



Laddertoets Strijp-S Fase 4

Stec Groep aan Park Strijp Beheer

Maartje Lucassen & Beer Janssens
29 juli 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Profiel Strijp-S Fase 4	4
2.2	Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	5
2.3	Strijp-S Fase 4 betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	5
3	Wonen	7
3.1	Verzorgingsgebied is de gemeente Eindhoven.....	7
3.2	Behoeftte aan 12.130 woningen in periode 2022 tot 2032 in gemeente Eindhoven.....	8
3.3	Kwalitatieve vraag.....	10
3.4	Maximaal 370 extra woningen in plan Strijp-S Fase 4 voorzien in behoefte	11
4	Werken (inclusief publieksgericht)	12
4.1	Bestaande bebouwing en huidige gebruik Strijp-S Fase 4.....	12
4.2	Kantoren	13
4.3	(Creatieve) bedrijvigheid	18
4.4	Dienstverlening	20
4.5	Publieksgerichte functies.....	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Park Strijp Beheer is bezig met het voorbereiden van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Strijp-S Fase 4. Een hoogstedelijke gemengde ontwikkeling op een iconische plek in het centrum van de Brainport Regio. Strijp-S wordt herontwikkeld tot een wervend en inspirerend woon-, werk- en verblijfsmilieu. In het verleden zijn de eerste drie fasen ontwikkeld. Park Strijp Beheer is nu bezig met de vierde en laatste fase.



Begin 2018 is voor het hele plangebied van Strijp-S het bestemmingsplan 'Strijp-S 2017' vastgesteld. In 2020 is een '1^e Herziening Strijp-S 2017' vastgesteld. Voor Strijp-S Fase 4 geldt volgens de herziening de bestemming 'gemengd – uit te werken'. Binnen deze bestemming is het volgende mogelijk:

- **Wonen:** met een maximaal bruto vloeroppervlak van 72.000 m²;
- **Werken:** kantoren, dienstverlening, (werk)ateliers en bedrijvigheid met een maximaal bruto vloeroppervlak van 40.000 m²;
- **Publieksgerichte functies:** maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, cultuur en ontspanning en horecabedrijven met een maximaal bruto vloeroppervlak van 2.000 m².
- **Evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen:** met een maximaal bruto vloeroppervlak van 3.500 m².

Het beoogde programma voor Strijp-S Fase 4 bestaat uit:

- Maximaal 102.000 m² bvo **wonen** (1.480 woningen);
- Maximaal 47.900 m² bvo aan **werken** programma;
- Maximaal 3.500 m² bvo aan **publieksgerichte functies**
- Maximaal 3.500 m² bvo aan **evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen**.

De publieksgerichte functies in het bestemmingsplan worden gemaximeerd op 2.000 m² bvo. Dat betekent dat het beoogde programma 1.500 m² publieksgerichte functies toevoegt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor de functie wonen meer bebouwing mogelijk gemaakt dan dat volgens het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat om circa 370 extra woningen (27.000 m² bvo). Daarnaast wordt in het nieuwe bestemmingsplan op basis van de bestaande planologische mogelijkheden 7.900 m² bvo nieuw werkenprogramma toegevoegd. De ruimte die in het beoogde programma gereserveerd is voor evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen past binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Deze functie hoeft daarom niet getoetst te worden. In dit rapport toetsen we daarom de onderdelen wonen, werken en publieksgerichte functies aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder).

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

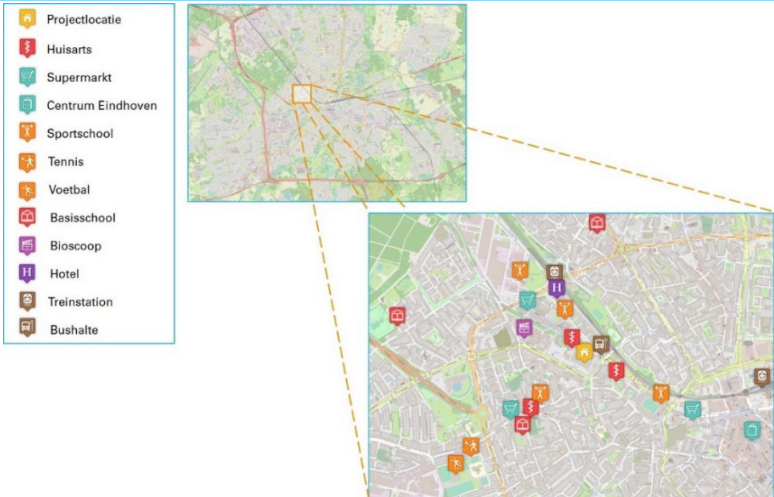
1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte: voorzien de 370 (extra) woningen** en het (extra) werken programma van 7.900 m² bvo in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel Strijp-S Fase 4

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder.

Tabel 1: Projectprofiel Strijp-S Fase 4

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in de gemeente Eindhoven, ten noordoosten van het centrum. - Het plan is onderdeel van de transformatie van Strijp-S tot hoogstedelijk gemengd gebied. - Strijp-S bevindt zich tussen het spoor, de Beukenlaan, Schootsestraat, Kastanjelaan en de Glaslaan. - Strijp-S wordt doorkruist en ontsloten door de Torenallee en de Philitelaan.
Huidige bestemming	- Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is: Strijp-S 2017 (vastgesteld op 23-01-2018). - Voor Strijp-S Fase 4 geldt de bestemming 'gemengd – uit te werken'. Binnen deze bestemming is het volgende mogelijk: Wonen: met een maximaal bruto vloeroppervlak van 72.000 m²; Werken: kantoren, dienstverlening, (werk)ateliers en bedrijvigheid met een maximaal bruto vloeroppervlak van 40.000 m²; Publieksgerichte functies: maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, cultuur en ontspanning en horecabedrijven met een maximaal bruto vloeroppervlak van 2.000 m².
Beoogde bestemming	- Het beoogde programma voor Strijp-S Fase 4 bestaat uit: - Maximaal 102.000 m² bvo wonen (1.480 woningen); - Maximaal 47.900 m² bvo werken programma - Maximaal 3.500 m² bvo aan publieksgerichte functies - Het beoogde programma voegt daarmee maximaal 1.500 m² bvo publieksgerichte functies toe. - In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor de functie wonen meer bebouwing mogelijk gemaakt dan dat volgens het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij om circa 370 extra woningen (27.000 m² bvo). - Ook wordt voor de functie werken in het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk gemaakt dan dat volgens het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij om circa 7.900 m² bvo extra werkenprogramma.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Ja, het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Locatieprofiel	

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

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

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

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

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het beoogde woningbouwprogramma (maximaal 370 extra woningen) van Strijp-S Fase 4 zich kwalificeert als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro. Ook op basis van het extra werken programma (maximaal 7.900 m² bvo) taxeren wij dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In beginsel volgt uit jurisprudentie dat hiervan sprake is bij toevoeging vanaf 400 tot 500 m².

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval nemen de bebouwingsmogelijkheden toe ten opzichte van wat op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Strijp-S Fase 4 is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Strijp-S Fase 4 betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

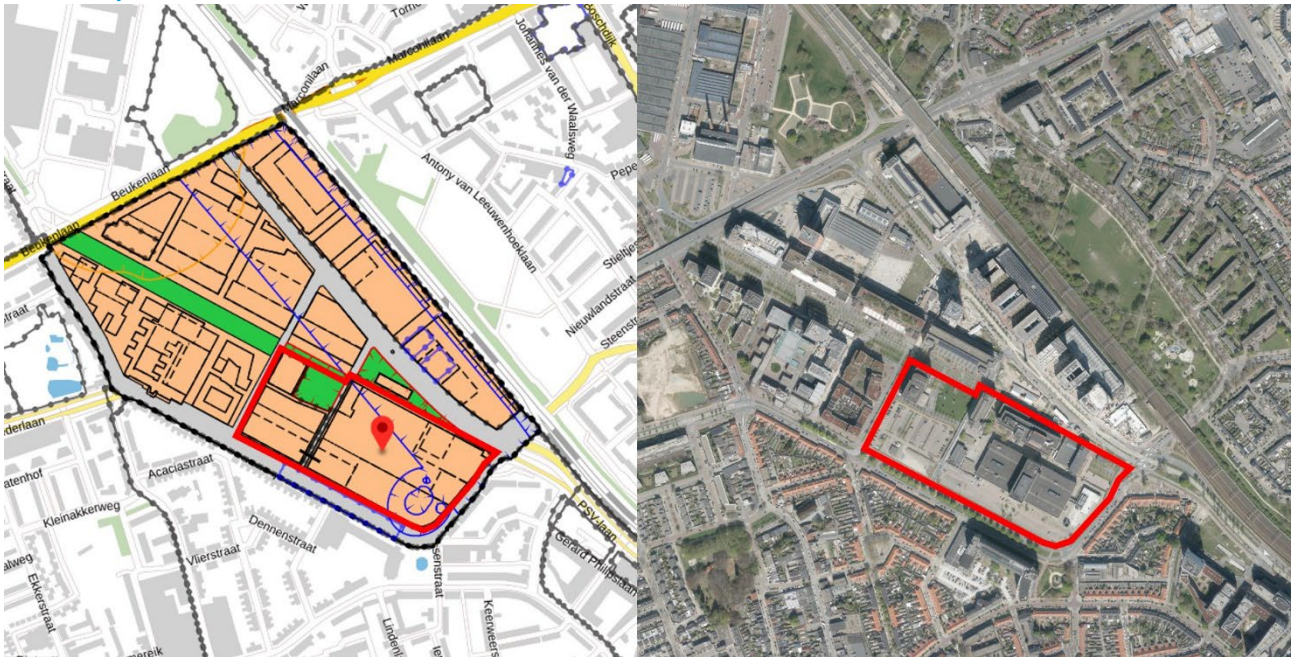
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

In onderstaand figuur is het plangebied voor Strijp-S Fase 4 weergegeven. Het vigerende bestemmingsplan maakt stedelijke functies al mogelijk. Ook constateren we dat de locatie volledig is omsloten door bebouwing en binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven ligt. We concluderen dat er sprake is van de ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor niet nodig.

Figuur 1: Plangebied Strijps-S Fase 4 (links: plangebied in vigerende bestemmingsplannen, rechts: luchtfoto)



Bron: Ruimteliijkeplannen.nl, bewerking Stec Groep (2022).

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

3 Wonen

3.1 Verzorgingsgebied is de gemeente Eindhoven

Om de behoefte aan het plan in beeld te kunnen brengen, moet eerst bepaald worden wat het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) is van de ontwikkeling. Het gaat bij de Ladder immers onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt.

De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen in de periode 2011-2020 blijkt dat ruim 63% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Eindhoven binnen de Eindhovense gemeentegrenzen plaatsvond. Daarnaast zijn er vooral relaties met gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Circa 9% van de inkomende verhuisbewegingen komt uit SGE-gemeenten. Op het niveau van SGE – goed voor ruim 71% van de inkomende verhuizingen – vindt daarbij afstemming plaats over woningbouw.

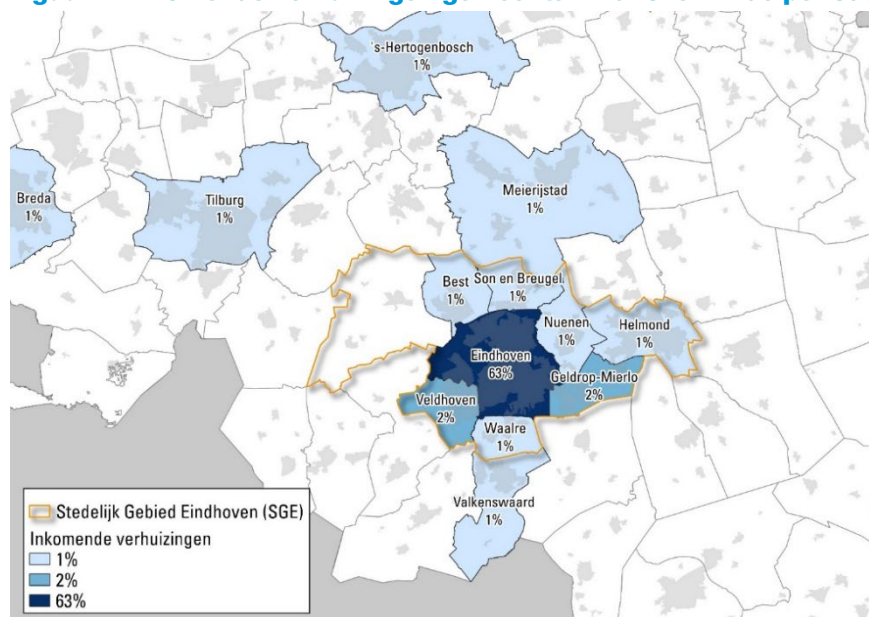
Voor woningbouw in het plan Strijp-S Fase 4 hanteren we de gemeente Eindhoven als primair ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarbij is van belang dat op het niveau van het SGE afstemming plaatsvindt over woningbouw, er geen overprogrammering in harde plannen is, en reguliere migratie (tussen SGE-gemeenten) reeds in de provinciale prognose is verwerkt.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Eindhoven in de periode 2011-2020

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Eindhoven		168.150	63%
Verhuisde personen van buiten gemeente Eindhoven	Totaal buiten gemeente Eindhoven	100.210	37%
	Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)	24.120	9%
	Overige gemeenten in Nederland	76.090	28%
Totaal		268.360	100%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Eindhoven in de periode 2011-2020



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

PROVINCIALE WONINGVOORRAADPROGNOSE ALS UITGANGSPUNT

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

Vraag-aanbodverhouding in het SGE

In het SGE zijn in 2017 regionale woningbouwafspraken gemaakt. Afgesproken is dat de bouwcapaciteit in de SGE-regio wordt afgestemd op de verwachte woningvraag met de provinciale woningvoorraadprognose als uitgangspunt. In de provinciale prognose zijn reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee in principe ook de reguliere (boven)regionale behoefte. Er mag daarbij zoals aangegeven geen sprake zijn van overprogrammering in harde plannen op het niveau van SGE als totaal. Onderstaande tabel laat zien dat dit momenteel ook niet het geval is.

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

	Max. woningvraag 2022-2032	Harde plancapaciteit*	Verhuisrelatie
SGE regio	31.410	19.030	9%

Bron: provincie Noord-Brabant, 2020: bewerking Stec Groep (2021). * Dit betreft de harde plancapaciteit per 01-01-2021 op basis van de provinciale woningbouwmatrixen.

PLAN STRIJP-S FASE 4 SLUIT AAN BIJ WOONDEAL EEN WOONPROGRAMMA EINDHOVEN

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

Daarnaast beschikt de gemeente Eindhoven over het 'Woonprogramma Eindhoven 2021-2025'. Hierin zijn de ambities en het woonprogramma van de gemeente Eindhoven toegelicht. De ambitie van de gemeente Eindhoven is om in de periode 2020 t/m 2024 15.000 woningen te realiseren. Dit komt overeen met de ambitie die is opgenomen in de woondeal. In de periode 2025 t/m 2029 wil de gemeente nog eens 10.000 woningen realiseren. De plannen voor Strijp-S Fase 4 passen daarmee binnen de woondeal en het woonprogramma van de gemeente Eindhoven.

3.2 Behoeft aan 12.130 woningen in periode 2022 tot 2032 in gemeente Eindhoven

Provinciale woningvoorraadprognose als indicator voor langetermijn vraagontwikkeling in Eindhoven

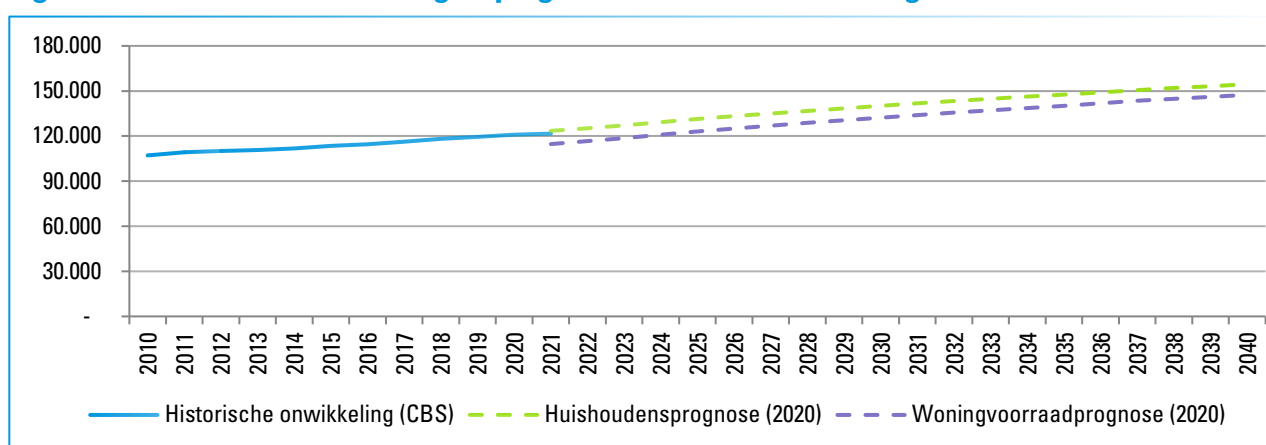
Om de woningvraag voor de komende tien jaar te bepalen kijken we naar de ontwikkeling van de woningvraag in Eindhoven, op basis van de provinciale woningvoorraadprognose (2020). Hiertoe zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling en de provincie huishoudens- en woningbouwprognose in perspectief, zie figuur 3. In deze figuur zijn de provinciale huishoudensprognose (2020) en de provinciale woningvoorraadprognose (2020) afgezet tegen de historische huishoudensontwikkeling. De provinciale huishoudensprognose ligt op langere termijn in lijn met de daadwerkelijke historische huishoudensontwikkeling van de afgelopen tien jaar.

In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningvoorraadprognose als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningvoorraadprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Met

de provinciale woningvoorraadprognose wordt een inschatting gemaakt van de woningvoorraad-ontwikkeling. Hierdoor valt de woningvoorraadprognose in onderstaand figuur niet samen met de huishoudensprognose. Wel is een gelijke trend qua vraagontwikkeling te zien voor de komende tien jaar. De woningvoorraadprognose gaat daarbij uit van een extra opgave waarbij een woningtekort van circa 5.200 woningen op het niveau van het SGE en 1.645 woningen in Eindhoven over een periode van 20 jaar wordt ingelopen. Dit nemen wij mee in de vraagraming.

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

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040 in de gemeente Eindhoven

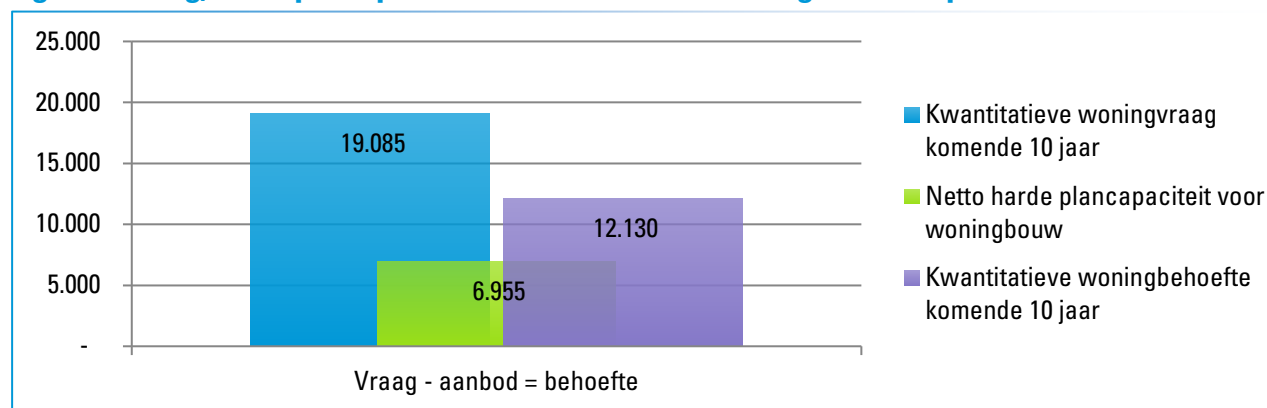


Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Brabant (2020), bewerking Stec Groep (2022).

Komende tien jaar vraag naar 19.085 woningen, harde plancapaciteit biedt ruimte aan 6.955 woningen

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 135.680 woningen in 2032. Op basis van de provinciale woningvoorraadprognose zal de woningvraag tot 2032 toenemen met circa 19.085 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 6.955 woningen³. Confronteren we de woningvraag (19.085 woningen in de periode 2022-2032) met de harde plancapaciteit (6.955 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 12.130 woningen. Het plan voor Strijp-S Fase 4 voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2022-2032



Bron: Brabantse prognose (2020), Gemeente Eindhoven (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2022).

³ Bron: provinciale woningbouwmatrixen, harde plancapaciteit per 01-01-2021. Woningbouwplannen die daarna in procedure (zijn) gaan zijn hierin niet meegenomen.

Het bestemmingsplan van District-E is in juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. In dit plan is de bouw van 510 appartementen in het stationsgebied van Eindhoven voorzien (bron: bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E)). Daarnaast is het bestemmingsplan van het VDMA-terrein momenteel in procedure. Verwacht wordt dat dit bestemmingsplan in 2022 wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. In dit plan is de bouw van maximaal 750 woningen voorzien (bron: ontwerpbestemmingsplan III Binnenstad (VDMA-terrein)). Ook wanneer we deze plannen meenemen in de afweging resteert er voldoende woningbehoefte voor de beoogde woningbouw in het plan Strijp-S Fase 4 ($19.085 - 8.215^4 = 10.870$).

3.3 Kwalitatieve vraag

Naast de kwantitatieve behoefte kijken we ook naar kwalitatieve elementen van de woningvraag. Daarvoor brengen we de onderliggende demografische ontwikkeling in beeld en zoomen we nader in op de voorkeuren per huishoudenstype in Eindhoven naar woningenkenmerken. Vooropgesteld maakt het bestemmingsplan een kwalitatief programma mogelijk waarmee een divers pallet aan doelgroepen in Strijp-S Fase 4 kan worden bediend. Daarmee kan het plan in een kwalitatieve woningvraag voorzien.

PROGRAMMA STRIJP-S FASE 4 SLUIT AAN OP WOONPROGRAMMA EINDHOVEN 2021-2025

Om voor alle inwoners van Eindhoven een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werkt de gemeente Eindhoven aan een kwantitatief en kwalitatief woonprogramma. De gemeente streeft naar een inclusieve stad met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. Het woonprogramma voor de hele stad zet daarom in op 30% sociale huur, 20% goedkope koop, 35% middelduur en 15% duur. Specifiek voor het woonmilieu binnen de ring van Eindhoven, waar Strijp-S onderdeel van is, wordt ingezet op een grote mix aan woningtypen. Het woonmilieu binnen de ring richt zich met name op stedelijke starters, settlers carrièregerichte stellen, gezinnen en traditionele levensgenieters. Voor deze doelgroepen zet Eindhoven met name in op goedkope en middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen. Het programma van Strijp-S fase 4 met een mix van sociale huur, middeldure huur, vrije sector huur, middeldure koop en vrije sector koop sluit hier op aan.

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

Hieruit blijkt dat vooral jongere (<35 jaar) en oudere huishoudens (>55 jaar) een voorkeur hebben voor wonen in een appartement. Stellen van 35 tot 55 jaar hebben ook een relatief grote voorkeur voor appartementen, maar dan ook voor een belangrijk deel in de koopsector. Door de combinatie van verschillende type huur en koopappartementen trekt Strijp-S Fase 4 naar verwachting een brede doelgroep, van jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar.

Kortom: doelgroepen die de komende tien jaar sterk groeien en van waaruit een woningbehoefte uit gaat. Wij constateren dat met een combinatie van sociale, middeldure en dure woningen in het huur en koopsegment Strijp-S Fase 4 een brede doelgroep kan aantrekken en naast een kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve vraag voorzien,

⁴ Harde plancapaciteit 6.955 (peildatum 1-1-2021) + 510 woningen in District E + 750 woningen op het VDMA-terrein = 8.215 woningen

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling naar doelgroep en woonvoorkeuren

Typen Huishoudens	Omvang 2022	Ontwikkeling 2022-2032	Appartement incl. nultreden	Voorkeur koop	Voorkeur sociale huur	Voorkeur vrijesectorhuur ⁵
Alleenstaanden tot 25 jaar	10.390	+30	75% tot 80%	20% tot 25%	65% tot 70%	10% tot 15%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	16.125	+2.470	60% tot 65%	40% tot 45%	45% tot 50%	10% tot 15%
Stellen tot 35 jaar	7.570	-600	25% tot 30%	65% tot 70%	15% tot 20%	15% tot 20%
Gezinnen	32.005	+4.280	15% tot 20%	65% tot 70%	25% tot 30%	0% tot 5%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	19.280	+4.775	40% tot 45%	55% tot 60%	35% tot 40%	0% tot 5%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	25.450	+3.440	80% tot 85%	45% tot 50%	35% tot 40%	15% tot 20%
Alleenstaanden en stellen 75+	13.500	+3.210	95% tot 100%	15% tot 20%	40% tot 45%	40% tot 45%

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant, 2020; WoON2015, WoON2018; bewerking Stec Groep (2022).

3.4 Maximaal 370 extra woningen in plan Strijp-S Fase 4 voorzien in behoefte

Het bestemmingsplan voor Strijp-S Fase 4 zal de bouw van maximaal 370 extra woningen mogelijk maken. Het plan kan voorzien in een combinatie van sociale, middeldure en dure woningen in het huur en koopsegment. Daarmee is een kwalitatief en divers woningbouwprogramma mogelijk binnen het plangebied van Strijp-S Fase 4.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw in Strijp-S Fase 4 is primair georiënteerd op de gemeente Eindhoven waarbij er nadrukkelijk afstemming is met SGE-gemeente. Daarbij constateren wij dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), de woningvraag groter is dan de totale harde plan-capaciteit. Op basis van de provinciale woningvoorraadprognose (2020) is binnen de gemeente Eindhoven vraag naar zo'n 19.085 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van zo'n 6.955 woningen tegenover. Op basis daarvan blijkt dat er nog behoefte bestaat aan zo'n 12.130 extra woningen in de periode 2022-2032. Daarmee kan het plan voor Strijp-S Fase 4, met maximaal 370 extra woningen in een woning-behoefte voor de SGE en Eindhoven voorzien.

Op basis van het programma zien we daarnaast een variëteit aan kansrijke doelgroepen voor Strijp-S Fase 4, die in de hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Deze leeftijdscategorieën groeien relatief sterk en hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement en afhankelijk van de leeftijdscategorie, en hiermee samenhangend het inkomen, voor een sociale, middeldure of duur huur of koopwoning. Woningbouw in Strijp-S Fase 4 voorziet daarmee ook in een kwalitatieve woningvraag binnen Eindhoven.

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

4 Werken (inclusief publieksgericht)

In Strijp-S Fase 4 wordt naast het woonprogramma ook ruimte geboden aan een werkenprogramma. Begin 2018 is voor het hele plangebied van Strijp-S het bestemmingsplan 'Strijp-S 2017' vastgesteld. Voor het plangebied van Fase 4 geldt de bestemming 'gemengd – uit te werken'. Binnen deze bestemming is 40.000 m² bvo werken programma (kantoren, dienstverlening, (werk)ateliers en bedrijvigheid) mogelijk. Na de herontwikkeling wordt op Strijp-S Fase 4 uitgegaan van 47.900 m² werken programma. Hiermee wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor deze functie meer bebouwing mogelijk gemaakt dan dat volgens het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat om circa 7.900 m² bvo extra werken programma en 1.500 m² publieksgerichte functies. Daaronder worden volgens het bestemmingsplan verstaan *“grote publiektrekkende voorzieningen, zoals evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen en commerciële (in de vorm van met het concept samenhangende detailhandels, dienstverlenings- en horeca)”*.

BESTEMMINGSPLAN STRIJP-S FASE 4 VOORZIET IN THEORETISCHE VERRUIMING VAN WERKGERELATEERDE FUNCTIES

Het betreft hier alleen een theoretische verruiming van de mogelijkheden. In de bestaande situatie is namelijk al zo'n 92.000 m² vastgoed aanwezig met werk gerelateerde functies. Nagenoeg al deze ruimtes zijn ingevuld door eindgebruikers. Dit betekent dat er vanuit de doelgroep veel (bewezen) behoefte bestaat aan werkruimtes op deze plek. Als gevolg van de herontwikkeling zal ongeveer de helft van deze ruimtes gesloopt worden. Een klein deel hiervan wordt via nieuwbouw teruggebracht in het plangebied.

4.1 Bestaande bebouwing en huidig gebruik Strijp-S Fase 4

Zoals hierboven ook beschreven bevatten de bestaande gebouwen in het deelgebied Strijp-S Fase 4 momenteel veel meer ruimte ingevulde ruimte voor werken dan dat wordt beoogd in het nieuwe bestemmingsplan. Onderstaand figuur laat de huidige bestaande gebouwen in het deelgebied zien. Bijbehorende tabel op de volgende pagina laat de omvang van het verhuurd oppervlak en het type huurders per gebouw zien.

Figuur 5: Bestaande bebouwing Strijp-S Fase 4 en overzicht huidig gebruik**Tabel 5: Bestaande bebouwing Strijp-S Fase 4 en overzicht huidig gebruik**

Gebouw	Naam gebouw	Type huurders	Omvang verhuurd oppervlak
1.	Gebouw SFF (Bosch)	Bosch	14.780 m ² bvo
2.	Gebouw SWA (Glasgebouw)	Zakelijke dienstverlening & ICT	8.550 m ² bvo
3.	Gebouw SFJ (Videolab)	Kleine ondernemers / MKB	23.670 m ² bvo
4.	Gebouw SX	Sport / marketing / media	5.160 m ² bvo
5.	Gebouw SFG (Portiersloge)	Stichting	Nihil
6.	Gebouw SFS (The New Block)	Stichting	1.500 m ² bvo
7.	Gebouw SFH (Microlab)	Ateliers / Philips / VTEC / Effect Photonics	37.440 m ² bvo
8.	Gebouw SEY	Horeca / kleine ondernemers	980 m ² bvo
Totaal			circa 92.100 m²

Bron: Verhuurderslijst Strijp-S Fase 4 (mei 2022), Vastgoeddata (2022), Google Earth (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Het gebied Strijp-S Fase 4 herbergt momenteel veel verschillende functies. De afgelopen jaren is een mooie mix ontstaan van kantoorruimtegebruikers, dienstverleners, kleinschalige bedrijvigheid, ateliers, horeca en laboratoria. In het nieuwe bestemmingsplan wordt minder ruimte mogelijk gemaakt voor deze functies (van 92.000 m² naar 47.900 m²). In het nieuwe bestemmingsplan wordt namelijk ook ruimte geboden aan wonen (maximaal 102.000 m² bvo, 1.480 woningen) en publieksgerichte functies (3.500 m² bvo).

Omdat er theoretisch en planologisch gezien wel meer ruimte wordt mogelijk gemaakt toetsen we in dit rapport de planologische mogelijkheden voor 7.900 m² vwo 'extra' werken programma. Dit doen we aan de hand van de twee hoofdfuncties: kantoren en (creatieve) bedrijvigheid. Hierbinnen vallen ook de beoogde (commerciële) dienstverlening en ateliers. Zij maken immers gebruik van de kantoor- en/of bedrijfsruimte.

4.2 Kantoren

Kantoren Strijp-S Fase 4 in gebruik door mix van reguliere en creatieve kantoorruimtegebruikers

De bestaande kantoorruimte op Strijp-S Fase 4 is een stuk groter dan de kantoorruimte in het nieuwe plan (zie ook hiervoor). De bestaande kantoorruimtes op Strijp-S Fase 4 worden nagenoeg allemaal verhuurd.

Dit betekent dat er vanuit de doelgroep veel behoefte bestaat aan kantoorruimte op deze plek. Deze kantoren bevinden zich voornamelijk in de volgende gebouwen:

- **Gebouw SFF (14.480 m² bvo): Bosch Security Systems**
In het Bosch gebouw werken circa 400 medewerkers van Bosch Security Systems. Niet alle verdiepingen van het gebouw worden gebruikt door Bosch dus de rest van het gebouw wordt verhuurd aan het midden- en kleinbedrijf.
- **Gebouw SWA (8.550 m² bvo): Glasgebouw**
In het Glasgebouw worden ruim 85 uiteenlopende bedrijven gehuisvest. De bedrijfs- en kantoorruimten worden in allerlei formaten verhuurd aan (startende) ondernemers.
- **Gebouw SFJ (23.670 m² bvo): Videolab**
In het Videolab bevinden zich circa 250 ondernemers uit diverse sectoren. Het is mogelijk flexibele werkplekken of werkruimtes te huren. Het is ook mogelijk een atelier of kantoorruimte te huren.
- **Gebouw SX (5.160 m² bvo):**
Het gebouw is omgetoverd in een 'centrum voor sport, marketing en media'. In gebouw SX zijn momenteel meer dan 50 ondernemers gehuisvest die zich op een manier bezig houden met sport.
- **Gebouw SFH (28.120 m² bvo): Microlab**
In het Microlab zijn co-workingspaces, kantoorruimtes en conferentieruimtes te vinden. Ook zijn er werkplaatsen in het gebouw te vinden. Als ondernemer kun je flexibel kantoorruimte huren.

Op Strijp-S Fase 4 is het dus mogelijk om in veel verschillende gebouwen flexibele kantoor-(en/of bedrijfs)ruimte te huren. Hierdoor zijn er veel verschillende bedrijven op het terrein gevestigd. Een deel van de kantoorruimte wordt gebruikt door creatieve en innovatieve bedrijven, geheel passend bij de creatieve werkomgeving van Strijp-S als geheel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan interieurontwerp en -bouw, een filmproducent en een fotograaf. Het andere deel van de kantoorruimtegebruikers kan geschaard worden onder de reguliere kantoorgebruikers. Denk hierbij aan bedrijven uit de zakelijke en financiële dienstverlening zoals IT-consultancy, een adviesbureau op het gebied van management en bedrijfsvoering en een advocatenkantoor.

Belang van creatieve en betaalbare broedplaatsen zoals Strijp-S neemt verder toe

Broedplaatsen, zoals Strijp-S, zijn voor steeds meer (startende) bedrijven van belang. Kosten voor digitalisering en automatisering zijn lager als die gezamenlijk met andere gebruikers van een broedplaats kunnen worden genomen. Daarnaast is kennisuitwisseling (experimenteerruimte) van belang. Een groot deel van het huidige aanbod van dit soort werklocaties is tijdelijk. Vaak gaat het om gebieden waar stadsontwikkeling komt en bestaande gebouwen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen (sloop/herinrichting) tijdelijk leeg staan. Huisvestingseisen van doelgroepen binnen de creatieve sector lopen uiteen, maar betaalbaarheid speelt vaak een belangrijke rol. Net als flexibiliteit, waarbij huren voor een korte periode met flexibele opzegtermijnen mogelijk is. Hiermee onderscheid Strijp-S zich ten opzichte van andere kantoorlocaties in Eindhoven.

STEEDS MEER BEHOEFTE AAN UNIEKE KANTOORRUIMTE

Er is een duidelijke vraag zichtbaar naar meer kwalitatieve en unieke kantoorruimte. De hang naar meer kwalitatieve kantoorruimte wordt gedreven door de sterk oplopende arbeidstekorten. De werkloze beroepsbevolking in Nederland is teruggelopen van bijna 7% in 2015 naar ruim 3% in 2020. De potentiële groep aan werknemers wordt daarmee steeds kleiner. Bedrijven voeren daarom een *war of talent* om personeel binnen te krijgen. Een prettig kantoor in een omgeving met veel faciliteiten wordt een steeds belangrijkere component in het wervings- en personeelsbeleid. Het unieke concept en de kwaliteiten van Strijp-S spelen hier goed op in.

Plannen Strijp-S Fase 4 sluiten goed aan bij toekomstige behoefte kantoorgebruikers

Kantoorgebruikers hebben behoefte aan kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid (zie ook de trends en ontwikkelingen in onderstaande tabel). Het toekomstige programma van Strijp-S Fase 4, met een gemengd programma van wonen, werken en verblijven (publieksgerichte functies), sluit optimaal aan bij de eisen en wensen van kantoorgebruikers. Dit zal ervoor zorgen dat eindgebruikers nu, maar ook in de toekomst, graag op Strijp-S (blijven) ondernemen en verblijven.

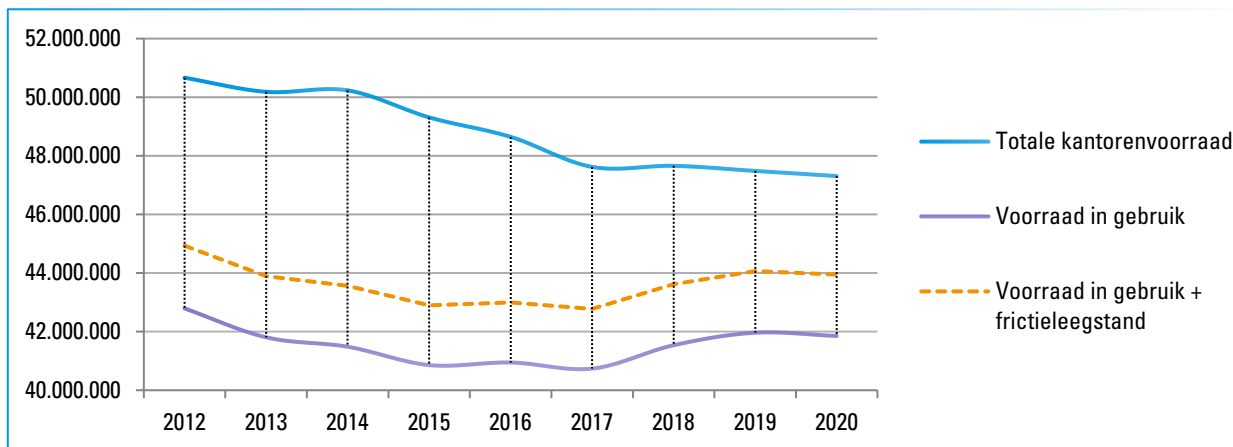
Tabel 6: Trends op kantorenmarkt

Trends en ontwikkelingen	
	De behoefte aan kantoorruimte verandert. Kantoorgebruikers hebben behoefte aan een nieuw type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers, gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt daardoor toe.
	Technologische toepassingen zorgen er, helemaal na de coronacrisis, voor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan 'third places'; denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.
	De focus ligt daarom vooral op het toevoegen van meer kwaliteit op knooppuntlocaties (goede auto én OV-bereikbaarheid én beleving). Hierbij gaat het om een aantrekkelijke stedelijke mix van moderne kantoorruimte (dit vraagt om transformatie/herontwikkeling) met wonen en voorzieningen. Toekomstige eindgebruikers op de kantorenmarkt vragen om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfklimaat, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies). Daarbij blijft het belang van flexibiliteit op het werk groeien. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te kunnen werken, hun uren te beheersen en meer verschillende werkplekken hebben. Community building wordt steeds belangrijker; dat in een gebouw allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot en zzp'ers. En dat in de plint van een gebouw ook een stomerij zit, of een bloemist of kinderopvang. Vermenging van functies en daarmee ook creëren van kleinschaligheid (in een hoogstedelijke omgeving) heeft absoluut toekomst.

COVID-impact op kantorenvraag: onderzoek Stec Groep voor ministerie BZK

Vorig jaar heeft Stec Groep voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) onderzoek gedaan naar het COVID-effect op de Nederlandse kantorenvraag. Input waren o.a. een analyse van alle bestaande trends en het effect op recente verhuisbeslissingen, een enquête onder circa 500 kantoorgebruikers en meerdere expertpanels met landelijke en regionale kantorenexperts (wetenschappers, makelaars, G5, etc.). De belangrijkste conclusie van het onderzoek was dat de trends en ontwikkelingen die al zichtbaar waren door COVID extra worden versneld. COVID heeft naar verwachting een blijvend effect op de kantorenmarkt maar de trend van een dalend aantal kantoorruimte is al veel eerder ingezet. Zie ook onderstaand figuur waarin de ontwikkeling van de kantorenvoorraad (in gebruik) in m² vvo in Nederland weergegeven wordt.

Figuur 6: Ontwikkeling kantorenvorraad (in gebruik) in Nederland in m² vvo



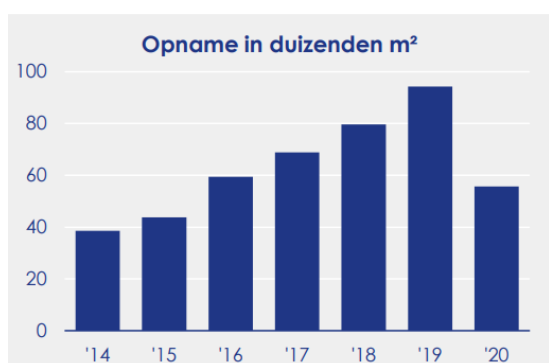
Bron: R.L. Bak / NVM (diverse jaargangen), Kantoren in cijfers; Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Een andere belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat innovatie en campusmilieus zoals Strijp-S een goede toekomstige groeiverwachting hebben. In het onderzoek worden bovengenoemde trends daarom bevestigd: kantoren centreren zich steeds meer in de beste steden en daarbinnen op de beste locaties. Vooral OV-bereikbare, hoogstedelijke centrummilieus en campussen worden belangrijker omdat die het beste blijven voldoen aan de kwalitatieve vraag vanuit kantoorgebruikers.

Kantorenmarkt in Eindhoven sterk beïnvloed door coronapandemie

Ook de kantorenmarkt in Eindhoven wordt beïnvloed door de onzekerheid rondom de gevolgen van de coronapandemie. Dynamis (2021) stelt dat voor veel partijen het onduidelijk is wat de korte en langetermijneffecten zijn van de coronapandemie op de kantoorbehoeftes. De voorgaande jaren werd de Eindhovense kantorenmarkt gekenmerkt door sterke groeicijfers, maar in 2020 stokte deze trend door de coronapandemie. Zie ook onderstaand figuur.

Figuur 7: Opname kantoorruimte in Eindhoven



Bron: Dynamis (2021).

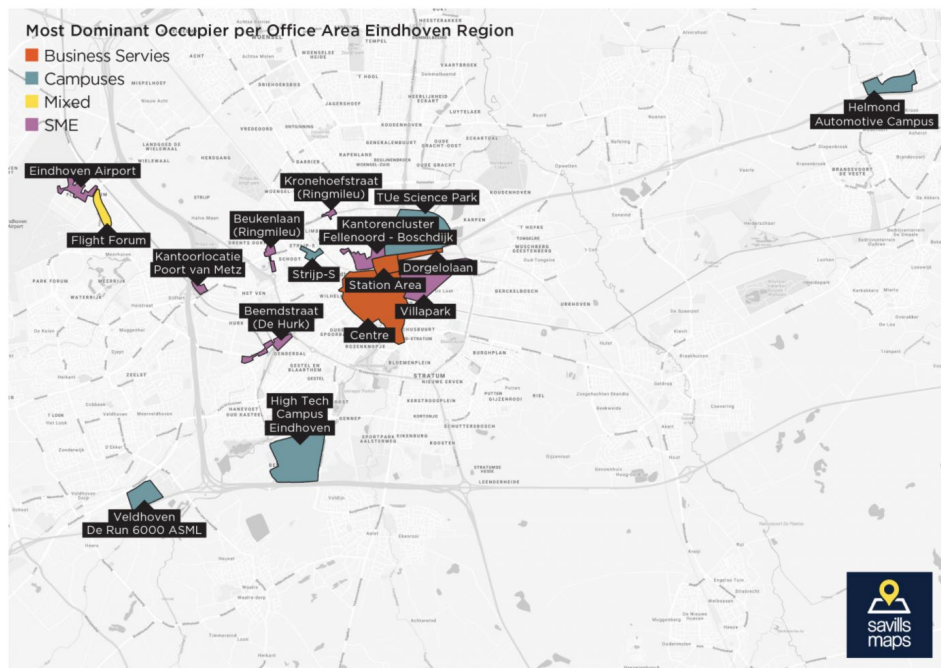
Desalniettemin wordt gesteld dat de uitgangspositie van de kantorenmarkt in Eindhoven bijzonder goed is. Eindhoven kent als technologiestad een adaptief karakter en een groot verlies aan kantoorbanen blijft tot nu toe uit. De verwachting is dat, wanneer er meer duidelijkheid komt over de langetermijneffecten van de coronapandemie, de kantorenmarkt weer snel zal aantrekken.

Dit wordt ook onderstreept door het rapport van Savills. In haar 'Eindhoven City Special' (2022) geeft zij inzicht in het huidige functioneren van de Eindhovense kantorenmarkt. De special geeft onder andere inzicht in de leegstandspercentages van de afgelopen jaren. Het gemiddelde leegstandspercentage is de afgelopen jaren relatief sterk gedaald, van circa 15% in 2014 tot circa 10,9% in 2021. Er wordt ook onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën kantorenlocaties, zie ook onderstaand figuur. Strijp-S wordt

gedefinieerd als een creatieve, design en innovatie campus. Er wordt geconstateerd dat er relatief grote verschillen zijn in de leegstandspercentages per kantorenlocatie. Met name campussen laten in vergelijking met de andere locaties lagere leegstandspercentages, en dus weinig kantorenaanbod, zien. Strijp-S kent zelfs een leegstandspercentage van 0% (Savills, februari 2022). Dit laat zien dat er veel behoefte is aan de bestaande en toekomstige kantoorlocaties op Strijp-S.

Figuur 8: Type kantorenlocaties in Eindhoven

Map the Eindhoven office districts categorised according to type of occupier: business services, campuses, and SMEs



Bron: Savills (2022).

Strijp-S Fase 4 bedient andere doelgroep dan kantoren in centrum van Eindhoven

De doelgroep van Strijp-S Fase 4 bestaat voor een groot deel uit creatieve bedrijven die van elkaar willen leren en waar kruisbestuiving een grote rol speelt. Omdat het veelal gaat om (kleine) startende bedrijven zoeken zij ook kleinschalige kantoor- en of bedrijfsruimte. Deze kunnen zij niet vinden in bijvoorbeeld het centrum van Eindhoven. Het centrum van Eindhoven biedt vooral ruimte aan kantoorgebruikers die op zoek zijn naar grotere, hoogwaardige en moderne kantoren. De doelgroep van Strijp-S Fase 4 is vaak niet op zoek naar dit type kantoor.

Omdat er vanuit de doelgroep van Strijp-S Fase 4 voldoende behoefte is aan de beoogde kantoren (het huidige verhuurd oppervlak is immers groter dan het toekomstig), Strijp-S Fase 4 kwalitatief behoort tot de meest toekomstbestendige kantorenlocaties en een andere doelgroep bedient dan bijvoorbeeld het centrum van Eindhoven, verwachten we dat de theoretische en planologische toevoeging van de kantoorruimte op Strijp-S Fase 4 geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten zal hebben op het centrum en de overige kantoorlocaties van Eindhoven.

KANTORENBEHOEFTE INNOVATIE/CAMPUSMILIEU

Momenteel is de provincie Noord-Brabant, samen met Stec Groep, bovendien bezig met het actualiseren van de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen en kantoren. Naar verwachting zullen voor de zomer de conceptcijfers gepresenteerd worden. Na de zomer zal de provinciale behoefteprognose worden vastgesteld. Vooruitlopend hierop is in het onderzoek van Stec Groep voor het ministerie van BZK over de impact van COVID op kantoren een inschatting gemaakt van de toekomstverwachting per type kantoor-milieu. Eindhoven behoort qua locatie tot het locatietype 'Brede Midden – A' en Strijp-S wordt qua type kantoor-milieu gezien als 'innovatie/campusmilieu'. Over dit type kantoor-milieu wordt gesteld dat milieus met een goed gefundeerde basis (zoals dat bij Strijp-S) een goede groeiverwachting hebben.

4.3 (Creatieve) bedrijvigheid

Strijp-S is unieke creatieve bedrijfslocatie

Strijp-S typeert zich als locatie voor creatieve bedrijvigheid. Een breed scala aan bedrijven in verschillende omvangs hebben zich in de afgelopen jaren in Strijp-S, en in deelgebied Strijp-S fase 4, gevestigd. Deze campus-achtige locatie biedt voor deze specifieke creatieve en innovatieve bedrijven veel voordelen. Creatievelingen trekken naar elkaar toe en werken in een informele sfeer samen. Bedrijfsunits/ateliers zijn grotendeels aan elkaar geschakeld waardoor de 'buurman' gemakkelijk kan worden bereikt. Ook zijn er verschillende vormen van coöperatieve samenwerking van individuele makers en ondernemers aanwezig die samen ruimtes en faciliteiten delen. Door deze vormen van samenwerking ontstaat een echte deeleconomie: niet enkel fysiek in materialen, gereedschap en ruimte maar vooral ook in kennis. Strijp-S (en deelgebied Strijp-S Fase 4) is hierdoor een echte broedplek voor startende zelfstandige bedrijven geworden.

De bedrijfsruimtegebruikers zijn veelal kleinschalige bedrijven en start-ups die behoefte hebben aan een kleinschalige, flexibele ruimte of atelier binnen Eindhoven. Door de ruimtedruk in de stad Eindhoven en de schaarste aan bedrijfsruimte die daardoor ontstaat, is Strijp-S (en deelgebied Strijp-S Fase 4) een van de weinig overgebleven bedrijfslocaties voor dergelijke bedrijvigheid. Daarnaast hebben zich ook een aantal grotere creatieve bedrijven gevestigd. Andersom geldt ook dat 'reguliere bedrijvigheid' beperkt op deze locatie past. De bedrijfsruimtes bevinden zich voornamelijk in de plinten en op verdiepingen in de bedrijfsverzamelgebouwen waardoor deze ruimtes beschikbaar zijn voor een selecte doelgroep.

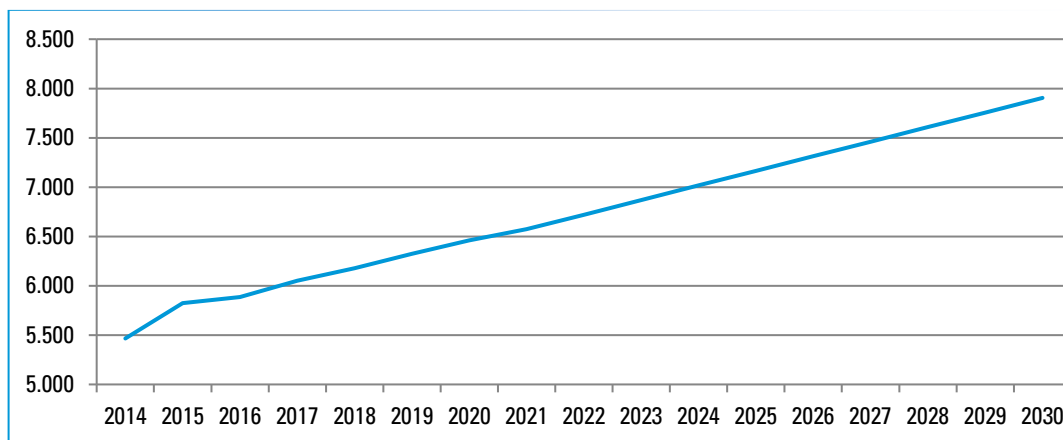
Strijp-S Fase 4 voorziet in grote bestaande en toekomstige vraag naar creatieve bedrijfsunits

Binnen Strijp-S worden honderden creatieve bedrijven gehuisvest. Het feit dat de gebouwen in het deelgebied Strijp-S Fase 4 vrijwel geheel gevuld zijn toont aan dat hier wordt voorzien in een concrete huidige behoefte naar (creatieve) bedrijvigheid en ateliers. Bovendien zien we dat bedrijfsleegstand in Eindhoven beperkt is en rond frictieniveau ligt (ca. 6 à 7%). Dit toont dat de ruimte die op Strijp-S Fase 4 momenteel wordt ingevuld, niet leidt tot onaanvaardbare leegstand elders. De panden die wel leegstaan in Eindhoven zijn bovendien niet vergelijkbaar met het concept zoals wordt geboden binnen Strijp-S Fase 4.

Gezien de huidige behoefte en de relatief constant en sterke groei binnen de creatieve sector, verwachten we ook op langere termijn een uitbreidingsvraag naar bedrijfsunits op Strijp-S Fase 4. Om een inschatting te kunnen maken van de vraag naar deze specifieke units op deze specifieke plek, exploiteren we de verwachte banengroei en het benodigde aantal vierkante meter per werkzame persoon (terreinquotient) in de creatieve bedrijfssector in Eindhoven voor een periode van tien jaar. Vervolgens bepalen we het (verwachte) aandeel van Strijp-S (Fase 4) binnen deze ruimte-vraag.

Eindhoven beschikt (in 2020) over circa 6.325 banen binnen de creatieve bedrijvigheid (bron: Eindhoven in Cijfers)⁶. Dit aantal werkzame personen is in de afgelopen 5 jaar met gemiddeld circa 2,1% gegroeid. Trekken we deze gemiddelde groei door tot het jaar 2030 dan zal het aantal banen in de creatieve bedrijvigheid uitkomen op circa 7.905 banen, zie onderstaande figuur.

⁶ Hieronder vallen banen in de SBI categorieën: 18, 29, 30, 31, 32, 47, 58, 59, 60, 63, 70, 71, 73, 74, 79, 82, 90, 91 en 93.

Figuur 9: Aantal werkzame personen in creatieve bedrijvigheid en verwachte groei in Eindhoven

Bron: Vestigingenregister 2020 (als onderdeel van LISA).

Voor de creatieve bedrijfsruimtegebruikers gaan we op basis van het huidige gebruik binnen Strijp-S en op basis van bureauexpertise (o.a. opgedaan in ruimtestudies voor de gemeente Den Haag), uit van een gemiddelde terreinquotiënt van circa 100 m² bvo.

Dit betekent dat het huidige aantal vierkante meter bvo aan creatieve bedrijfsruimte in gemeente Eindhoven uitkomt op circa 632.500 m² bvo. Dit zal, op basis van de toename van het aantal arbeidsplaatsen binnen de sector doorgroeien tot circa 790.500 m² bvo. Dit betekent een verwachte groei in kleinschalige creatieve bedrijvigheid van 158.000 m² bvo (toekomstige ruimtevraag).

Strijp-S in perspectief

Bovenstaande berekening is gebaseerd op alle creatieve bedrijvigheid in Eindhoven. Hierin zijn dus ook bedrijven aan huis, in bedrijfsverzamelgebouwen of op solitaire plekken meegenomen. Strijp-S biedt juist als een van de weinige locaties in Eindhoven een 'totaalconcept': een culturele hotspot, een scala aan evenementen en een living lab voor design en technologie (Ruimtelijk Programma Brainport, 2022). Binnen Eindhoven is Strijp-S één van de grootste en belangrijkste broedplaatsen. Ook blijkt uit dit beleidsstuk dat er een structurele ruimtebehoefte aanwezig is (o.a. vanuit afgestudeerde studenten van de Design Academy) en dat de vraag naar creatieve bedrijfsruimte binnen specifieke concepten zoals Strijp-S, groter is dan het aanbod. De bedrijfsruimte en ateliers op Strijp-S voorzien daarmee niet alleen in een bestaande behoefte vanuit de markt, maar deze behoefte groeit de komende jaren ook nog door. De planologische uitbreiding van het bedrijvigheidsprogramma van Strijp-S Fase 4 voorziet in deze behoefte.

'REGULIERE' BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Zoals gesteld functioneert de bedrijfsruimtemarkt van Eindhoven goed. Er is veel dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt en de leegstand ligt rond het gewenste frictieniveau (6 à 7%). Vooral veel buitenstedelijke locaties in de regio worden momenteel benut voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers. Vanuit de Ladder is het belangrijk om (eerst) oog te hebben voor plekken binnen het bestaand stedelijk gebied. Strijp-S Fase 4 is een dergelijke locatie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang om op deze locatie geen ongewenste leegstand te laten ontstaan staan. We verwachten door de specifieke, unieke kenmerken van Strijp-S Fase 4 de locatie juist voorziet in een groeiende behoefte van een specifieke doelgroep bedrijfsruimtegebruikers. Hierdoor zal de planologische toevoeging van 7.900 m² bvo aan werken-functies, waaronder bedrijfsfunctie, naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare effecten op de 'reguliere' bedrijfsruimtemarkt.

4.4 Dienstverlening

In een levendig en gemengd gebied zoals Strijp-S is naast wonen en werken ook ruimte voor dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan kappers, schoonheidssalons, stomerij, makelaardij of ambachten zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie. De behoefte aan deze voorzieningen wordt voor een deel gedragen door de huidige en toekomstige inwoners van Strijp-S en de mensen die er werken. Ook de huidige inwoners van omliggende wijken en buurten zijn een belangrijke doelgroep. Bewoners en werknemers van beide gebieden hebben behoefte aan commerciële voorzieningen op wijk- en buurt-niveau.

Gemiddeld genomen zijn er in Nederland 2,04 bedrijven per 1.000 inwoners gevestigd in de dienstensector. In Eindhoven zijn zo'n 480 dienstverleners gevestigd. Dit zijn er 2,01 per 1.000 inwoners. Eindhoven heeft daarmee iets minder bedrijven in de dienstensector dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 7: Dichtheid commerciële dienstverlening in Eindhoven en Nederland

	Eindhoven	Nederland
Aantal vestigingen in 2022	480	36.600
Aantal inwoners in 2022	238.305	17.591.394
Aantal commerciële dienstverleners per 1.000 inwoners	2,01	2,04

Bron: Locatus (2022), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Afgaand op het gehanteerde kengetal en het huidig aantal inwoners van Eindhoven, bestaat er nu nog marktruimte voor zo'n 10 extra commerciële dienstverleners in Eindhoven. Wanneer we ook de inwonersgroei in de komende tien jaar meenemen, bestaat er nog behoefte aan toevoeging van 40 commerciële dienstverleners. Gemiddeld genomen is een bedrijf in de dienstverlening in Eindhoven circa 60 m² wvo groot (= 85 m² bvo). Dit betekent dat er in Eindhoven nog marktruimte bestaat aan zo'n 3.400 m² bvo commerciële dienstverlening. Dit is minder dan de theoretische toevoeging van 7.900 m² bvo. Ook hier geldt daarentegen dat een deel van deze ruimte nu al is ingevuld. De feitelijke toevoeging is daardoor beperkter. Bovendien is niet de verwachting dat er 7.900 m² bvo toegevoegd zal worden aan enkel de functie dienstverlening. De voorzieningen zijn naar verwachting kleinschalig, ondersteunen het totaalconcept en sluiten aan bij de behoefte van die de inwoners van Strijp-S en de inwoners van omliggende wijken en buurten hebben. Er zal daarom geen sprake zijn van onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.

4.5 Publieksgerichte functies

Net als voor andere werkfuncties geldt dat publieksgerichte functies horen bij een levendig gemengd gebied zoals Strijp-S. Planologisch wordt er in totaal 1.500 m² publieksgerichte functies toegevoegd. Voor een deel zullen deze publieksgerichte functies (denk aan horeca, detailhandel die ondersteunend is aan het concept) voorzien in de behoefte van bewoners en gebruikers (mensen die in het gebied werken). Maar ook op bezoekers van het gebied, bijvoorbeeld voor de bezoekers van evenementen- en beursruimten waarin het plan voorziet. Evenementen en beursruimten bedienen naast bezoekers van buiten ook de bedrijven die gevestigd zijn op Strijp-S. Omdat het beoogde programma aan evenementen- en beursruimten past binnen de bestaande planologische mogelijkheden hoeft deze functie niet getoetst te worden (zie ook paragraaf 1.1). In paragrafen 4.2 en 4.3 is al onderbouwd dat er behoefte is aan ruimte voor kantoren en bedrijfsruimten, o.a. voor creatieve bedrijvigheid. Een toename van ruimtegebruik voor deze functies leidt ook tot meer vraag naar ruimte voor evenementen en beurzen.

In paragraaf 4.4 hiervoor is ook de behoefte aan 'dienstverlening' al nadrukkelijk onderbouwd. We richten ons daarom hier nu op de publiekstrekkende functies horeca en detailhandel. De samenhang met het concept is cruciaal. Uiteraard zal horeca ook enig aanzuigend effect hebben voor bezoekers van buiten. In de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 0,5-1 kilometer) zijn verschillende winkelcentra gevestigd (o.a. op de Strijpsestraat en aan de Boschdijk) die in de behoefte aan dagelijkse boodschappen voorzien.

Op dit moment zijn in het plangebied al enkele publiekstrekkende voorzieningen aanwezig, zie onderstaande tabel. Deze vijf vestigingen betreffen twee horecazaken (lunchroom/grandcafé en een koffiebar), een cultuur concept en twee dienstverlenende bedrijven (kapper en printshop).

Tabel 8: Publiekstrekkende voorzieningen in plangebied

Aantal vestigingen publiekstrekkend	5
Totaal oppervlak (wvo)	425

Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2022).

In de praktijk zou daarom sprake zijn van een netto toevoeging van minder dan 1.000 m² bvo⁷. Een deel hiervan zal ook ingevuld worden met dienstverlenende functies. Een aantal voorbeelden daarvan en de behoefte daarvoor is in de vorige paragraaf al onderbouwd.

Een fictief programma dat zou kunnen worden toegevoegd als ondersteunend aan de toe te voegen werk- en woonfuncties zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit een stadsverzorgende supermarkt (omvang van circa 500 m²), twee horeca concepten zoals bijvoorbeeld een extra lunchcafé en een restaurant (omvang circa 250 m² per stuk) en twee afhaalconcepten (van 50m² per stuk). Een programma van deze omvang beoordelen we als passend gezien het aantal toe te voegen woningen en ruimte voor werken in het plangebied. Bovendien zal toevoeging van circa 1.000 m² aan publiekstrekkende functies (horeca en ondersteunende detailhandel) geen onaanvaardbare effecten hebben op de reguliere horeca en detailhandel in de omgeving van het plangebied.

⁷ De bestaande voorzieningen zijn weergegeven in wvo. 1.500 m² bvo – 425 m² wvo ~< 1.000 m² bvo.