

Rho Adviseurs
t.a.v. [REDACTED]
Per e-mail

14 april 2023
21.143
Markttoets Croy 19-25 Eindhoven

Geachte heer [REDACTED]

U bent momenteel bezig met het opstellen van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie aan Croy 19-25 in Eindhoven. Het is de bedoeling dat op deze locatie een gebouw wordt ontwikkeld voor bedrijven in de midtech en scale ups waarbinnen productie, prototyping, embedded softwareontwikkeling en -ontwerp kunnen worden gefaciliteerd. Om dit te realiseren wil de initiatiefnemer de bestaande mogelijkheden uitbreiden.

Een onderdeel van het bestemmingsplan is de behoeftetoets. U heeft ons daarom gevraagd een marktonderzoek uit te voeren om de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te toetsen. Hieronder leest u onze bevindingen.

1. Planomschrijving

De bedrijfslocatie is gelegen op bedrijventerrein 'De Hurk' in de gemeente Eindhoven. Dit is het grootste bedrijventerrein van Eindhoven waar circa 350 bedrijven gevestigd zijn. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bedrijven (zowel productie- als dienstverlenende bedrijven).

Het bestaande bedrijfscomplex bestaat uit twee bouwdelen, waarvan één gedeelte (Croy 19) aan de voorzijde voorzien is van kantoorruimte in twee bouwlagen, alsmede een laadkuil met dockshelter en leveler. Het andere bouwdeel (Croy 25) bestaat uit bedrijfsruimte en heeft inpandige kantoorruimte. Doordat de bedrijfsruimten gedeeltelijk zijn voorzien van nieuwe gevelbeplating, oogt het vanaf de snelwegzijde als één geheel.

Figuur 1: Locatie Croy 19-25, Eindhoven



Bron: Stec Groep, 2023.

2. Bestaande mogelijkheden

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is: Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (vastgesteld op 19-12-2017). Voor de planlocatie van de beoogde ontwikkeling geldt de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Voor deze locatie zijn twee functie-aanduidingen opgenomen, namelijk 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijf tot en met 4.1'. Tevens is voor het gehele terrein een 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2-3' opgenomen. Dat betekent dat op deze locatie onderstaande functies zijn toegestaan:

- bedrijven uit de vermelde categorieën 1 en 2 (uitsluitend bestaande bedrijven), 3.1, 3.2 en voor een deel van het plangebied 4.1;
- ondersteunende functies voor bedrijven toegelaten in de vorm van fitnessruimte, restaurant en zwembad;
- bedrijven in de categorie 1, mits groter dan 5.000 m²;
- productiegebonden detailhandel deel uitmakend van bedrijven;
- detailhandel in grove bouwmaterialen;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte onder de volgende voorwaarden;

Over de verhouding bedrijfs- kantoorruimte zegt het bestemmingsplan het volgende:

- 1 minimaal 70% van de bruto vloeroppervlakte moet gebruikt worden voor bedrijfsruimte en niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein -2 -3' is 60% van het gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden toegelaten'.

Op basis van bovenstaande planologische mogelijkheden heeft u berekend dat er (uitgaande van de maximale mogelijkheden) momenteel circa 9.000 m² kantoor en circa 6.000 m² bedrijfsruimte mogelijk is op de locatie Croy 19-25.

3. Beoogde mogelijkheden

Op de locatie wordt een bedrijfsgebouw beoogd voor bedrijven in de midtech en scale ups ten behoeve van high tech maak- bedrijvigheid waarbij productie, prototyping, embedded softwareontwikkeling en -ontwerp kunnen worden gefaciliteerd. Deze bedrijven hebben zowel kantoorruimtes nodig als bedrijfshallen voor lichte bedrijvigheid. Op de planlocatie worden meerdere bedrijven beoogd, steeds afwisselend van grootte met een eigen ingang. Ze worden gekoppeld doormiddel van een daktuin en mogelijk ook gezamenlijke voorzieningen zoals een kantine of vergaderfaciliteiten. In het beoogde plan is bedrijfsruimte leidend en is kantoorruimte ondersteunend aan de aldaar gevestigde bedrijvigheid.

In vierkante meters betekent dit het volgende:

Functie	Metrages
Lab/Bedrijfsruimte	17.500 m ²
Kantoorruimte	5.000 m ²
Totaal	22.500 m ²

Bron: Rho adviseurs, 2023.

Het beoogde planvoornemen ziet daarmee op het uitbreiden van de bestaande mogelijkheden. Daar waar nu circa 6.000 m² aan bedrijven mogelijk is wordt in het nieuwe bestemmingsplan circa 17.500 m² aan bedrijfsruimte beoogd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarmee voor de functie 'bedrijfsruimte' meer bebouwing mogelijk gemaakt dan dat volgens het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat om het toevoegen van circa 11.500 m² bedrijfsruimte. De beoogde metrages kantoorruimte zijn momenteel ook al toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. In deze markttoets toetsen we daarom alleen de uitbreiding van bedrijfsruimte aan de behoefte.

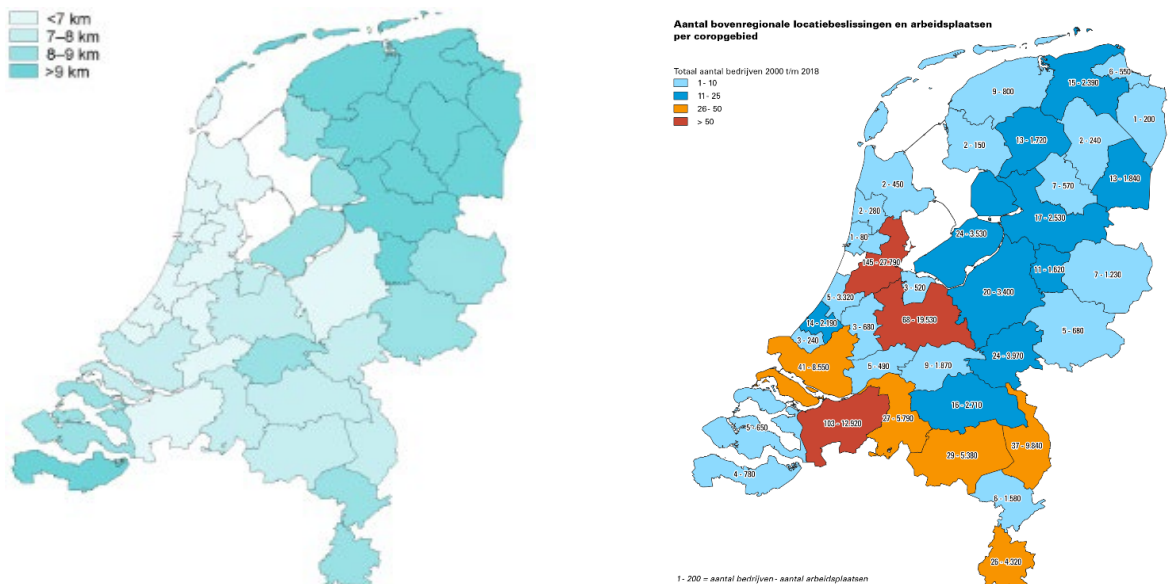
4. Marktregio

Bij de ontwikkeling van bedrijvigheid op een bedrijventerreinen is het gebruikelijk dat de aard en omvang, en daarmee de beoogde doelgroep, van het bedrijventerrein leidend is voor het bepalen van de marktregio. De marktregio van het bedrijventerrein staat in principe los van bijvoorbeeld de afnemersoriëntatie van individuele bedrijven. Een bedrijf kan een landelijke of zelfs mondiale afzetmarkt hebben, maar tegelijkertijd vanwege bijvoorbeeld een lokaal cluster van toeleveranciers een lokale binding hebben.

Verhuisdynamiek bedrijventerreinenmarkt overwegend lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt, blijkt uit onderzoek (PBL, 2007). Bijna 95% van de bedrijven op bedrijventerreinen verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) door bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is.

Figuur 2: bovenregionale locatiebeslissingen (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (rechts)



Bron: CBS, 2013

Bron: Stec Groep, 2019

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek voerden we een extra analyse uit naar verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerrein 'De Hurk'. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers van 'De Hurk' vandaan komen. We hebben de verhuisbewegingen van bedrijven met twee of meer werknemers binnen, in- en uit bedrijventerrein 'De Hurk' in de periode 2011 t/m Q2 2022 geanalyseerd (bron: Vastgoeddata.nl). In totaal zijn er in deze periode circa 81 bedrijven naar het bedrijventerrein verhuisd, zijn er 61 bedrijven vertrokken en hebben er circa 41 interne verhuizingen plaatsgevonden. Van de inkomende verhuizingen valt op dat meer dan de helft (circa 52%) uit de gemeente Eindhoven komt. Met andere woorden, bedrijventerrein de Hurk bedient veelal een lokaal verzorgingsgebied.

Eindhoven: de motor van Brainport

De gemeente Eindhoven vervult een belangrijke rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler. De beoogde ontwikkeling sluit hier goed op aan. De ontwikkeling richt zich namelijk op het bij elkaar brengen van 'het bedenken en maken' zodat er een betere interactie ontstaat. Ook voorziet de beoogde ontwikkeling in het laten landen van meerdere midtech en scale ups waardoor er nog meer interactie (ook tussen bedrijven) kan ontstaan. Deze gedachte van open innovatie en creatieve broedplaatsen wordt ook in de Omgevingsvisie van de gemeente Eindhoven benoemd in relatie tot de Brainport. Omdat de beoogde huurders specifiek bedrijven zijn die gerelateerd zijn aan Brainport veronderstellen we dat de vraag naar deze bedrijfsruimte uit het complete Stedelijk Gebied Eindhoven kan komen. De bedrijventerreinmarkt in de gemeente Eindhoven zal hier echter alsnog het zwaartepunt in hebben.

5. Behoefte

We gaan hier specifiek in op de vraag-aanbod situatie van de beoogde extra bedrijfsruimte (+ 11.500 m²). We gaan niet op de behoefte aan kantoorruimte. Het beoogde programma van 5.000 m² ondersteunende kantoorruimte mag binnen de bestaande mogelijkheden namelijk al gerealiseerd worden. Voor het bepalen van de behoefte aan bedrijfsruimte maken we gebruik van de provinciale prognose bedrijven-terreinen en vertalen we deze door naar de regio en gemeente.

Behoefte op basis van provinciale prognose Noord-Brabant

In 2022 is voor de provincie Noord-Brabant (door ons) een behoefteraming voor bedrijventerreinen opgesteld. De raming van de uitbreidingsvraag is opgesteld op basis van de laatste groeimodellen van het Ministerie van EZK, die zijn opgesteld door het Economisch Instituut van de Bouw (EIB). In de behoefteraming is gekeken naar vraag én aanbod. De confrontatie tussen vraag en aanbod is de behoefte.

In Zuidoost-Brabant is t/m 2030 behoefte aan 130 tot 265 hectare bedrijventerrein

De behoefteraming is opgesteld voor vier hoofdregio's. Eindhoven behoort tot de regio Zuidoost-Brabant. Voor de periode 2022 t/m 2030 is een vraag geraamd naar 265 tot 400 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 30 tot 45 hectare. Daar stond op 1 januari 2022 zo'n 90 hectare aan bouwrijpe grond tegenover. Daarnaast lag er nog zo'n 45 hectare bedrijventerrein vast in plannen die al wel zijn vastgesteld maar nog niet direct uitgeefbaar. In totaal is er dus 135 hectare aan hard planaanbod. Als we de totale ruimtevraag confronteren met het harde planaanbod is er behoefte aan 130 tot 265 hectare tot en met 2030.

In Stedelijk Gebied Eindhoven behoefte aan 80 tot 170 hectare t/m 2030

In de provinciale behoefteraming is ook een confrontatie gemaakt op sub-regioniveau. Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven, waar ook de gemeente Eindhoven onder valt, wordt in de behoefteraming de volgende vraag-aanbodverhouding weergegeven. Er is in het hele Stedelijke Gebied Eindhoven t/m 2030 dus nog vraag naar zo'n 80 tot 170 hectare bedrijventerrein.

Regio	Totale ruimtevraag 2022 t/m 2030 laag	Totale ruimtevraag 2022 t/m 2030 hoog	Hard planaanbod	Behoefte
SGE	165	255	85	+80 tot +170

Bron: Stec Groep, 2022.

Behoefte in gemeente Eindhoven

Zoals hierboven aangegeven wordt in het Stedelijk Gebied Eindhoven de komende jaren een forse behoefte aan bedrijfsruimte verwacht. Naast de gemeente Eindhoven bestaat de regio uit de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Uitgaande van de historische werkgelegenheidsontwikkeling, de uitgiftes van bedrijventerreinen en het totaal uitgegeven bedrijventerreinareaal gaan we ervan uit dat verreweg het grootste deel van deze behoefte in de gemeente Eindhoven landt. De gemeente heeft binnen de regio namelijk gemiddeld het grootste aandeel in bovenstaande parameters.

Omgevingsvisie Eindhoven: 36.000 extra arbeidsplaatsen

De gemeente Eindhoven heeft veel ambities en staat voor grote opgaven. Tot het jaar 2040 verwacht de gemeente te groeien naar 300.000 inwoners, verwachten ze 40.000 nieuwe woningen te bouwen en verwachten ze 36.000 extra arbeidsplaatsen in de stad te creëren. In de huidige Omgevingsvisie (2020) wordt aangegeven dat ze Brainport Eindhoven willen situeren als een belangrijke banenmotor voor Nederland en Europe waarbij ze zich onderscheiden op gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om deze ambities te realiseren moet er ook passende bedrijfsruimte gerealiseerd worden. Voorliggend initiatief voorziet daarin.

6. Geen onaanvaardbare effecten

We verwachten niet dat de beoogde ontwikkeling voor onaanvaardbare effecten (lees: leegstand) elders in de gemeente Eindhoven of in het Stedelijk Gebied Eindhoven zal zorgen. We hebben hiervoor een aantal argumenten:

- De behoefte aan extra bedrijventerrein is zowel in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven als in de gemeente Eindhoven de komende jaren fors. De toevoeging van (omgerekend) 1 hectare bedrijventerrein zal daarom voorzien in een behoefte. Sterker nog: er is nog veel meer extra bedrijfsruimte nodig om in de toekomstige behoefte te voorzien.
- De leegstand op bedrijventerreinen in de regio Zuidoost-Brabant lag begin 2023 op 2,5%. Hiermee ligt de leegstand ver onder het gewenste frictieniveau van 5%. Dit betekent dat de bedrijfsruimtemarkt in de regio zeer krap is. Bovendien kent de regio met 0,5% nauwelijks structureel aanbod (aanbod dat langer dan een jaar aangeboden wordt).
- Brainport Eindhoven moet de komende jaren een belangrijke banenmotor voor Nederland en Europe zijn. De gemeente Eindhoven wil tot 2040 zo'n 36.000 extra banen realiseren. Eén van de sectoren waar daarvoor op wordt ingezet is de kennisintensieve maakindustrie. Doordat het hier gaat om bedrijfsruimte voor bedrijven in de midtech en scale ups waarbinnen productie, prototyping, embedded softwareontwikkeling en -ontwerp kan worden gefaciliteerd voorziet de beoogde ontwikkeling in een concrete behoefte en sluit deze aan op het beleid van de gemeente.
- Het beoogde plan betreft feitelijk geen uitbreiding van het bedrijventerreinareaal van de gemeente Eindhoven. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren wordt bestaande ruimte beter benut. Dit is volledig in lijn met de gedachte van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder heeft namelijk als doel: efficiënt ruimtegebruik. Daar voorziet voorliggend initiatief nadrukkelijk in.