

stec
groep



© Kwaliteitsboek Brainport Industries Campus - Dona Stedenbouw

Aanvullende memo Ladder Brainport Industries Campus

Stec Groep aan gemeente Eindhoven

Hub Ploem en Peter van Geffen
november 2015

Aanvullende
memo Ladder
Brainport
Industries Campus

Stec Groep aan gemeente Eindhoven

Hub Ploem en Peter van Geffen
3 november 2015

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en inleiding

U werkt – met uw belangrijkste partners – aan het opstellen van een bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en milieueffectrapportage voor Brainport Industries Campus. Voor het bestemmingsplan moet u nut en noodzaak onderbouwen conform de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder). Hiervoor heeft u onder andere Stec Groep om advies gevraagd. Onze rapportage ‘Ladder Brainport Industries Campus’ (juni 2015) is bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan en de belangrijkste conclusie is dat er een actuele regionale behoefte is aan Brainport Industries Campus, niet op te vangen in bestaand stedelijk gebied en multimodaal ontsloten.

Op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen en reacties gekomen. Er is daarbij door een aantal partijen een (tegen)rapportage opgesteld (‘Regionale behoefteeraming Brainport Industries Campus Eindhoven’ – Bureau Stedelijke Planning juli 2015).

Deze notitie is een aanvulling op de genoemde rapportage van Stec Groep en een reactie op de bij de zienswijzen ingediende rapportage van Bureau Stedelijke Planning. Daarbij zoomen we in op drie onderdelen, namelijk:

1. De rapportage van Bureau Stedelijke Planning
2. Een beoordeling van mogelijke alternatieven voor Brainport Industries Campus
3. Beoordeling van het genoemde alternatief De Run en andere locaties op bestaande bedrijventerreinen

Deze drie aspecten leest u hierna.

2 Reactie op rapport BSP en beoordeling mogelijke alternatieven

In dit hoofdstuk geven we onze reactie op het bij de zienswijzen ingediende rapport van Bureau Stedelijke Planning. Hierbij hebben we ook aandacht voor de beoordeling van mogelijke alternatieven, in het bijzonder De Run.

2.1 Reactie op zienswijzen en rapportage Bureau Stedelijke Planning

Juli 2015 heeft Bureau Stedelijke Planning een rapportage gemaakt die gebruikt is bij de zienswijzen van (onder andere) De Burgh Acht B.V. en Veldhovens Ondernemers Contact. In deze zienswijzen wordt een aantal zinsneden uit de rapportage van Stec Groep gebruikt om standpunten kracht bij te zetten of wordt een reactie gegeven op de rapportage van Stec Groep door hier de rapportage van Bureau Stedelijke Planning tegenover te zetten.

In onderstaande tabel hebben we een overzicht gemaakt van de overeenkomsten en verschillen (op hoofdlijnen) tussen beide onderzoeken.

Overeenkomsten	Verschillen
<ul style="list-style-type: none"> • Marktregio komt grotendeels overeen • Er is ruimtebehoefte vanuit HTSM-sector (en dus Brainport Industries Campus) • Er is een kwalitatieve mismatch bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant / Stedelijk Gebied Eindhoven • Locatiefactoren HTSM-sector komen grotendeels overeen 	<ul style="list-style-type: none"> • De individuele ruimtevrage van losse bedrijven staat centraal bij BSP, niet de ruimtevrage van het concept Brainport Industries Campus (in de zienswijzen staat alleen de ruimtevrage voor 1^e cluster centraal en niet de ruimtevrage voor de 1^e fase en verder) • BSP ziet beperkt aantal alternatieven, wij niet • Rapportage BSP en zienswijzen gaan uit van huidige stand van zaken. Regio werkt echter aan hernieuwde programmeringsafspraken om overaanbod te verkleinen • Extra leegstand bestaande voorraad wordt door BSP / zienswijzen direct (100%) gekoppeld aan ontwikkeling Brainport Industries Campus

2.1.1 Nadere verklaring overeenkomsten

Marktregio komt (grotendeels) overeen

Op basis van een analyse van verhuisdynamiek komt Bureau Stedelijke Planning tot de conclusie dat 99% van de bedrijfsverplaatsingen binnen Zuidoost-Brabant plaats vinden. Stec Groep kan deze analyse onderschrijven. Bovendien voegt Stec Groep hieraan toe dat 70% van de 1^e lijns toeleveranciers (en 30-40% van de 2^e lijns toeleveranciers) – aangesloten bij Brainport Industries – in Zuidoost-Brabant gevestigd is. Hierbij is een concentratie aan de Brainport Avenue. De overige bij Brainport Industries aangesloten bedrijven is afkomstig uit de rest van Nederland of uit het buitenland. Brainport Industries Campus richt zich op het geclusterd huisvesten van deze (aan Original Equipment Manufacturers - OEM) toeleverende bedrijven om zo de concurrentiekracht te vergroten en het productieproces te optimaliseren. Juist door de clustering op één locatie (in één of meerdere gebouwen) is de potentiële aantrekkingskracht op bedrijven zeer groot. Brainport Industries Campus kan er bovendien toe bijdragen dat de regio aantrekkelijker wordt voor het aantrekken van een nieuwe OEM. Dat laatste achten wij reëel, al rekenen we hier vooralsnog niet mee in de bepaling van de ruimtebehoefte. Daarmee is deze nog enigszins conservatief.

Overigens hebben de genoemde percentages en verdeling van de leden van Brainport Industries geen relatie met de toekomstige ruimtevrage. Immers, niet alle bedrijven die toeleveren aan grote OEM's zijn op

dit moment lid van Brainport Industries. Bovendien geeft de verdeling van de leden (in aantal) geen enkele indicatie over de verdeling naar omvang/ruimtegebruik. Een stelling dat – omdat het merendeel van de leden in de regio Eindhoven gevestigd is hierdoor ook het merendeel van de ruimtevrage voor Brainport Industries Campus uit deze regio komt – is daarmee te kort door de bocht.

Er is ruimtebehoefte vanuit de HTSM-sector/ Campus-doelgroep

Zowel Stec Groep als Bureau Stedelijke Planning komt tot de conclusie dat er een ruimtevrage is vanuit de HTSM-sector op korte en middellange termijn. Stec Groep heeft op basis van de werkgelegenheidsprognose (provincie Noord-Brabant, 2014) en een eigen ruimteproductiviteitsprognose een inschatting gemaakt van de ruimtevrage vanuit de industrie/HTSM-sector. Bovendien is deze ruimtevrage specifiek gemaakt voor de Campus-doelgroep. Bureau Stedelijke Planning hanteert een alternatieve (grovere) methodiek om de ruimtebehoefte te bepalen. Beide adviesbureaus verwachten dat er een additionele ruimtevrage zal zijn vanuit de HTSM-sector (waar de Campus-doelgroep onderdeel van uit maakt). Zie hiervoor de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden in paragraaf 2.2.

Kwalitatieve mismatch bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant / Stedelijk Gebied Eindhoven

Bureau Stedelijke Planning constateert met Stec Groep dat sprake is overaanbod aan bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant en het Stedelijk Gebied. Bovendien wordt terecht gewezen op de kwalitatieve mismatch die bestaat in de regio. Stec Groep kan dit op hoofdlijnen onderschrijven. Op basis van de provinciale prognose (2014) blijkt namelijk dat de ruimtevrage op middellange en lange termijn onvoldoende is om het beschikbare (en nog beschikbaar te maken) aanbod aan bedrijventerreinen 'te vullen'. Dat er binnen de huidige bedrijventerreinafspraken sprake is van een kwalitatieve mismatch komt tot uitdrukking in het feit dat het Stedelijk Gebied Eindhoven de locatie GDC Acht heeft aangewezen voor logistieke bedrijvigheid. In principe mogen logistieke bedrijven zich niet op andere terreinen in de regio vestigen. Echter, uit de nieuwe prognose is gebleken dat de logistieke ruimtevrage de komende jaren de beschikbare meters op GDC Acht overstijgt. In de nieuwe regionale afspraken over bedrijventerreinen wordt daarom onderzocht welke en hoeveel locaties geschikt gemaakt kunnen worden voor logistiek. Deze afspraken worden medio 2016 bestuurlijk vastgelegd. Ook voor andere segmenten wordt op dit moment gekeken hoe de mismatch zo klein mogelijk te maken.

Locatiefactoren voor HTSM-sector komen grotendeels overeen

In de rapportage van Bureau Stedelijke Planning worden diverse locatiefactoren gegeven vanuit de HTSM-sector. Globaal zijn deze locatiefactoren vergelijkbaar met de aspecten die voor Brainport Industries Campus cruciaal zijn en komen overeen met de aspecten die door Stec Groep genoemd worden als van belang bij de locatieontwikkeling van een campus. Zie hiervoor de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden in paragraaf 2.2.

2.1.2 Nadere verklaring verschillen

Geen onderkenning van het vernieuwende concept van Brainport Industries Campus

In de analyse van Bureau Stedelijke Planning wordt gekeken naar de locatiefactoren en ruimtevrage vanuit de HTSM-sector. Hierbij wordt de ruimtevrage verondersteld als een ruimtevrage van individuele bedrijven. Een belangrijk aspect van het Campus-concept is echter dat wordt uitgegaan van vergaande samenwerken binnen de keten, waarbij bedrijfsgebouw, faciliteiten en/of voorzieningen gedeeld worden door bedrijven, vertaald in cruciale randvoorwaarden. Meerwaarde van een dergelijke samenwerking is het efficiënter organiseren van het productieproces, het kunnen inspelen op veranderende vraagbehoeften en het voorkomen van 'productiefouten'. Brainport Industries Campus gaat ruimte bieden aan meerdere clusters van bedrijven ('fabrieken van de toekomst') in een aantrekkelijke werk- en leefomgeving (om zo de verbinding te maken met de 'maatschappij' en de werknemers van de toekomst). De ontwikkeling op Brainport Industries Campus is dus zeer wezenlijk anders dan op een regulier bedrijventerrein. In het bijzonder bij de afweging of de ruimtevrage in harde plancapaciteit en/of bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen is het campusconcept en de fysieke clustering van meerdere fabrieken van de toekomst, derhalve een belangrijk afwegingscriterium. Zie verder ook paragraaf 2.2.

BSP ziet beperkt aantal alternatieven, wij niet

Door Bureau Stedelijke Planning wordt – na analyse – een aantal alternatieven als mogelijk geschikt aangedragen. Het betreft de locaties Westfields, Park Forum, Habraken, Eeneind West en De Run. Deze alternatieven zijn – op De Run na – ook door Stec Groep beoordeeld. Net als Stec Groep ziet Bureau Stedelijke Planning ernstige beperkingen ten aanzien van deze locaties. Echter, deze worden wel als

alternatieven genoemd. Een beoordeling van deze mogelijke alternatieven door Stec Groep wijst uit dat deze plekken geen alternatief zijn voor de ruimtevrage vanuit de Campus-doelgroep/Campus-concept. Door Bureau Stedelijke Planning is ook gekeken naar het faciliteren van de ruimtebehoefte op bedrijventerrein De Run in Veldhoven. Dit alternatief voldoet – in tegenstelling tot de analyse van Bureau Stedelijke Planning- ook niet aan de gestelde cruciale randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Brainport Industries Campus. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.

Rapportage en zienswijzen houden geen rekening met hernieuwde programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen
In de rapportage van Bureau Stedelijke Planning is gewezen op het feit dat er in Zuidoost-Brabant en in het Stedelijk Gebied Eindhoven voldoende aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar is. Daarbij wordt ook een kwalitatieve vertaling gemaakt van het aanbod naar (beoogd) profiel.

Dat er in de marktregio bedrijventerrein kwantitatief beschikbaar is wil nog niet zeggen dat die terreinen ook kwalitatief in de behoefte kunnen voorzien. De ligging en locatiekwaliteiten zijn daarbij bepalend welk aanbod in die specifieke behoefte kan voorzien.

Daarnaast worden de cijfers door BSP op dit moment eenzijdig belicht. Immers, de provincie Noord-Brabant heeft eind 2014 een nieuwe prognose gemaakt voor bedrijventerreinen. Hieruit blijkt dat de vraag lager is dan waarvoorheen van werd uitgegaan en bovendien anders van aard. De provincie heeft de regio's gevraagd om op basis van de nieuwe prognoses de programmeringsafspraken over bedrijventerreinen te herijken. Dit betekent dat de regio (Zuidoost-Brabant en Stedelijk Gebied Eindhoven daarbinnen) medio 2016 een herijkt plannings- en programmeringsdocument moeten vaststellen. De regio werkt hier nu aan. Met name in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken de regiogemeenten aan het terugdringen van de overcapaciteit (uit de markt halen van locaties waarvoor geen vraag bestaat en ontwikkelen/herprogrammeren van locaties waarvoor wel vraag bestaat). Omdat deze hernieuwde afspraken ook betrekking hebben op een deel van de harde plancapaciteit wordt ook gekeken naar financiële oplossingen/arrangementen. Op dit moment (eind 2015) worden de eerste contouren voor keuzes verder uitgewerkt. Onderdeel hiervan is een regionaal vereveningsfonds om bij te dragen aan het uit de markt halen van markttechnisch ongewenste locaties.

Kortom: de situatie van overaanbod – door Bureau Stedelijke Planning geschetst – geeft een vertekend beeld van de werkelijke situatie en de op handen zijnde afspraken over herprogrammering van bedrijventerreinen.

Brainport Industries Campus veroorzaakt geen onaanvaardbare leegstand op bestaande bedrijventerreinen
In deze paragraaf is al beschreven dat de ruimtevrage van Brainport Industries Campus zeer wezenlijk anders is dan de ruimtevrage van reguliere bedrijfsruimtegebruikers op reguliere bedrijventerreinen. De ruimtevrage die zich voordoet op Brainport Industries Campus betreft de clustering (fysiek in één of meerdere gebouwen) van bedrijven die onderdeel zijn van een grotere waardeketen en onderling sterk verbonden zijn met Brainport Eindhoven. In de ogen van de opsteller (Bureau Stedelijke Planning en de zienswijzen) wordt gesteld dat de ontwikkeling van Brainport Industries Campus zal leiden tot extra leegstand.

Vooraf: de leegstand in het Stedelijk Gebied Eindhoven ligt met circa 9,5% niet aanmerkelijk hoger dan in andere regio's in Nederland. Bovendien is de stelling dat Brainport Industries Campus leidt tot onaanvaardbare leegstand niet correct en te kort door de bocht. Reden hiervoor is dat een deel van de bedrijven (circa de helft) afkomstig is van buiten de regio. In de marktregio zal dit niet leiden tot onaanvaardbare leegstand. Bovendien gaat het om ruimtevrage die zich anders niet zou voordoen (aangezien Brainport Industries Campus dan niet gerealiseerd wordt en er voor bedrijven geen mogelijkheden zijn om te clusteren). Dat hierdoor onaanvaardbare leegstand ontstaat, is daarom onjuist. Courante gebouwen worden over het algemeen opgenomen door de markt. Op basis van de vastgoedmonitor van DTZ (2015) wordt circa 1/3 deel van de leegstand op bedrijventerreinen in het Stedelijke Gebied Eindhoven als incurant bestempeld. Een deel van deze panden is sowieso niet aantrekkelijk voor heringebruikname. Hier is een ingrijpende ingreep noodzakelijk voor verkoop of herverhuur. Het eerste bedrijf dat heeft aangekondigd te gaan verhuizen naar Brainport Industries Campus – K.M.W.E. – heeft haar bestaande bedrijfspanden (op De Hurk/Croy in Eindhoven) inmiddels verkocht aan een derde. Dit levert het bewijs dat voor courante panden toekomstperspectief is in deze regio.

De regio werkt – zoals hiervoor uitgelegd is – aan het terugdringen van overaanbod. Juist door het terugdringen van het overaanbod (met name op modern gemengd bedrijventerrein), ontstaat meer perspectief voor bestaande bedrijventerreinen en (eventueel) herontwikkeling van incurante leegstand. Dit betekent dat het terugdringen van het overaanbod leidt tot minder leegstand op bestaande terreinen.

Parallel aan de marktanalyse van Stec Groep heeft de BOM ('Analyse m.b.t. achterblijflocaaties Brainport Industries Campus', BOM juli 2015) onderzoek uitgevoerd naar potentiële achterblijvende locaties als gevolg van Brainport Industries Campus. De BOM heeft – samen met de gemeente Eindhoven – initiatief genomen tot oprichting van een Regionaal Ontwikkelfonds. Het doel is om met gezamenlijke middelen (overheid, BOM en private partijen) te komen tot herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen (revolventend). Elders in Brabant (bijvoorbeeld in Tilburg) zijn al menige successen geboekt. Hierbij speelt overigens wel ook de markt een belangrijke rol. Ook zij moeten bereid zijn te investeren/risico te dragen. In de MeerjarenInvesteringsProgramma van de gemeenten Eindhoven (MIP, 2016) is dit op te richten fonds als prioritair project aangewezen.

Een derde reden waarom Brainport Industries Campus niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand is dat de totale ontwikkeling van Brainport Industries Campus (65 hectare) een lange termijn ontwikkeling betreft. In de eerste fase wordt – gefaseerd- maximaal 25 hectare ontwikkeld. De nieuwe bedrijfsruimte (fabrieken van de toekomst) worden gefaseerd en vraaggericht gebouwd. Hierdoor komt nooit in een keer veel nieuw vastgoed op de markt en zijn de effecten beheersbaar.

De ontwikkeling van Brainport Industries Campus heeft overigens niet alleen een (mogelijk) negatief effect op leegstand op bestaande bedrijventerreinen. De ontwikkeling van Brainport Industries Campus zal zeker ook een positieve bijdrage leveren aan het ondernemersklimaat en de beleidsambities van Brainport. Immers, wanneer toeleveranciers en de regio een sterke economische ontwikkeling doormaken heeft dit een spillover-effect op meer reguliere bedrijvigheid.

2.2 Beoordeling alternatieven

Vooraf....

In het Stedelijk Gebied Eindhoven en in Zuidoost-Brabant (marktregio) is een overaanbod aan harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen. Deze plannen voorzien in een andere actuele regionale behoefte dan Brainport Industries Campus wil voorzien. Zij richten zich veelal op modern gemengd, handel en logistiek. Brainport Industries Campus is een zeer bijzonder gesegmenteerd werklandschap en bedrijventerrein. Het Stedelijk Gebied Eindhoven wil daarnaast de komende maanden het overaanbod aan harde plannen terugbrengen en is hiervoor met de provincie een gezamenlijk bestuurlijk proces gestart dat medio 2016 moet leiden tot aansluiting van het aanbod bij de vraag op middellange en lange termijn en een gezonde vraagaanbodverhouding.

Door Bureau Stedelijke Planning wordt – na analyse – een aantal alternatieven als mogelijk geschikt aangedragen. Het betreft de locaties Westfields, Park Forum, Habraken, Eeneind West en De Run. Deze alternatieven zijn ook door Stec Groep beoordeeld (zie hierna en in paragraaf 2.3). Een beoordeling van deze mogelijke alternatieven door Stec Groep wijst uit dat deze plekken geen alternatief zijn voor de ruimtevraag vanuit de Campus-doelgroep/Campus-concept.

Concept Brainport Industries Campus vertaald in cruciale ruimtelijke randvoorwaarden

Als eerste zetten we het Campus-concept nogmaals scherp neer. Dit doen we op basis van alle uitgangspunten genoemd in het bestemmingsplan, voortkomend uit de ontwikkelingen in de markt (vraaggestuurd) en Brainport Industries.

De fabriek van de toekomst (en Brainport Industries Campus als vestigingslocatie voor meerdere fabrieken van de toekomst) maakt integratie van de diverse onderdelen van de keten op één locatie mogelijk, zodat veel efficiënter en flexibeler kan worden geproduceerd (flexibiliseren in produceren). De fabriek van de toekomst bestaat uit een cluster van onderling verbonden flexibele modules die volledig is ingericht op de continu veranderende samenwerkingsbehoeften van bedrijven in de keten (ecosysteem).

Het huidige ecosysteem (van high tech maakbedrijven, toeleveranciers) loopt in de huidige versnipperde en verouderde vestigingssituatie tegen een aantal fundamentele beperkingen aan:

1. Door de afstand tussen bedrijfsactiviteiten is het creëren van maximale efficiëntie en flexibiliteit nu niet mogelijk.
2. Om talenten aan te trekken en te behouden is het een vereiste om een plezierige werkomgeving te bieden met hoogwaardige verblijfskwaliteiten, toegepaste leeromgevingen en duurzame verbindingen met de fysieke omgeving waarin wordt geacteerd. De huidige vestigingslocaties bieden geen mogelijkheden voor ontmoetingen en interactie, community-vorming en uitwisseling met het publiek.
3. De samenwerkende bedrijven in de supply chain zijn nu niet als eenheid zichtbaar, vindbaar en beleefbaar. Niet voor internationale klanten, niet voor jonge talenten en niet voor het grote publiek.

Om het concept van Brainport Industries Campus te kunnen realiseren zijn door de regio, gemeenten en het Brainport bedrijfsleven vier cruciale ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd en geborgd in het plan. Op basis van deze cruciale randvoorwaarden is het mogelijk om alternatieven te beoordelen op de geschiktheid. De cruciale ruimtelijke randvoorwaarden voor het campusconcept zoals beoogd op Brainport Industries Campus hebben we mede op basis van de zienswijzen explicieter gemaakt:

Cruciale Ruimtelijke Randvoorwaarden	Uitwerking
Omvang Fabriek van de Toekomst en opschaalbaarheid Campus-concept	<ul style="list-style-type: none"> • De locatie moet per se de mogelijkheid bieden om het concept van de Fabriek van de Toekomst te realiseren. Onder de Fabriek van de Toekomst wordt een nieuwe typologie van huisvesting voor bedrijven verstaan. Het is een cluster waarin meerdere bedrijven zijn gehuisvest onder één dak en met gezamenlijke voorzieningen (gedeelde faciliteiten en een centraal atrium). De Fabriek van de Toekomst is minimaal 8 ha groot (gebouw + logistiek). Op een locatie moet dus een aaneengesloten ruimte beschikbaar zijn om realisatie mogelijk te maken. • In het concept functioneert de fabriek van de toekomst per se in de nabijheid van meerdere clusters (fabrieken). In het eindbeeld komt dat neer op een ruimtevraag van 65 hectare verdeeld over verschillende clusters die volgens het concept fabriek van de toekomst worden ontwikkeld. Door groei moet dus per se mogelijk zijn in een gebied. In eerste instantie komt dit neer op 25 hectare (1^e fase) en op termijn 65 hectare (fase 1-3).
Groene setting, campus, verbinding industrie/publiek	<ul style="list-style-type: none"> • De verschillende clusters (Fabrieken van de Toekomst) liggen per se in een groene omgeving. Dat is een must voor het campusconcept. De groene omgeving is ruim, kent veel natuurwaarden, paden en plekken waar interactie tussen medewerkers van bedrijven onderling wordt gestimuleerd. De uitstraling van de campus wordt bepaald door de combinatie van de bebouwing en de groene omgeving. • Verder essentieel is het feit dat er een vanzelfsprekende verbinding gemaakt worden tussen industrie en publiek, tussen de campus en stedelijke regio. Voor het Campus-concept is het cruciaal dat de campus onderdeel wordt van het dagelijks stedelijk netwerk van de Brainport Regio. Doorgaande stedelijke en recreatieve routes (fietsroutes als de Slowlane, Groene Corridor) en de mogelijkheid de clusters te oriënteren zijn hiervoor van grote waarde.
Manifestatiekracht Brainport Avenue	<ul style="list-style-type: none"> • Een cruciale randvoorwaarde voor Brainport Industries Campus is manifestatiekracht van de locatie. Met Brainport Industries Campus wordt een internationale showcase gerealiseerd in het hart van de Brainport regio. Een locatie aan de Brainport Avenue, de omgeving rondom de A2/N2 van knooppunt Leenderheide in het zuiden tot aan de A50 in het noorden (Ekkersrijt), is daarvoor een vereiste.
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid van het gebied is van zeer groot belang voor het functioneren van het gebied. De (met name) autobereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde voor de planontwikkeling.

Alternatieven in beeld en beoordeeld op de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden

In het onderzoek van Stec Groep (juni 2015) is een aantal alternatieven beoordeeld op de mogelijkheden voor vestiging van de ruimtevraag voor Brainport Industries Campus. Op basis van de hiervoor genoemde en expliciet gemaakte cruciale ruimtelijke randvoorwaarden zijn in de onderstaande tabel de mogelijke alternatieven tegen het licht gehouden mede als reactie op de zienswijzen (en het rapport van BSP). Daarbij is een minimale ondergrens van 8,3 hectare netto (oppervlakte cluster 1) beschikbaar als uitgangspunt gehanteerd voor de opgenomen locaties.

Tabel: afwegingskader alternatieve bedrijventerreinen voor Brainport Industries Campus

Gemeente	Werklocatie	Nog uitteefbaar (netto ha.)	Omvang en opschaalbaarheid			Groene setting, campus en in stedelijk netwerk		Manifestatiekracht aan Brainport Avenue	Bereikbaarheid
			1e cluster / Fabriek van de Toekomst (8,3 ha netto aaneengesloten) mogelijk?	Fase 1: 25 ha netto mogelijk?	Totale concept: 65 ha netto mogelijk?	Groene setting / campus	Verbinding industrie - publiek		
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark ¹	40,4	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Goed
Eindhoven	GDC Acht ²	36,0	Ja	Beperkingen	Nee	Nee	Nee	Ja	Goed
Eindhoven	Park Forum ³	52,0	Ja	Beperkingen	Nee	Nee	Beperkingen	Ja	Redelijk
Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven ⁴	13,0	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	Goed
Gemert-Bakel	Wolfsveld II	19,7	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Redelijk
Helmond	BZOB Terrein	25,6	Ja	Beperkingen	Nee	Nee	Nee	Nee	Goed
Laarbeek	Bemmer IV	20,4	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Redelijk
Nuenen C.A.	Eeneind West	26,0	Ja	Beperkingen	Nee	Nee	Nee	Nee	Redelijk
Oirschot	Westfields ⁵	34,5	Ja	Nee	Nee	Beperkingen	Ja	Beperkingen	Goed
Veldhoven	Habraken ⁶	41,6	Ja	Beperkingen	Nee	Nee	Nee	Nee	Redelijk

1) Kempisch Bedrijvenpark is gelegen buiten het Stedelijk Gebied, op afstand (circa 15 kilometer) van Brainport Avenue. De ligging van de locatie maakt dat de verbinding industrie-publiek niet mogelijk is op de locatie. Bovendien is een deel van de locatie al uitgegeven. Het Campus-concept dient ontwikkeld te worden in een bestaande bedrijfsomgeving.

2) 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 Brainport Industries Campus. Ook is niet alle ruimte op GDC als aaneengesloten gebied beschikbaar. Bovendien is de uitgifte op GDC Acht zeer hoog in 2015. Op dit moment zijn er slechts enkele kavels beschikbaar.

3) Park Forum is verdeeld in de deelgebieden Zuid, Oost en West. In de regionale programmeringsafspraken (juni 2013) is besloten om 19 hectare van deze locatie (Park Forum Oost) op 'oranje' te zetten. Dit betekent dat tot 2020 deze locatie niet uitgegeven kan worden. In potentie is op deelgebied Oost en West voldoende ruimte beschikbaar. Echter op West zijn enkele kavels uitgegeven (meest oostelijke deel). Hierdoor is het niet mogelijk om het Campus-concept zoals beoogd te ontwikkelen. Er staan immers bedrijfspanden tussen deelgebied Oost en het nog uitteefbare deel van West.. Ook het zuidelijk deel (nog 3,5 hectare) - bedoeld als bedrijventerrein voor wonen en werken (als overgang naar de woonwijk Meerhoven)- is ongeschikt voor de ruimtevrage. In de rapportage van BSP wordt Park Forum op bereikbaarheid en HTSM diensten/ aanwezigheid kennisinstellingen (beneden)gemiddeld gescoord.

4) 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 Campus-concept 'fabriek van de toekomst'.

5) 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. De locatie is door recente ontwikkelingen voor een groot deel verkocht aan de logistiek dienstverlener DPD (die op de locatie – op termijn – circa 25 hectare wil ontwikkelen voor eigen gebruik. In de nieuwe programmeringsafspraken (medio 2016) zal Westfields als logistieke locatie worden benoemd.

6) 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 Brainport Industries Campus is beoogd. Bovendien voldoet de locatie niet op diverse geschiktheidscriteria voor de Campus-doelgroep.

De overige locaties kennen voor de Campus-doelgroep een suboptimaal vestigingsklimaat en/of zijn ongeschikt voor doorgroei op langere termijn tot een hoogwaardig cluster/campusgebied .

Conclusie mogelijke alternatieven passen geen van alle binnen de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden
Op basis van een analyse en beoordeling van mogelijke alternatieven op de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden concluderen we dat geen van de alternatieven voldoet om de actuele regionale behoefte aan het Campus-concept planologisch te faciliteren.

2.3 Extra: beoordeling De Run (en andere bestaande bedrijventerreinen) als alternatief voor Brainport Industries Campus

Alternatief De Run: visie van de ondernemersverenigingen

Juli 2015 heeft Bureau Stedelijke Planning een rapportage gemaakt die gebruikt is bij de zienswijzen van (onder andere) De Burgh Acht B.V. en Veldhovens Ondernemers Contact. In deze zienswijzen wordt bedrijventerrein De Run als geschikt (en beschikbaar) alternatief gepresenteerd.

Een korte samenvatting van het door de ondernemersverenigingen in de zienswijzen gepresenteerde alternatief:

- Op bedrijventerrein De Run in Veldhoven ligt circa 10 tot 20 hectare (geschikt te maken bedrijfsgrond) ter plaatse van De Run 1000, De Run 2000 en De Run 4000.
- De terreinen zijn deels braakliggend en deels aangewezen voor herstructurering in het Masterplan De Run (uit 2007) en Masterplan 2.0 (uit 2013). De gemeente Veldhoven, NV BOM en de ondernemers hebben samen dit gebied aangewezen als kansrijke locatie.
- Het gebied ligt tussen HTCE en ASML, aan bestaande infrastructuur, op een zichtlocatie aan de Brainport Avenue en tegen hoogwaardig groen, zijnde het net aangelegde en opgeknapte Dommeldal en de naturomgeving rondom de Klotputten.
- Er is een bus- en fietsverbinding met HTCE.
- De hoofdonthutingsweg van bedrijventerrein De Run, De Kempenbaan wordt momenteel opgewaardeerd om De Run voor nu en in de toekomst goed bereikbaar te krijgen en te houden.
- Indien na het ontstaan van de eerste fase van Brainport Innovatie Campus, na ingebruikname van de fabriek van de toekomst, groei wenselijk zou zijn, kan Brainport Industries doorgroeien op De Run 5000 (huidige en toekomstige herstructureringslocatie) en in de directe omgeving op de bestaande bedrijventerreinen De Run en De Hurk (door herprofilering).
- Het braakliggende bedrijventerrein Habraken in Veldhoven kan worden ingezet als ruimte voor verplaatsingen voor nu gevestigde bedrijven die niet op een Brainport Innovatie Campus gehuisvest hoeven te zijn.

Beoordeling op cruciale ruimtelijke randvoorwaarden: De Run voldoet niet

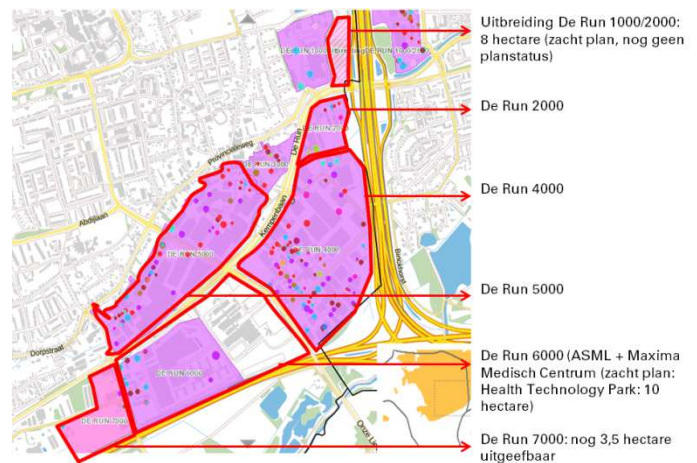
Als aanvulling op de alternatieven genoemd in 2.2 hebben we de Run beoordeeld op de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden. Zie de volgende tabel:

	Omvang en opschaalbaarheid			Groene setting, campus en in stedelijk netwerk		Manifestatiekracht aan Brainport Avenue	Bereikbaarheid
	1e cluster / Fabriek van de Toekomst (8,3 ha netto aaneengesloten) mogelijk?	Fase 1: 25 ha netto mogelijk?	Totale concept: 65 ha netto mogelijk?	Groene setting / campus	Verbinding industrie - publiek		
De Run	Beperkingen, alleen na herstructurering/ herontwikkeling	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Goed

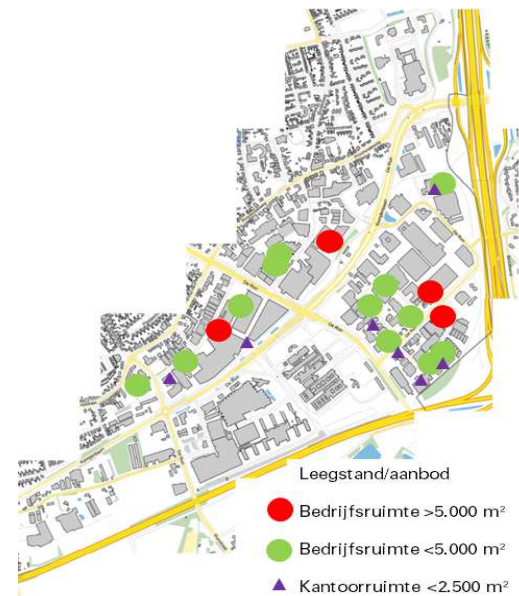
Uit de tabel blijkt dat De Run niet voldoet aan de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden voor Brainport Industries Campus. De locatie kent te veel ruimtelijke en financiële beperkingen om de locatie geschikt te maken voor het Campus-concept. Dit lichten we hierna verder toe.

Ruimtelijke beperkingen

- De Run bestaat uit diverse deelgebieden. Op De Run 7000 is (verspreid) nog 3,5 hectare beschikbaar. Deze ruimte is onvoldoende om de actuele ruimtevraag te faciliteren.
- Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op termijn de locatie uit te breiden ter hoogte van De Run 1000/2000 en De Run 6000. Ook deze gebieden (respectievelijk 8 en 10 hectare groot) voldoen niet aan de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden vanuit de industrie voor Brainport Industries Campus. De setting is immers in een bedrijfsomgeving tussen andere bedrijven. De groene campus-gedachte en het verbinding maken tussen industrie en publiek is hier niet mogelijk. Bovendien is De Run 6000 bedoeld voor het Health Technology Park, een ontwikkeling van het Maxima Medisch Centrum.
- De onder voorwaarden beschikbare gronden op De Run 2000, 4000 en 5000 zijn op dit moment niet beschikbaar en/of geschikt te maken voor het concept van Brainport Industries Campus en de cruciale ruimtelijke randvoorwaarden. Dit vanwege het bestaande ruimtegebruik en de kostbaarheid van verplaatsing van bedrijven. Ook de leegstand in deze gebieden is beperkt aanwezig (en verspreid gelegen). Hierdoor is het onmogelijk om aaneengesloten meerdere hectares te realiseren. Immers, hiervoor moeten huurverplichtingen opgezegd worden en gronden verworven worden. Zie ook financiële beperkingen.
- De Run 2000 is aangewezen als gebied waar herontwikkeling kan plaatsvinden. Hiervoor kunnen grondeigenaren snel actie ondernemen om te komen tot een aaneengesloten geheel. Echter, hiermee is maximaal 6 hectare te realiseren, te klein voor het Campus-concept (fabriek van de toekomst).
- Bovendien ontbreekt de groene setting op de locatie in zijn geheel om het campusconcept (interactie tussen bedrijven en met de maatschappij) te realiseren.



Bron: Provincie Brabant, Monitor Werklocaties, bewerking Stec Groep



Bron: BAG Viewer Kadaster (2015), Funda in Business (november 2015),
Bewerking Stec Groep

Financiële beperkingen

- Het geschikt maken van De Run kent grote financiële beperkingen. De investeringen die nodig zijn om De Run geschikt te maken betreffen: aankoop van vastgoed (ondanks dat de boekwaarde nihil zal zijn – zoals wordt gesteld – zal om en nabij de WOZ-waarde betaald moeten worden voor aankoop¹), sloop van vastgoed, nieuwbouw, verhuissubsidies/schadeloosstelling en financiële bijdrage in de aankoop van nieuwe grond. Met de contractuele verplichtingen van huur- en koopprijzen is De Run geen reëel alternatief, zowel in het geval van ontwikkeling door de overheid alsmede ontwikkeling door private eigenaren (eenieder moet immers bereid zijn medewerking te verlenen).
- Ook speelt de factor tijd een belangrijke rol. De kans dat binnen een half jaar of een jaar alles 'schoon' geveegd is achten we zeer klein. Bovendien betekent deze optie een groot financieel risico. Immers als er een of meerdere partijen niet bereid zijn om medewerking te verlenen, dan sneuvelt het plan.
- De voorgestelde prijsafspraken voor verplaatsing van bedrijven zijn bovendien contrair aan (Europees) recht (Staatssteun).

¹ Uitgaande van een WOZ-waarde van 400 tot 450 euro per m² op De Run en een benodigd gebied van minimaal 100.000 m² vergt alleen al verwerving een investering van 40 tot 50 miljoen euro.

Conclusie: De Run niet geschikt voor Campus-concept, maar heeft eigen kwaliteiten en marktpositie

De conclusie is dat De Run geen alternatief is voor de ruimtevraag die zich voordoet nu en op middellange termijn voor het Campus-concept.

Dit betekent niet dat De Run zal verpauperen, er (onaanvaardbare) leegstand ontstaat en vastgoedwaarden dalen. Voor de beoogde Campusontwikkeling is De Run ongeschikt. Echter De Run is – voor de Brainport-economie - een heel waardevol bedrijventerrein. De economische waarde is zeer groot (circa 300 bedrijven en 15.000 arbeidsplaatsen), grote delen van het terrein kennen een goede uitstraling, de leegstand is beperkt (circa 8-10% anno 2015) en er wordt volop geïnvesteerd in de infrastructuur op het terrein.

Andere alternatieven op bestaande bedrijventerreinen geen alternatief voor Campus-concept

In de zienswijzen – niet in de rapportage van Bureau Stedelijke Planning – worden ook nog andere bestaande (bedrijven)terreinen als mogelijke locaties voor de Fabriek van de Toekomst benoemd. Deze alternatieven zijn De Hurk, De Kade (Campina-terrein), Automotive Campus en TU/e Science Park. Stec Groep acht deze alternatieven ongeschikt voor de ontwikkeling van het Campus-concept.

Hiervoor geven we de volgende verklaring.

- De Hurk (incl. Croy): bestaand bedrijventerrein, met zeer beperkte leegstand (5,7%, zo blijkt uit vastgoedmonitor 2015 van DTZ). Dit terrein functioneert zeer goed, getuige ook dat het pand van K.M.W.E. (de eerste vestiger op Brainport Industries Campus) snel verkocht is aan een derde partij. Op de Hurk/Croy zijn geen kavels direct uitgeefbaar en is ook geen grootschalige leegstand/veroudering waardoor herontwikkeling aan de orde zou kunnen zijn.
- De Kade (met name in 2017 leeg komende Friesland Campina terrein): op De Kade is de leegstand ook zeer beperkt. De locatie Friesland Campina komt beschikbaar. Deze locatie betreft echter slechts 2,5 hectare in omvang. Gezien de strategische ligging van de locatie (aan de ringweg van Eindhoven) achten we dat dit terrein snel herontwikkeld/herbestemd zal worden (voor een andere doelgroep dan het Campus-concept).
- TU/e Science Park: Op het universiteitsterrein wordt in een bestaand bebouwd gebied de mogelijkheid geboden voor de vestiging van aan onderwijsdoeleinden gelieerde (science)bedrijven en instellingen. In dit deel (van circa 8 hectare) zijn al diverse gebouwen en bedrijven gevestigd. De bedoeling is meer ruimte bieden aan start ups vanuit de universiteit en Fontys Hogescholen en aan bedrijven waarmee ze samenwerkt. Het betreft hoofdzakelijk bedrijventercentra (kantoorruimten en laboratoria, gemeenschappelijke voorzieningen). Het meer zuidelijke deel is voor doorstarters die toe zijn aan zelfstandige huisvesting. Ook bedrijven waarmee de TU/e samenwerkingsverbanden heeft kunnen zich hier vestigen. Het TU/e Science Park is geen alternatief voor het Campus-concept, immers de locatie richt zich op een geheel andere doelgroep, er zijn beperkingen ten aanzien van de bedrijfshuisvesting en het concept (Fabriek van de toekomst met minimaal 8,3 hectare aaneengesloten) is niet mogelijk in het gebied.
- Automotive Campus Helmond: op de Automotive Campus in Helmond is circa 3,5 hectare beschikbaar voor uitgifte. Overige panden zijn gevuld. Het profiel van de Automotive Campus is gericht op R&D rondom de automotive sector. De Campus-doelgroep past hier niet tussen. Los daarvan is de uitgeefbare grond onvoldoende om de Fabriek van de Toekomst te huisvesten.