

Rapport



Eindhoven City Wall laddertoets voor kantoorruimte

Actualisatie

21 september 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Eindhoven City Wall laddertoets voor kantoorfunctie
51016677
City Wall b.v.
9 juni 202321 september 2023
[redacted] en [redacted]
[redacted]@sweco.nl
+31 6 82079655

Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>4</i>
Opbouw van dit rapport	4
Uitkomsten in een notendop	5
1.1 <i>Locatie- en projectbeschrijving.....</i>	<i>6</i>
1.2 <i>Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling.....</i>	<i>10</i>
1.3 <i>Plannen voor kantoorruimte maken een stedelijke ontwikkeling mogelijk.....</i>	<i>10</i>
1.4 <i>City Wall betreft stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG)</i>	<i>11</i>
1.5 <i>Afbakening onderzoeksgebied.....</i>	<i>11</i>
2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kantoorruimte	12
2.1 <i>Kwantitatieve vraag.....</i>	<i>12</i>
2.2 <i>Kwalitatieve vraag</i>	<i>13</i>
2.3 <i>Plan(aanbod) van kantoorruimte in het onderzoeksgebied</i>	<i>13</i>
2.4 <i>Confrontatie vraag en aanbod.....</i>	<i>14</i>
2.5 <i>Conclusie.....</i>	<i>14</i>

Inleiding

Aanleiding

De noordzijde van het Stadhuisplein in Eindhoven wordt deels door City Wall b.v. herontwikkeld. De locatie ligt in een dynamische omgeving in het centrum van Eindhoven nabij het kernwinkelgebied, de Markt, het Catherinaplein en het uitgaansgebied Stratumseind. Een van de speerpunten van het project City Wall is het creëren van een bruisende ontmoetingsplek met een mix van functies zoals woningen, kantoren, onderwijs en overige commerciële functies.



Figuur 1 Van links naar rechts: de oude situatie, huidige ontwikkelingen en toekomstige ontwerp voor de locatie
Bron. City Wall b.v.

Ook de gemeente Eindhoven zet in haar integrale gebiedskader Stadhuisplein (2021) in op een gemixt en attractief programma in de plinten en op gebouwniveau. Het huidige Stadhuisplein wordt vooral gebruikt als evenementenlocatie. De verblijfskwaliteit van het verharde plein is echter zeer matig op het moment dat er geen evenementen plaatsvinden. Momenteel staan er veel gebouwen leeg of zijn ze gesloopt waardoor het plein weinig levendig is. Een toevoeging van een attractieve bebouwing met een gemengd programma moet zorgen voor een impuls aan het gebied.

De ontwikkelaar City Wall B.V. wil voor het toekomstig gebruik van de gebouwen aan de noordzijde van het Stadhuisplein inzetten op een breed scala aan functies die elkaar aanvullen en versterken. De projectnaam van deze herontwikkeling is City Wall en de plannen worden in dit rapport verder toegelicht. Voor de herontwikkeling is een bestemmingswijziging nodig. Om deze bestemmingswijziging mogelijk te maken, is onder meer een behoefte-onderzoek noodzakelijk, om zo te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Uw vragen

Kwantitatieve centrale vraag: *Wat is de behoefte aan kantoren in City Wall in Eindhoven ten behoeve van een toets aan criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking?*

Kwalitatieve centrale vraag: *Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het kantorenmarkt elders in de gemeente, in het bijzonder in het centrum van Eindhoven, maar ook elders Eindhoven en in de regio, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.*

Opbouw van dit rapport

Het eerste hoofdstuk van deze rapportage bestaat uit een contextanalyse, toets aan de ladder en afbakening van het onderzoeksgebied. In het tweede hoofdstuk worden de behoefte naar kantoorruimte en de mogelijke effecten op het bestaande aanbod onderzocht. Het onderzoek heeft betrekking op de periode 2023-2033.

Uitkomsten in een notendop

Opwaardering Stadhuisplein en City Wall Eindhoven gewenst

- Het voorliggende project City Wall omvat de voormalige panden van Hogeschool TIO, de ABN-AMRO en een voormalig gemeentegebouw gelegen aan het Stadhuisplein / Wal te Eindhoven.
- Het project draagt bij aan het creëren van een centrum stedelijk leefmilieu doordat het bestaat uit vier blokken waar wonen gecombineerd wordt met verschillende voorzieningen. Voor kantoren is in het project ruim 9.500 m² bvo gereserveerd.

Stedelijke ontwikkeling, maar niet Ladderplichtig

- Het vigerende bestemmingsplan maakt kantoorruimte reeds mogelijk, waardoor van een wezenlijke functiewijziging geen sprake is.
- Het programma van 9.500 m² kantoorruimte is weliswaar een stedelijke ontwikkeling, maar geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. We concluderen dan ook dat de beoogde ontwikkeling van kantoorruimte niet Ladderplichtig is.

Behoeft aan de ontwikkeling van 9.500 m² bvo kantoorruimte in City Wall

- Eindhoven is de kantorenstad van Noord-Brabant en is na de G4 de grootste kantorenstad van het land. De huidige kantorenmarkt laat een polariserende trend zien. Door ontwikkeling, die na corona in een stroomversnelling zijn gekomen, neemt het kantoorgebruik op vele plekken in Nederland af. Daartegenover laten de centrumlocaties nabij OV-knopen in de G5 juist een sterke groei in de vraag zien. Bedrijven zijn steeds meer op zoek naar plekken op dynamische locaties waar het kantoor een bredere functie voor het personeel heeft dan alleen werken. Het zijn locaties van ontmoeten en samenwerken, die een belangrijke rol spelen in het aantrekken van nieuw talent. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).
- De uitbreidingsvraag in het SGE bedraagt maximaal circa 48.200 m² in de komende 10 jaar. Maar, uitgaande van het 'Covid-19 als katalysator' scenario is er zelfs sprake van een negatieve uitbreidingsvraag van circa -103.000 m² vvo. Daartegenover staat veel harde plancapaciteit. Dit resulteert in een overschot aan plancapaciteit van kantoren in het SGE.
- Wanneer we inzoomen per werkmilieu ontstaat er een ander beeld. Het grootste deel van de vraag richt zich op hoogstedelijk centrummilieu / OV-knopen, terwijl hier maar een beperkt planaanbod is. Voor deze locaties ontstaat er een tekort van 5.600 tot 43.000 m² vvo. City Wall bevindt zich in het hoogstedelijk centrummilieu. Daarmee leidt de ontwikkeling van City Wall niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand).

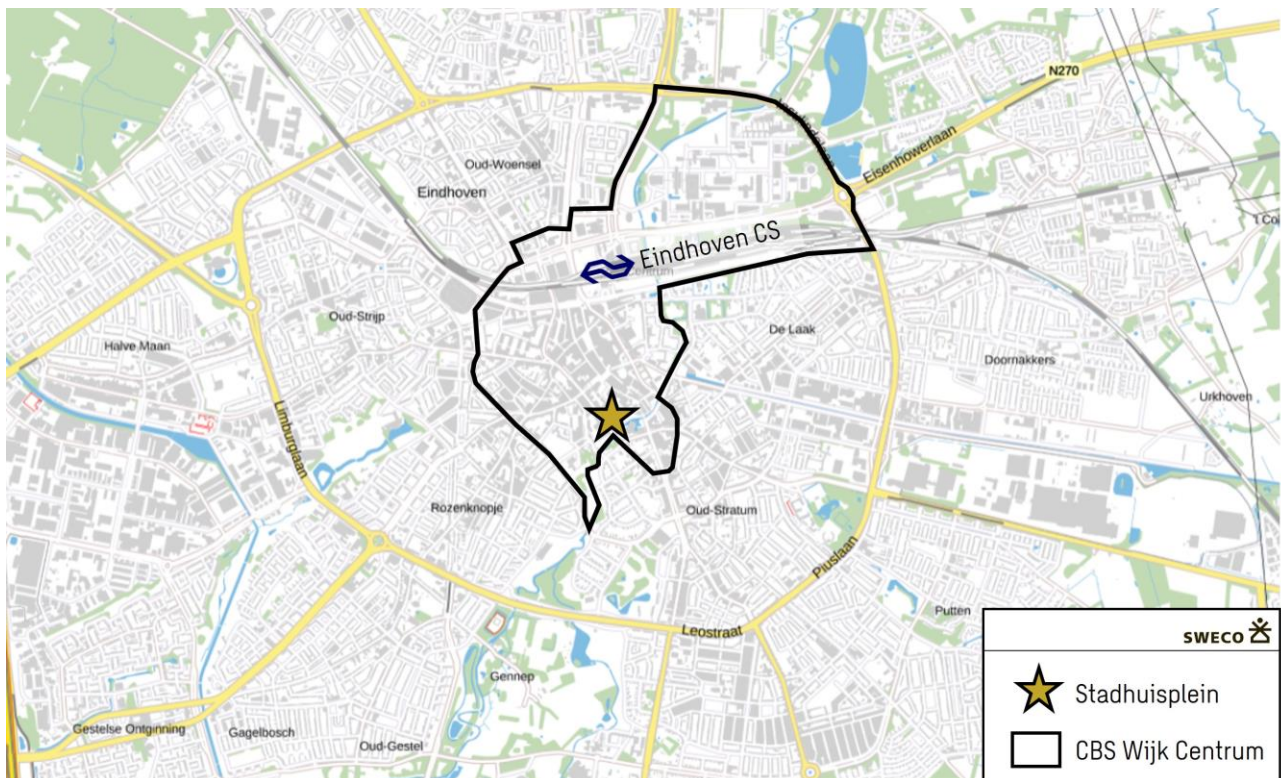
1 Contextanalyse stadhuisplein

1.1 Locatie- en projectbeschrijving

BINNENSTAD EINDHOVEN

De Brainportregio in en rondom Eindhoven groeit economisch al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. De stad Eindhoven vormt een belangrijke spil in het bieden van een centrumstedelijk leefmilieu van internationale allure om (internationale) talenten te kunnen binden. Er ligt voor de gemeente een opgave om aantrekkelijke stedelijke leefmilieus te creëren. Het bouwen in hoge dichtheden in het hart van de stad, in een bijzondere mix van woontypes gemengd met werkfuncties, horeca en andere voorzieningen is hiervoor nodig.¹ In de provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten wordt de locatie aangeduid als een hoogstedelijk centrummilieu / OV-knoop.

LOCATIEBESCHRIJVING

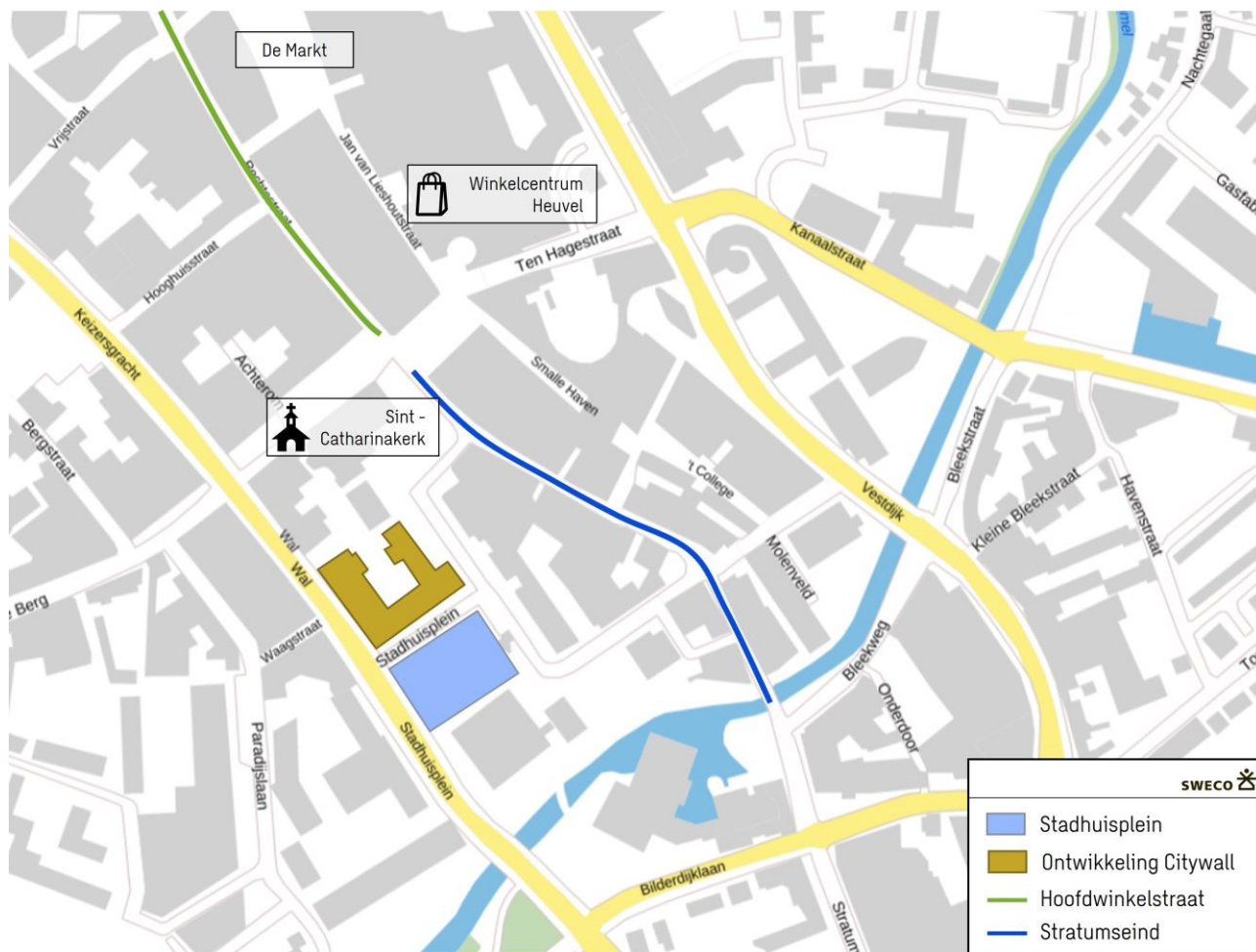


Figuur 2 Locatie Stadhuisplein Eindhoven
Bron. PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

Het Stadhuisplein ligt in de binnenstad van Eindhoven aan de zuidkant van het centrum, op circa 10 wandelminuten van het Centraal Station van Eindhoven. Ook de winkelstraten van Eindhoven en het winkelcentrum Heuvel bevinden zich op zeer korte afstand (ca. 5 tot 10 wandelminuten). Het uitgaanscentrum van Eindhoven, het 'Stratumseind', is gelegen achter het Stadhuisplein. De Dommel stroomt ten zuiden van het plein en daaraan is het Van Abbe Museum gesitueerd. Ook zijn het Stadhuis van

¹ Visie op Wonen, Stedelijk gebied Eindhoven, april 2019.

de gemeente Eindhoven en een vestiging van de Rechtbank Oost-Brabant aan het plein gevestigd. Onder het plein is een parkeergarage met ruimte voor ruim 300 auto's.



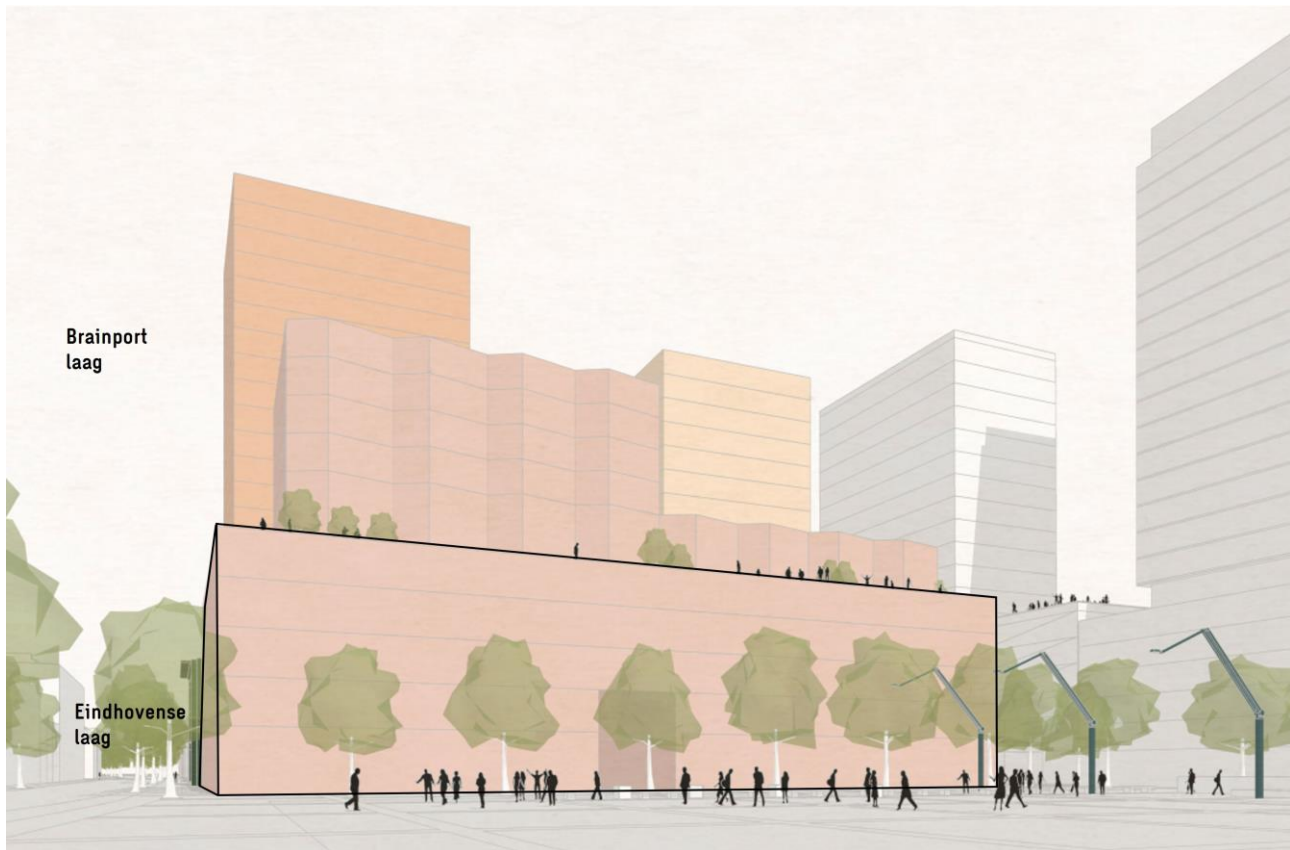
Figuur 3 Omgeving stadhuisplein

Bron. PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project City Wall omvat de voormalige panden van Hogeschool TIO, de ABN-AMRO en een voormalig gemeentegebouw gelegen aan het Stadhuisplein / Wal te Eindhoven. Deze panden zijn onlangs (gedeeltelijk) gesloopt ter voorbereiding van de nieuwbouw. De locatie wordt momenteel gebruikt voor placemaking.

De gemeente Eindhoven heeft geconcludeerd dat het Stadhuisplein vraagt om een opwaardering waarbij de omliggende gebouwen worden herontwikkeld tot een hoogwaardiger en stedelijker niveau. Bovendien mag de binnenstad van Eindhoven worden verdicht. Het basisprincipe voor de algehele verdichting binnen de Eindhovense binnenstad is het onderscheid tussen de zogenoemde Eindhovense laag en de Brainport laag. De Eindhovense laag is de laag die op ooghoogte is en daardoor wordt ervaren als je door de binnenstad loopt. Een combinatie van functies en een open karakter van de gebouwen dragen bij aan meer beleving aan het Stadhuisplein. De Brainport laag staat voor verrassende hoogbouw die nieuwe kwaliteit toevoegen aan de binnenstad, zonder daarbij afbreuk te doen aan de verblijfskwaliteit op maaiveld.

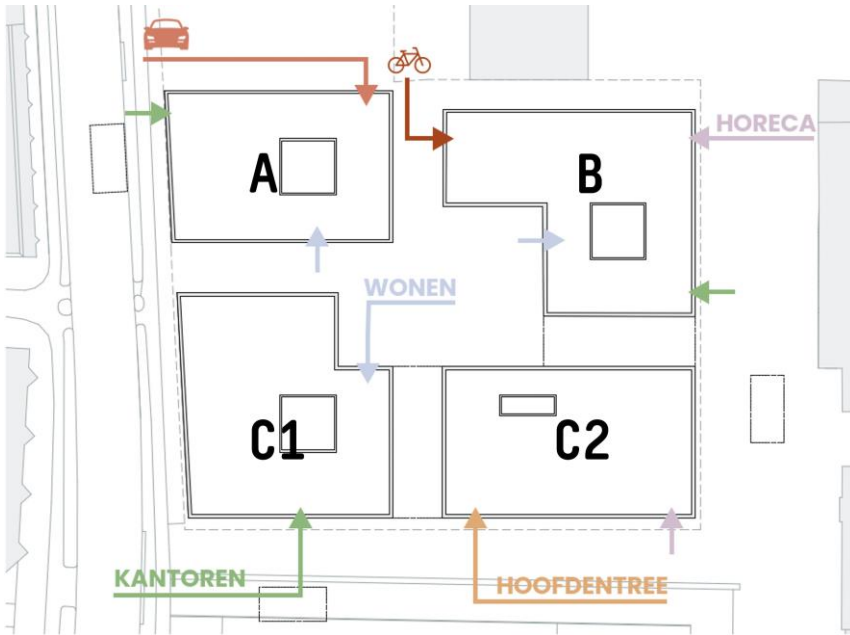


Figuur 4 Impressie ontwikkeling stadhuisplein

Bron. Geva Vastgoed, Ateliervanberlo, INBO. Bewerking Sweco.

Bij het project City Wall kent de Eindhovense laag vier blokken, A, B, C1 en C2 (zie Figuur 5). Boven op de blokken worden verschillende torens gerealiseerd. De indeling is als volgt:

- Blok A huisvest kantoren op de begane grond, 1^e en 2^e bouwlaag.
- Blok B bestaat uit commerciële voorzieningen op de begane grond. Verder is het blok ingevuld met educatie op de begane grond, de 1^e, 2^e en 3^e bouwlaag. De onderwijsfunctie kan mogelijk omgezet worden naar kantoorfunctie (dubbelbestemming, zie ladderonderzoek kantoren).
- Blok C bestaat uit twee blokken: C1 en C2. Blok C1 huisvest kantoorfuncties van de begane grond tot en met de 4^e bouwlaag. Blok C2 heeft commerciële voorzieningen op de begane grond en kantoren van de 1^e tot en met de 4^e bouwlaag. Vanaf de 3^e bouwlaag zijn C1 en C2 direct verbonden. Op de 5^e bouwlaag komt een semi-publieke ruimte in de vorm van een groen dak met voorziening (bijv. horeca, sport etc.).



Figuur 5 Gebouwen inclusief ingangen City Wall

Bron. Geva Vastgoed, Atelier van Berlo, INBO. Bewerking Sweco.

Beoogd kantorenprogramma city wall

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het toekomstige commerciële programma in de City Wall. Voor kantoren is in het project ruim 9.500 m² bvo gereserveerd. Hiervan is 2.500 m² onderdeel van de onderwijsinstelling TIO. Dit metrage krijgt een dubbelbestemming om het later om te kunnen zetten in kantoren.

Blok A is te huren voor een single-tenant, maar is ook verhuurbaar per verdieping. Blok B is voor de herhuisvesting van TIO en Blok C1 en C2 zijn multi-tenant, met de mogelijkheid tot grotere (single-tenant) huurders.

		Kantoor		Commercieel	Maatschappelijk	Onderwijs	Totaal (zonder dubbelbestemming)
			Dubbele bestemming				
Laagbouw 0 t/m 4	A	1.500					1.500
	B	2.500	2.500	391		2.500	2.891
	C1 en C2	5.500		411			5.911
Hoogbouw 5	C1 en C2			198	980		1.178
Totaal		9.500	2.500	1.000	980	2.500	13.980

Tabel 1 Programma City Wall, bron: GEVA Vastgoed

1.2 Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

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

Om de vereisten van de Ladder te bepalen, gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of (1.3) sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (1.4) is gelegen.

1.3 Plannen voor kantoorruimte maken een stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- *Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft².*
- *De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500 m² worden aangehouden).³*
- *Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.⁴*

Het vigerende bestemmingsplan maakt kantoorruimte reeds mogelijk, waardoor van een wezenlijke functiewijziging geen sprake is. In het vigerende bestemmingsplan is er de mogelijkheid om totaal 13.322 m² aan kantoorruimte, maatschappelijk, onderwijs, horeca, dienstverlening of vrije beroepen te realiseren. Hierbij geldt dat het totaal van deze functies maximaal 13.222 m² mag bedragen (zie bijlage). Het aantal vierkante meter per functie wordt niet gespecificeerd. In theorie kan dus maximaal 13.222 m² aan kantoorruimte gerealiseerd worden, wanneer geen andere functies worden ontwikkeld. Het beoogde programma van 9.500 m² kantoor is minder dan wat momenteel planologisch mogelijk is. Echter omvat het nieuwe programma in totaal 13.980 m². Dit betekent dat er een beperkte toevoeging (circa 758 m²) is van het programma. Ook worden er detailhandel en leisure toegevoegd, iets wat in het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. We concluderen dat de beoogde toevoeging van detailhandel en leisure een nieuwe stedelijke ontwikkeling (nso) betreft (en daarmee Ladderplichtig is). Het programma van 9.500 m² kantoorruimte is weliswaar een stedelijke ontwikkeling, maar geen nso. We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van kantoorruimte niet Ladderplichtig is. Ter volledigheid en als ruimtelijke motivering

² ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

³ ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

⁴ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

gaan we in hoofdstuk 3 in op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde stedelijke ontwikkeling.

1.4 City Wall betreft stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG)

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) geldt een verzwaarde motiveringsplicht. Daarom checken we of de ontwikkeling van City Wall 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 sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

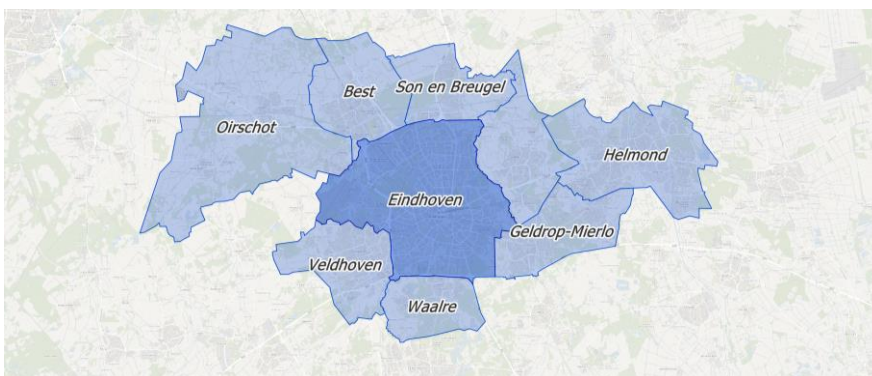
Uit de rechtspraak blijkt dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er vrijwel nooit sprake van BSG. City Wall is gelegen binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Binnenstad' zoals deze op 20 augustus 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven. We concluderen op basis van bovenstaande constatering dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen BSG. Er hoeft daarom niet gemotiveerd te worden waarom de beoogde uitbreiding niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

1.5 Afbakening onderzoeksgebied

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied (reikwijdte) van de functie tegen elkaar af te zetten. Dit onderzoeksgebied varieert per type functie en per kwaliteit en omvang van de functie.

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand.⁵

Ook in Eindhoven is dit het geval. Het merendeel van de vraag is afkomstig van partijen die al reeds in de regio Eindhoven gevestigd zijn.⁶ Ook eerdere onderzoeken laten zien dat voor Eindhoven veel van de verhuisdynamiek ligt binnen de SGE gemeente. Zo verhuisde in de periode 2011-2019 ca. 63% van de kantoorgebruikers binnen de eigen gemeente. Verder kent Eindhoven een sterke verhuisrelatie met de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. 82% van de verhuisbewegingen van kantorengebruikers vond plaats binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven.⁷ Binnen de SGE-gemeente heeft Eindhoven een duidelijke dominante positie. In de periode 2013-2021 vond 84% van alle opname in de SGE plaats in Eindhoven. Om deze redenen hanteren wij het Stedelijk Gebied Eindhoven als regionaal marktgebied. Naast Eindhoven betreffen dit de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.



Figuur 6 Onderzoeksgebied

⁵ Ruimtelijk Planbureau; Pellenbarg en Van Steen

⁶ Kantorenbrief SGE, 2022

⁷ Vastgoeddata, 2020

2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kantoorruimte

2.1 Kwantitatieve vraag

Kwantitatief: uitbreidingsvraag van circa -103.000 m² tot 48.200 m² kantoorruimte in het onderzoeksgebied voor de komende tien jaar

Voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in het SGE voor de komende 10 jaar baseren we ons op de meest actuele provinciale behoefteraming Noord-Brabant en de kantorenbrief SGE 2022. De toekomstige uitbreidingsvraag wordt berekend op basis van de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande kantoorgebruikers, oprichting/opheffing van kantoorgebruikers en vestiging/vertrek van kantoorgebruikers in/uit het onderzoeksgebied). De prognose van de uitbreidingsvraag is gebaseerd op de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen en de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon). Voor de berekening van de uitbreidingsvraag voor het onderzoeksgebied in de komende tien jaar hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Aan de basis van de regionale prognose van de provincie Noord-Brabant liggen de regio-specifiek gemaakte vooruitzichten van economische groei en werkgelegenheid in twee scenario's, in opdracht van het Ministerie van EZK opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB): scenario EIB Hoog en EIB Laag. In de provinciale prognose (en de kantorenbrief van het SGE) wordt voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid uitgegaan van een jaarlijkse groei met circa 0,5% (EIB Laag) tot 0,9% (EIB Hoog). Voor de Ladder motivering gaan we uit van het EIB Hoog scenario. De jaarlijkse groei in het SGE ligt met circa 1,3% in de laatste tien jaar ver boven de bovenkant van de bandbreedte. In de gemeente Eindhoven lag de jaarlijkse groei van het aantal banen zelfs op circa 1,5% per jaar. We concluderen dat met het hanteren van EIB Hoog scenario we voorzichtig zijn en verwachten dat de groei van banen in praktijk straks gemiddeld hoger zal zijn.
- Het aandeel kantoorbanen (binnen de totale werkgelegenheid in het onderzoeksgebied) houden we constant. We constateren dat het aandeel kantoorbanen al langjarig (>10 jaar) redelijk constant is binnen het SGE. Ongeveer 21% van het aantal banen in Zuidoost-Brabant is toe te rekenen aan kantoorruimte. In Eindhoven is dit hoger.
- Voor de ontwikkeling van het kantoorquotiënt gaan we uit van twee scenario's. In het 'basisscenario' neemt het kantoorquotiënt af tot 90% van de huidige waarde, mede als gevolg van toename van hybride werken. In het 'Covid-19 als katalysator' scenario zijn de effecten van Covid op het ruimtegebruik nog sterker. In dit scenario neemt het kantoorquotiënt met 80% af tot 2030 (t.o.v. 2015). In de kantorenbrief van het SGE (en de provinciale prognose) wordt dit laatste scenario als meest aannemelijk gepresenteerd. Echter, gezien de huidige ontwikkelingen verwachten we dat er weliswaar effecten zijn van Covid-19, maar dat het basisscenario meer reëel lijkt. Het hybride werken is meer standaard, tegelijkertijd constateren we dat hierdoor bezettingsgraden van kantoren fluctueren en dat ontmoeten op kantoor meer standaard is geworden. Hierdoor neemt het aantal werkplekken in kantoorruimte in de toekomst mogelijk relatief af, terwijl het aantal ontmoetingsruimten en vergaderfaciliteiten toeneemt. Per saldo heeft dit daarmee beperkt invloed op het kantoorquotiënt.

Uit de berekening van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in het SGE voor de komende tien jaar volgt hieruit een bandbreedte van circa -102.900 m² vvo tot maximaal 48.200 m² vvo. Dit is de uitbreidingsvraag, exclusief vervangingsvraag (de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitgebrek, niet meer voldoen). Deze vervanging van kantoorruimte (vaak als gevolg van transformatie) leidt per saldo echter niet tot toename van de totale kantorenvoorraad.

2.2 Kwalitatieve vraag

Eindhoven heeft een sterke marktpositie

De vraag naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties in de grote kantoorsteden neemt toe. Hierdoor is de druk op ruimte in de G5-steden groot.⁸ Deze conclusie wordt ook getrokken in de provinciale prognose van Noord-Brabant. Binnen de provincie richt 40 tot 50% van de vraag zich op hoogstedelijk centrummilieu / OV-knoop locaties. Dit is ook terug te zien in de transacties van kantoorruimte in Eindhoven. In 2022 vonden verreweg de meeste transacties in Eindhoven plaats in het Centrum & Fellenoord.⁹

Sterke voorkeur voor centrum/stationslocaties

City Wall voorziet in moderne, hoogwaardige kantoorruimte. Covid-19 heeft geresulteerd in een blijvende groeiende intrinsieke vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op centrale locaties met goede auto en OV-bereikbaarheid.¹⁰ De vraag naar kantoren richt zich sterk op centrum/stationslocaties. In dit segment is het aanbod de laatste twee jaar afgenomen. Het aanbod van hoogwaardige kantoren in het centrum bevindt zich op een dieptepunt, waardoor ruimtezoekers moeite hebben om geschikte kantoorunits te vinden.¹¹ Nieuwbouwprojecten zoals de BunkerToren en Bold waren al zo goed als volledig voorverhuurd.¹² Ook zijn Lichthoven en Edge al deels voorverhuurd terwijl de bouw nog moet beginnen.

De jaarlijkse opname van kantoorruimte in de afgelopen jaren ligt rond de 100.000 m² vvo en laat een stijgende lijn zien sinds 2015, met een dipje tijdens corona.¹³ De opname verschilt per locatietype. Het aandeel transacties in rand- en perifere gebieden is sterk gedaald, terwijl de vraag op centrumlocaties hoog is. Het aanbod hier is vooral aanbod van kleinere units in multi-tenant panden, terwijl er ook behoefte is aan grotere vloeren. City Wall is bij voornemens deze te ontwikkelen.

Kwalitatief: Vraag naar circa 78.600 tot 116.100 m² kantoorruimte in centrummilieus en nabij OV-knopen in het onderzoeksgebied in de komende tien jaar

In de provinciale prognose wordt geconcludeerd dat de uitbreidingsvraag per locatietype sterk uiteen loopt. Uit de prognose volgt dat de uitbreidingsvraag zich vooral richt op campussen en centrum/stationsmilieus, terwijl de vraag in andere locatietypen juist afneemt (en daarmee negatief is). De vraag naar centrummilieus bedraagt, afhankelijk van het scenario, circa 78.600 tot 116.100 m² vvo voor de komende tien jaar.

Scenario	Basisscenario	Covid-19 als katalysator
Centrummilieu/OV-knoop	116.100	78.600
Totaal SGE	48.200	-102.900

Tabel 2 Uitbreidingsvraag per locatietype in m² vvo, Provincie Noord-Brabant (2022)

2.3 Plan(aanbod) van kantoorruimte in het onderzoeksgebied

In totaal is er in het onderzoeksgebied een harde plancapaciteit voor ontwikkeling van kantoorruimte van iets minder dan 310.000 m² bvo. Maar, dit is inclusief plancapaciteit voor innovatie/campuslocaties zoals TU/E Campus, Strijp-T en HTCE. In de provinciale prognose, maar ook de kantorenbrief SGE, wordt terecht geconcludeerd dat de marktdynamiek (en vraag) op dit soort locaties in praktijk verschilt van die van de reguliere kantorenmarkt. En daarmee niet volledig toe te rekenen is aan de uitkomsten van de vraagprognose. Exclusief de innovatie/campuslocaties heeft het SGE een totale harde planvoorraad van iets meer dan 150.000 m² bvo. De harde plancapaciteit op Centrum/OV-knopen is met 86.000 m² bvo kleiner (o.a. VDMA, Lichthoven en Edge) (uitgaande van een reguliere vormfactor van 85% volgt hieruit een planvoorraad van circa 73.000 m² vvo).

⁸ Cushman & Wakefield, kwartaalcijfers Q1 Nederland & CBRE, outlook kantorenmarkt 2023

⁹ Dynamis, sprekende cijfers 2023

¹⁰ Cushman & Wakefield, Vastgoedmonitor SGE 2022,

¹¹ Dynamis, sprekende cijfers 2023

¹² Kantorenmarkt SGE Eindhoven, 2022

¹³ Savills, Eindhoven City Special (2021) en Vastgoedmonitor SGE (2022)

Scenario	Hard (m ² bvo)	Zacht Hard (m ² bvo)
Innovatie / Campus	155.000	0
Hoogstedelijk centrummilieu / OV-knoop	86.000 ^a	174.500
Snelweg en uitvalsweg	54.000	0
Overig centrummilieu	12.750	0
Bedrijventerrein	0	50.000
Totaal	307.750	190.925

Tabel 3 Plancapaciteit SGE gemeenten, bron: Kantorenbrief SGE. ^aSinds de kantorenbrief (2022) zijn een aantal bestemmingsplannen vastgesteld en is zachte plancapaciteit hard geworden (Lichthoven Fase 1 en 2)

Leegstand in onderzoeksgebied

De kantorenvoorraad, o.b.v. de meest recente kantorenmonitor SGE, bedroeg 2,2 mln m² vvo met ca. 7,9% leegstand. Daarmee ligt de leegstand in het SGE iets boven de gewenste frictieleegstand van circa 6%. De leegstand betreft vooral voorraad uit de jaren negentig en/of op perifere locaties. In het hoogstedelijk centrummilieu / OV knoop (centrum/stationsgebied en Strijp-S van Eindhoven) ligt de leegstand gemiddeld lager, met circa 6,5% eind 2021. Daarmee ligt de leegstand iets boven gewenste frictieleegstand.

2.4 Confrontatie vraag en aanbod

De confrontatie van het vraag en aanbod voor het SGE laat een duidelijke mismatch tussen de vraag en aanbod zien. In het SGE is er een kwantitatief overaanbod van kantoorruimte. Er is meer (plan)aanbod dan vraag voor de komende tien jaar.

Kwalitatief concluderen we dat er een tekort dreigt aan kantoorruimte op hoogstedelijke centrummilieus / OV-knopen. De vraag naar dit locatietype bedraagt circa 78.600 tot 116.000 m² vvo in de komende tien jaar, terwijl het (plan)aanbod circa 86.000 m² bvo (circa 73.000 m² vvo) bedraagt.

2.5 Conclusie

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in het onderzoeksgebied volgt dat er behoefte is aan toevoeging van kantoorruimte in City Wall in het centrum/stationsmilieu van Eindhoven. De totale vraag bedraagt circa 78.600 tot 116.000 m² vvo voor de komende tien jaar. Daartegenover staat een harde planvoorraad van circa 73.000 m² vvo. Hieruit volgt een behoefte van circa 5.600 tot 43.100 m² vvo voor de komende tien jaar. De leegstand in het centrum/OV-knoop gebieden ligt op circa 6,5% en daarmee net boven het gewenste frictieniveau (in de berekening van de vraag is de gewenste frictieleegstand overigens meegerekend).

Het beoogde concept van City Wall sluit goed aan op de kwalitatieve vraag van kantoorgebruikers naar centrumlocaties, met goede ov- en autobereikbaarheid, een dynamische omgeving met een ruim voorzieningenaanbod en een sterke functiemix binnen het concept met horeca, onderwijs, (flexibele) werkplekken en ruimte voor ontmoeting en evenementen.

De ontwikkeling City Wall maakt de realisatie van maximaal 9.500 m² kantoren mogelijk. We constateren dat de beoogde ontwikkeling van kantoorruimte in City Wall niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Ook wanneer wordt uitgegaan van het 'Covid-19 als katalysator' scenario, waarbij de behoefte (circa 5.600 m² vvo) kleiner is dan de beoogde ontwikkeling (9.500 m² vvo) concluderen we dat dit niet leidt tot onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied.

Bijlage

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld in 2013. Onderstaand is een overzicht van de maximale invullingsmogelijkheden per bestemming, waarbij het totaal niet meer kan zijn dan het maximum aanwezige bouwvolume. Er is daarbij rekening gehouden met nadere beschrijvingen. Indien er bijvoorbeeld staat "alleen deze functie op de begane grond" dan is het oppervlak van de begane grond het maximum.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen reeds mogelijk:

Hoofdfunctie	Functie	Aantal m ² bvo
Horeca	1b: restaurant (begane grond)	611 (Begijnenhof) 663 (Stadhuisplein) 1.589 (Wal)
		2.863
	2b: tearoom koffiehuis (begane grond)	611 Begijnenhof 663 Stadhuisplein 1.589 Wal
		2.863
	5: hotel, motel, pension	13.322
Dienstverlening		13.322
Kantoor		13.322
Onderwijs (onderdeel maatschappelijk)		6.870
Maatschappelijk	Openbare dienstverlening	13.322
	Welzijn	13.322
	Zorg	13.322
Vrije beroepen		13.322