen probleem ervaren als zij de locatie achterlaten. Om perspectief te bieden aan achtergebleven locaties is het noodzakelijk dat op SGE-niveau en in Eindhoven zelf keuzes gemaakt worden ten aanzien van bestaande terreinen in relatie tot nieuw aanbod (marktstructurering). Immers, als er weinig aanbod is zal de markt eerder de herontwikkeling van bestaande locaties als alternatief gaan zien.

Aanbodanalyse

In dit onderdeel gaan we in op het beschikbare harde planaanbod²⁹ in de regio Zuidoost-Brabant. We zoomen daarbij eerst in op het aanbod in deze regio en daarna specifiek op locaties die mogelijk de doelgroep van BIC kunnen faciliteren. Omdat Brainport Industries Campus uitgaat van realisatie van een campus / 'Fabriek van de Toekomst' hanteren we de al genoemde aspecten die essentieel zijn bij het bepalen van de inhoudelijke (en kwalitatieve) invulling van het BIC-concept:

- Het betreft een samenhangend geheel (clustering van meerdere – gedeelde – gebouwen);
- Zichtbaar en transparant naar omgeving, maar exclusief naar binnen;
- Bij voorkeur in (hoog)stedelijke omgeving ('Eindhoven op visitekaartje');
- Prominente en zichtbare plek binnen de regio (op Brainport Avenue);
- Volop ruimte voor ruimtelijke kwaliteit en (parkachtige) gebiedsontwikkeling;
- Toplocatie (in de ogen van bedrijven) die waardevast is.

COROP-regio: 240 hectare direct uitgifbaar, 350 hectare harde plancapaciteit

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aanbod aan bedrijventerreinen in de COROP Zuidoost-Brabant. In totaal is er circa 350 hectare bedrijventerrein hard (en op termijn) uitgifbaar in de COROP-regio, waarbij de omvang (nog uitgifbaar) groter is dan 5 hectare.³⁰ Het gaat hier om harde, vastgestelde plannen. Gerelateerd aan de vraag tot en met 2025 (circa 200 hectare zo blijkt uit de cijfers van de provincie³¹), dan is sprake van een overaanbod aan bedrijventerrein in de regio Zuidoost-Brabant. Omdat de vraag (en ook het aanbod) sterk gesegmenteerd is kunnen vraag en aanbod niet zomaar met elkaar vergeleken worden.

Tabel 2: aanbod aan bedrijventerrein met harde planstatus in corop Zuidoost-Brabant (met meer dan 5 ha uitgifbaar)

Gemeente	Werklocatie	Bruto	Netto	Uitgegeven	Onherroepelijk en uitgifbaar	Vastgesteld maar nog niet-bouwrijp
Best	't Zand	67,4	59,8	51,3		8,5
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark	170,0	69,0	28,6	40,4	
Cranendonck	Uitbr. Airpark	24,8	16,5	7,7	8,8	
Deurne	Moorveld	15,5	10,5	5,2	5,3	
Eindhoven	GDC Acht	235,8	203,1	141,0	53,6	8,5
Eindhoven	Park Forum	80,0	64,0	11,9	18,6	15,0
Eindhoven	High Tech Campus	54	-	n.b.	13,0	
Gemert-Bakel	Wolfsveld II	30,9	20,2	0,5	9,4	10,4
Helmond	BZOB Terrein	180,0	149,7	124,1	25,6	
Helmond	Automotive Campus	15,0	15,0	15,0	15,0	
Laarbeek	Bemmer IV	29,0	22,0	1,6	20,4	
Nuenen C.A.	Eeneind West	34,0	26,0	0,0		26,0
Oirschot	Westfields	53,0	35,0 ³²	0,6	9,5	
Reusel-De Mierden	Kleine Hoeven	21,5	15,7	3,2	12,5	
Veldhoven	Habraken	75,0	51,0	9,4	7,9	33,6
Totaal					240	102

Bron: Stec Groep, 2015 op basis van IBIS en Provincie Noord-Brabant 1-1-2015

²⁹ Bij de planning van bedrijventerreinen wordt vaak gesproken over 'hard' en 'zacht'. Een hard plan is in dit onderzoek – en de gebruikte bronnen (hoofdzakelijk de provincie en registratiesystemen) – gedefinieerd als een bedrijventerrein met een vastgesteld (maar nog niet-bouwrijp gemaakt) of onherroepelijk bestemmingsplan. Een zacht plan is daarmee een plan waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan onder ligt.

³⁰ Als we bovendien alle (harde en uitgifbare) hectares bekijken in het segment kleiner dan 5 hectare (uitgifbaar), dan is circa 70 hectare extra bedrijventerrein hard uitgifbaar en 5 hectare extra hard (vastgesteld).

³¹ Kwantitatieve Behoefteschatting Provincie Noord-Brabant (2014), beschikbaar via <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/economie-en-werk/ruimte-voor-bedrijvigheid/prognoses-werklocaties.aspx>

³² In het onherroepelijk bestemmingsplan Strijpsche Kampen Noord zijn de grote lijnen voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Westfields (35 ha) en de omliggende gronden vastgelegd. Voor het bedrijventerrein zelf is niet voorzien in een directe bouwtitel, maar in een uit te werken bestemming. Voor fase 1 (10 ha) is een uitwerkingsplan (Strijpsche Kampen, fase 1) opgesteld en deze fase is bouwrijp. Voor de overige hectares moet dus nog een uitwerkingsplan worden gemaakt.

In Stedelijk Gebied Eindhoven nog ruim 140 hectare direct uitgeefbaar

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is nog ruim 140 hectare direct uitgeefbaar, waarbij de omvang (nog uitgeefbaar) groter is dan 5 hectare. Ook is nog ruim 90 hectare op korte termijn uitgeefbaar (met harde planstatus).

Tabel 3: aanbod aan bedrijventerrein met harde planstatus in Stedelijk Gebied Eindhoven (met meer dan 5 ha uitgeefbaar)

Gemeente	Werklocatie	Bruto	Netto	Uitgegeven	Onherroepelijk en uitgeefbaar	Vastgesteld maar nog niet-bouwrijp
Best	't Zand	67,4	59,8	8,5		8,5
Eindhoven	GDC Acht	235,8	203,1	141,0	53,6	8,5
Eindhoven	Park Forum	80,0	64,0	11,9	18,6	15,0
Eindhoven	High Tech Campus	54	-	n.b.	13,0	
Helmond	BZOB Terrein	180	149,7	25,6	25,6	
Helmond	Automotive Campus	15,0	15,0	15,0	15,0	
Nuenen C.A.	Eeneind West	34,0	26,0	26,0		26,0
Oirschot	Westfields	53,0	35,0	34,5	9,5	
Veldhoven	Habraken	75,0	51,0	41,6	7,9	33,6
Totaal					143	92

Bron: Stec Groep, 2015

Eindhoven: circa 85 hectare direct uitgeefbaar

In de gemeente Eindhoven bedraagt het aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein circa 85 hectare (met een aanbod >5 hectare). Daarnaast is er ruim 23 hectare vastgesteld en mogelijk op korte termijn extra uitgeefbaar.

Tabel 4: aanbod aan bedrijventerrein met harde planstatus in gemeente Eindhoven (met meer dan 5 ha uitgeefbaar)

Gemeente	Werklocatie	Bruto	Netto	Uitgegeven	Onherroepelijk en uitgeefbaar	Vastgesteld maar nog niet-bouwrijp
Eindhoven	GDC Acht	235,8	203,1	141,0	53,6	8,5
Eindhoven	Park Forum	80,0	64,0	11,9	18,6	15,0
Eindhoven	High Tech Campus	54	-	n.b.	13,0	
Totaal					85	23,5

Bron: Stec Groep, 2015

Confrontatie vraag en aanbod

Voorgaande tabellen gaven een overzicht van het aanbod in de corop Zuidoost-Brabant, het Stedelijk Gebied Eindhoven en de gemeente Eindhoven (groter dan 5 hectare uitgeefbaar en met een hard bestemmingsplan). Daarnaast is er nog zacht planaanbod in de regio hetgeen niet is betrokken in de analyse.

Om een goed beeld van de marktsituatie te krijgen, kijken we niet alleen naar het aanbod maar confronteren we het aanbod met de belangrijkste kenmerken van de vraag (is het concept BIC – cluster 1 of geheel – te realiseren op een van de plekken in het bestaand stedelijk gebied?). We kijken daarbij naar die aspecten die essentieel zijn voor de ontwikkeling van een campus:

- Het betreft een samenhangend geheel (clustering van meerdere – gedeelde – gebouwen): met andere woorden: is in eerste instantie 7,2 hectare netto inpasbaar in een omgeving van circa 10-15 hectare en op termijn 50-60 hectare in een groter gebied?;
- Zichtbaar en transparant naar omgeving, maar exclusief naar binnen: met andere woorden: ligt de locatie op een zichtlocatie in een parkachtige setting met een hoogwaardige uitstraling?;
- Bij voorkeur in (hoog)stedelijke omgeving: met andere woorden: in Eindhoven of directe omgeving?;
- Prominente en zichtbare plek binnen de regio: met andere woorden: aan de Brainport Avenue en goed bereikbaar?;
- Volop ruimte voor ruimtelijke kwaliteit en (parkachtige) gebiedsontwikkeling: met andere woorden: in een ruimer gebied?;
- Toplocatie (in de ogen van bedrijven) die waarde vast is: met andere woorden: is het de beste plek voor een campusontwikkeling?.

Tabel 5: afwegingskader alternatieve bedrijventerreinen voor BIC³³

Gemeente	Werklocatie	Bruto ha.	Nog uitgeefbaar (netto ha.)	Gelegen in SGE?	Bereikbaarheid	Gelegen aan Brainport Avenue?	Geschikt voor 9,2 ha. netto uitgeefbaar?	Geschikt voor concept (50-60ha)?	Oordeel
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark	170,0	40,4	Nee	Goed	Nee	Ja	Nee	
Eindhoven	GDC Acht*	235,8	62,1	Ja	Goed	Ja	Ja	Nee	
Eindhoven	Park Forum	80,0	33,6	Ja	Redelijk	Nee	Ja	Nee	
Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven (HTCE)**	54	13	Ja	Goed	Ja	Ja	Nee	
Gemert-Bakel	Wolfsveld II	30,9	19,7	Nee	Redelijk	Nee	Ja	Nee	
Helmond	BZOB Terrein	180,0	25,6	Ja	Goed	Nee	Ja	Nee	
Laarbeek	Bemmer IV	29,0	20,4	Nee	Redelijk	Nee	Ja	Nee	
Nuenen C.A.	Eeneind West	34,0	26,0	Ja	Redelijk	Nee	Ja	Nee	
Oirschot	Westfields***	53,0	9,5	Ja	Goed	Nee	Ja	Nee	
Veldhoven	Habraken****	75,0	41,6	Ja	Goed	Nee	Ja	Nee	

Bron: Stec Groep, 2015

* GDC is specifiek geprofileerd als logistiek bedrijventerrein in de regio (Zuidoost-Brabant). Dit is regionaal afgestemd en zo opgenomen in de programmeringsafspraken (juni 2013). De locatie is dus niet beschikbaar voor bedrijfsactiviteiten zoals beoogd op BIC. Ook is niet alle ruimte op GDC als aaneengesloten gebied beschikbaar.

** De ruimte op HTCE is niet beschikbaar als aaneengesloten kavels, maar ligt (deels) versnipperd over het terrein. De beschikbare ruimte biedt zodoende onvoldoende mogelijkheden voor realisatie van het BIC-concept 'fabriek van de toekomst'.

*** In het onherroepelijk bestemmingsplan Strijpsche Kampen Noord zijn de grote lijnen voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Westfields (35 ha) en de omliggende gronden vastgelegd. Voor het bedrijventerrein zelf is niet voorzien in een directe bouwtitel, maar in een uit te werken bestemming. Voor fase 1 (10 ha) is een uitwerkingsplan (Strijpsche Kampen, fase 1) opgesteld en deze fase is bouwrijp. Voor de overige hectares moet dus nog een uitwerkingsplan worden gemaakt.

**** Habraken is tot op heden versnipperd en qua bedrijfsactiviteiten sterk wisselend uitgegeven. De voor uitgifte beschikbare kavels liggen tussen uitgegeven delen in en bieden niet de vestigingsomgeving en –mogelijkheden voor het concept 'fabriek van de toekomst' zoals op BIC is beoogd.

Uit de bovenstaande analyse blijkt dat - met de ambitie om een totaalconcept van 50 tot 60 hectare te realiseren - diverse locaties ongeschikt zijn. Bovendien moet rekening worden gehouden dat bedrijven 'dicht op de handel' willen zitten en dat een hoogstedelijke locatie gewenst is. Zie hiervoor het lijstje van indicatoren die voor campusbedrijvigheid van essentieel belang is. Voor individuele bedrijven – met een ruimtevraag tussen 2.000 en 15.000 m² vvo – zijn uiteraard ook andere locaties (op bedrijventerreinen, kantoorlocaties, binnenstedelijke herontwikkellocaties) geschikt (te maken) en een vestigingsalternatief. Voor de Fabriek van de Toekomst – met een footprint van circa 7,2 hectare en ruim 100.000 m² bvo), waarbij de intentie is om uit te groeien tot een grotere campus/gebiedsontwikkeling geldt dit niet. Voor het succes van de campus is dit een essentiële randvoorwaarde. Om de kwalitatieve vraag te bedienen is alleen de BIC-locatie geschikt.

³³ We hebben in deze tabel alleen locaties opgenomen waar minimaal 10 hectare beschikbaar is/komt (harde plancapaciteit). Dit in verband met de omvang van het 1^e cluster van BIC

Afbakening doelgroep BIC

Voor de analyse hebben we gekeken naar de ontwikkeling van werkgelegenheid, vestigingen en ruimtegebruik in de HTSM sector. Voor de afbakening hiervan hebben we – conform de indeling die CBS hanteert voor de topsector HTSM – de volgende afbakening gebruikt.

2311 Vlakglasindustrie	2454 Overige non-ferrometaalgieterijen	2812 Hydraulische apparatenindustrie	3324 Installatie elektrische apparatuur
2312 Vlakglasbewerkende industrie	2511 Metalen constructiewerkindustrie	2813 Niet-hydraulische pompenindustrie	4614 Handelsbemiddeling in machines
2313 Holglasindustrie	2512 Metalen deuren- en ramenindustrie	2814 Appendage-industrie	6201 Softwareontwikkeling
2314 Glasvezelindustrie	2521 Cv-ketel- en radiatorenindustrie	2815 Lager- en tandwielindustrie	6202 Adviesbureaus op het gebied van IT
2319 Overige glas- en glaswerkindustrie	2529 Tank- en reservoirbouw	2821 Industriële ovenindustrie	6203 Beheer van computerfaciliteiten
2320 Vuurvast keramische productindustrie	2530 Stoomketelindustrie	2822 Hijs- en hefwerktuigenindustrie	6209 Overige IT-dienstverlening
2331 Keramische tegelindustrie	2540 Wapen- en munitie-industrie	2823 Kantoormachine-industrie	6311 Gegevensverwerking, webhosting e.d.
2332 Baksteen- en dakpanindustrie	2550 Smederijen, profielwalserijen e.d.	2824 Industrie elektr. handgereedschap	6312 Webportals
2341 Huishoudelijk aardewerkindustrie	2561 Oppervlaktebehandelingsindustrie	2825 Industrie van koeltechniek, airco	6910 Rechtskundige dienstverlening
2342 Sanitair aardewerkindustrie	2562 Algemene metaalbewerkingsindustrie	2829 Overige machine-industrie algemeen	7112 Ingenieursbureaus
2343 Isolatorenindustrie	2571 Scharen- en bestekindustrie	2830 Landbouwmachine-industrie	7211 Biotechnologische research
2344 Overig technisch aardewerkindustrie	2572 Hang- en sluitwerkindustrie	2841 Metaalgereedschappenindustrie	9511 Reparatie van computers
2349 Overige keramische industrie (rest)	2573 Gereedschapindustrie	2849 Niet-metaalgereedschappenindustrie	3324 Installatie elektrische apparatuur
2351 Cementindustrie	2591 Stalen vatenindustrie	2891 Industrie van metallurgiemachines	4614 Handelsbemiddeling in machines
2352 Kalk- en gipsindustrie	2592 Lichtmetalen emballage-industrie	2892 Bouwmachine-industrie	6201 Softwareontwikkeling
2361 Betonwaren-, kalkzandsteenindustrie	2593 Draadproducten- en kettingindustrie	2893 Machine-industrie voedingsmiddelen	6202 Adviesbureaus op het gebied van IT
2362 Gipsen bouwproductenindustrie	2594 Bouten- en schroevenindustrie	2894 Textielmachine-industrie	6203 Beheer van computerfaciliteiten
2363 Centrales van storklare beton	2599 Overige metaalproductenindustrie	2895 Papier- en kartonmachine-industrie	6209 Overige IT-dienstverlening
2364 Centrales van droge mortel	2611 Elektronische componentenindustrie	2896 Machine-industrie voor kunststof	6311 Gegevensverwerking, webhosting e.d.
2365 Vezelcementproductenindustrie	2612 Elektronische printplaatindustrie	2899 Overige machine-industrie specifiek	6312 Webportals
2369 Overige beton-, gipswarenindustrie	2620 Computerindustrie	2910 Autoindustrie	6910 Rechtskundige dienstverlening
2370 Natuursteenbewerkende industrie	2630 Communicatieapparatenindustrie	2920 Carrosserie-, aanhangwagenindustrie	7112 Ingenieursbureaus
2391 Schuur- en slijpmiddelenindustrie	2640 Consumentenelektronicaindustrie	2931 Elektrische auto-onderdeelindustrie	7211 Biotechnologische research
2399 Overige minerale productenindustrie	2651 Meet-, en regelapparatenindustrie	2932 Niet-elektr auto-onderdeelindustrie	9511 Reparatie van computers
2410 IJzer- en staalindustrie	2652 Urwerkindustrie	3012 Scheepsbouw (recreatieschepen)	9512 Reparatie van communicatie-apparaten
2420 Stalen buizenindustrie	2660 Elektromedische apparatenindustrie	3020 Industrie rollend spoor materieel	
2431 Koudtrekkerijen van staven	2670 Optische instrumentenindustrie	3030 Vliegtuigindustrie	
2432 Koudwalserijen van bandstaal	2680 Industrie van informatiedragers	3040 Industrie van gevechtsvoertuigen	
2433 Koudvervormen en koudfelserijen	2711 Elektromotor- en generatorindustrie	3091 Motor- en bromfietsenindustrie	
2434 Draadtrekkerijen van ijzer en staal	2712 Elektropanelenindustrie	3092 Fietsenindustrie	
2441 Edelmetaalindustrie	2720 Accu- en batterijenindustrie	3099 Overige transportmiddelenindustrie	
2442 Aluminiumindustrie	2731 Optische vezelkabelindustrie	3311 Reparatie van producten van metaal	
2443 Lood-, zink- en tinindustrie	2732 Overige elektrische kabelindustrie	3312 Reparatie en onderhoud van machines	
2444 Koperindustrie	2733 Elektr. schakelmateriaalindustrie	3313 Reparatie van elektronica	
2445 Overige non-ferrometaalindustrie	2740 Elektrische verlichtingsindustrie	3314 Reparatie van elektrische apparaten	
2446 Uraniumraffinaderijen	2751 Elektr. huishoudapparatenindustrie	3315 Reparatie van schepen	
2451 IJzergieterijen	2752 Overige huishoudapparatenindustrie	3316 Reparatie van vliegtuigen	
2452 Staalgieterijen	2790 Overige elektr. apparatenindustrie	3322 Installatie van industriemachines	
2453 Licht metaalgieterijen	2811 Motoren- en turbine-industrie	3323 Installatie van elektronica	