

Ladderonderbouwing Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Eindrapport

8 november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
2. Uitgangspunten	5
2.1 Locatieprofiel Prof. Dr. Dorgelolaan 20	5
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig	6
2.3 Prof. Dr. Dorgelolaan 20 betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	7
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
4. Behoeftetoets	10
4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod	10
4.2 Kwantitatieve uitbreidingsvraag bestaat uit maximaal 80.100 m ²	10
4.3 Naast uitbreidingsvraag ook sprake van vervangingsvraag van minimaal 22.000 m ² en maximaal 33.500 m ²	12
4.4 Hard planaanbod	13
4.5 Kwalitatieve vraag naar ontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20	14
4.6 Conclusies vraag en aanbod	15
Bijlage A	17
Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

U bent in opdracht bezig met het voorbereiden van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Cluster 9B als onderdeel van Knoop XL. In maart 2021 heeft de gemeenteraad van Eindhoven de ontwikkelvisie Fellenoord vastgesteld. In deze ontwikkelvisie wordt de ontwikkelrichting tot 2040 geschetst voor het gebied ten noorden van het centraal station. In deze ontwikkelvisie staat het realiseren van een gemengd stedelijk gebied met internationale allure en daarbij bijdragen aan de ambitie van Knoop XL centraal.

Gebiedsontwikkeling Fellenoord bestaat in totaal uit tien verschillende clusters. Cluster 9 vormt de overgang tussen de spoorzone en de campus van de Technische Universiteit Eindhoven (TUE). Door cluster 9 loopt de Professor Doctor Dorgelolaan. Cluster 9 bestaat uit drie sub-clusters: A, B en C. Per cluster stelt de gemeente Eindhoven een clusterkaart vast. Deze clusterkaarten geven inzicht in de ruimtelijke uitgangspunten waaraan toekomstige (her)ontwikkelingen dienen te voldoen. Sub-cluster 9B besaait uit de ontwikkeling van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20. Hier wordt de realisatie van een multifunctioneel kantoorpand met een maximaal laadvermogen van 31.300 m² bvo beoogd. Onderstaand figuur laat de ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum (linkshoven op de foto) en de TUE-campus (rechts op de foto) zien.

Figuur 1: Ligging planlocatie Prof Dr. Dorgelolaan 20



Bron: Tongelre binnen Ring 2020 (Prof Dr. Dorgelolaan 20) concept ontwerpbestemmingsplan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel hiervan is een onderbouwing conform de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). De Ladder vraagt een ruimtelijke afweging van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van bestaande plannen en plekken. In dit rapport leest u onze resultaten en conclusies voor de beoogde ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20,0,85

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, controleren we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 brengen we de behoefte aan het plan in beeld en leest u de conclusies ten aanzien van de onderbouwing.

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk zetten we de uitgangspunten voor de Ladderonderbouwing uiteen. Achtereenvolgens gaan we in op de relevante kenmerken van de beoogde ontwikkeling, geven we een beknopte toelichting op de relevante wetgeving en jurisprudentie, en tot slot lichten we de relevante beleidskaders toe.

2.1 Locatieprofiel Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Onderstaand figuur laat het plangebied van de beoogde ontwikkeling zien. Vervolgens laten we in tabel 1 het locatieprofiel voor de beoogde ontwikkeling zien.

Figuur 2: Plangebied Cluster 9B Fellenoord



Bron: Tongelre binen Ring 2020 (cluster 9b) concept ontwerpbestemmingsplan (2023).

Tabel 1: Locatieprofiel Prof. Dr. Dorgelolaan 20

Kenmerk	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	- De beoogde ontwikkellocatie bevindt zich aan de Professor Doctor Dorgelolaan 20. Deze locatie ligt ten noordoosten van het station Eindhoven Centraal en ten zuiden van de campus van de Technische Universiteit Eindhoven. - Ten oosten en westen van het plangebied zijn bestaande kantoren aanwezig, beide locaties zijn ook onderdeel van cluster 9 (respectievelijk A en C) binnen Ontwikkelvisie Fellenoord. - Momenteel bestaat de beoogde planlocatie uit een kantoorpand met bijbehorende parkeerplaatsen. Het gebouw en de verharding worden omzoomd door groen en bomen. - De planlocatie bevindt zich op zo'n tien minuten loopafstand van het OV-knooppunt Eindhoven Centraal.

	• Het kantoorpand wordt ontsloten via de Professor Doctor Dorgelolaan en is ook voor autogebruikers goed bereikbaar. De ring is binnen twee minuten te bereiken.
Doelgroep	• Beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een multifunctioneel kantoorpand.
Planologische eigenschappen	• Op het plangebied is momenteel het bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring 2020 van toepassing. Het plangebied heeft de enkelbestemming kantoor. • Het huidige kantoorpand beslaat circa 2.000 m². • De maximale bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan is 10 meter. Deze maximale bouwhoogte is geschikt voor relatief kleine kantorenpannen tot 2 verdiepingen. • Ook in het nieuwe bestemmingsplan is de enkelbestemming kantoor van toepassing. Er wordt echter meer bebouwing toegestaan dan momenteel mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan gaat het om een maximaal planologisch laadvermogen van 31.300 m² bvo. Het beoogde kantoor heeft een oppervlakte van 28.200 m² bvo, waarvan 2.300 m² bvo wordt ingezet ten behoeve van functiemix. Omdat voor de Ladderonderbouwing van de maximale planologische mogelijkheden moet worden uitgegaan nemen we 31.300 m² bvo als uitgangspunt. Daar trekken we de functiemix (horeca, voorzieningen), die ook publiekelijk toegankelijk is, van af. Dan blijft 29.000 m² bvo over. • We rekenen die meters bvo om naar meters vvo (zie ook verder in paragraaf 4.3). Tegen een vormfactor van 0,85 gaat het om circa 24.650 m² vvo. Het huidige kantoorpand beslaat circa 2.000 m². Deze meters zijn nu al mogelijk en mogen daarom van het totaal toe te voegen meters afgetrokken worden. In totaal is daarom circa 22.650 m² vvo te onderbouwen.

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. De toelichting van het bestemmingsplan dient een Laddermotivering te bevatten. 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 sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Dan is een 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 bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. De beoogde ontwikkeling maakt een maximaal laadvermogen van circa circa 31.300 m² bvo aan kantoormeters mogelijk. Dat betekent dat de ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 als een stedelijke ontwikkeling te beschouwen is.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het nieuwe bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Prof. Dr. Dorgelolaan 20 worden meer bebouwingsmogelijkheden toegekend aan gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Prof. Dr. Dorgelolaan 20 betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (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 bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹. Op basis van het locatieprofiel constateren wij, dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven als het de vigerende bestemming (kantoor), dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, geen extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan al dan niet binnen BSG kan worden gerealiseerd.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

In dit hoofdstuk zetten we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling uiteen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag naar kantoorruimte ten opzichte van het aanbod afgewogen dienen te worden.

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de behoefte voor kantoren 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. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied betreft regio Zuidoost-Brabant, kern in Eindhoven

Voor de beoogde ontwikkeling gaan we uit van een ruimtelijk verzorgingsgebied bestaande uit de regio Zuidoost-Brabant. Binnen de regio Zuidoost-Brabant is de gemeente Eindhoven de duidelijke centrumgemeente waar het gros van de voorraad staat en de dynamiek zich voornamelijk afspeelt. In Zuidoost-Brabant staat in totaal zo'n 2.219.000 m² vvo kantoorruimte (Behoefteraming Kantoren Noord-Brabant, 2022). De kantoorruimte is sterk geclusterd in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Bijna 90% van de totale voorraad staat hier. Eindhoven zelf is daarbinnen, met ruim 65% van de totale voorraad, veruit de belangrijkste kantorenstad. Niet alleen voor de regio, maar ook voor de provincie als geheel. Eindhoven doet qua omvang en dynamiek niet onder voor de G4. Dit komt onder andere doordat Eindhoven beschikt over een divers ecosysteem aan kantoorlocaties. Hierdoor kan een groot palet aan eindgebruikers bediend worden. Zo zijn er bijvoorbeeld zakelijke dienstverleners aanwezig, maar ook innovatieve (tech)bedrijven en MKB.

Locatietype centrummilieu/OV-knoop enkel in Eindhoven

De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen het locatietype centrummilieu/OV-knoop. Binnen de regio Zuidoost-Brabant is de stationsomgeving rondom Eindhoven Centraal de enige locatie binnen dit locatietype. In bijlage A geven we inzicht de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Hieruit blijkt onder andere dat er een toenemende vraag is naar centrale, goed bereikbare OV-knooppuntlocatie met een onderscheidende functiemix.

De trend in de kantorenmarkt is dat gebruikers zich steeds meer centraliseren op goed bereikbare, levendige locaties met een brede functiemix (werken, wonen en voorzieningen). Vaak zijn dit OV-/centrumlocaties. In recente bewegingen van gebruikers zien we dit ook duidelijk terug. Dit gebeurt landelijk, maar zeker ook in Eindhoven. Recente bewegingen in Eindhoven gaan veelal vanuit perifere locaties (snelweg, solitair kantoor, enzovoorts) naar het centrummilieu/OV-knooppuntlocatie (stationsgebied Eindhoven) gaan. Eerder dit jaar zijn bijvoorbeeld Mazars en PNO consultants vanuit Flight Forum naar het stationsgebied van Eindhoven verhuisd. Ook is BDO verhuisd van de Dr. Holtropaan verhuisd naar Strijp-S. De beoogde ontwikkeling van

kantoren op de planlocatie voorziet ook deels in een verhuizing van een solitair kantoor naar het stationsgebied. Van buiten Eindhoven zien we ook bewegingen naar het stationsgebied. Zo is Manus Technology Group uit Geldrop recent vertrokken naar de Kennedytoren (centraal in het stationsgebied in Eindhoven). Omgekeerd zien we dergelijke bewegingen niet tot nauwelijks. Dit betekent dus dat andere locatietypen steeds minder concurrerend zijn aan ontwikkelingen van kantoren binnen het locatiemilieu centrummilieu/OV-knooppuntlocaties.

Conclusie: relevante verzorgingsgebied voor deze ontwikkeling is locatietype centrummilieu/OV-knooppunt

We taxeren dat het relevante verzorgingsgebied voor uw beoogde ontwikkeling het centrummilieu/OV-knoop is binnen de regio Zuidoost Brabant. In feite komt dat neer op het centrum en stationsgebied van Eindhoven (inclusief Strijp-S). De kantorenmarkt concentreert zich steeds meer op dit type locaties. Dit komt ook tot uitdrukking in het feit dat dit de enige locatie is waar in de regio Zuidoost Brabant nog uitbreidingsvraag verwacht wordt naast het innovatie/campusmilieu, dat in deze regio met de vele high-tech bedrijven een hele eigen dynamiek kent (zie volgende hoofdstuk voor de geraamde vraag per locatietype).

4. Behoeftetoets

In dit hoofdstuk brengen we de behoefte aan de beoogde ontwikkeling in beeld. Eerst brengen we de vraag naar kantoorruimte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied in beeld. Deze vraag verminderen we met het harde aanbod aan kantoorruimte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Zo komen we tot de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan de kantoorontwikkeling. Behoeftes wordt bepaald door de vraag naar kantoorruimte te verminderen met het harde plaanbod binnen het verzorgingsgebied. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Om de vraag te bepalen maken we gebruik van provinciale raming (Behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant, 2022). Ook om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van de provinciale raming als basis. Dit aanbod is geactualiseerd door de gemeente Eindhoven.

Door de vraag naar kantoorruimte binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het harde aanbod aan kantoorruimte in het verzorgingsgebied bepalen we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Zie onderstaand figuur. We lichten de onderdelen hieronder toe.

Figuur 3: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in de behoefte binnen het verzorgingsgebied



Bron: Stec Groep, 2023.

4.2 Kwantitatieve uitbreidingsvraag bestaat uit maximaal 80.100 m²

Uitbreidingsvraag in centrummilieu/OV-knoop bestaat uit maximaal circa 80.100 m²

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag in drie scenario's voor de regio Zuidoost-Brabant uitgesplitst naar locatietypen weergegeven (Behoefteraming Kantoren Noord-Brabant, 2022). We hebben de provinciale behoefteraming vertaald naar de periode 2023 tot 2033. In de behoefteraming wordt onderscheid gemaakt in verschillende scenario's. De scenario's verschillen op basis van de verwachte ontwikkeling van de kantoorquotiënt. Het 'Business as usual'-scenario gaat uit van een gelijkblijvende kantoorquotiënt t.o.v. 2015, het basisscenario gaat er van uit dat

het gemiddelde kantoorquotiënt 90% bedraagt t.o.v. 2015 en het 'COVID-19 als katalysator'-scenario gaat er van uit dat het gemiddelde kantoorquotiënt 80% bedraagt t.o.v. 2015. In de raming wordt geadviseerd uit te gaan van het 'COVID-19 als katalysator'-scenario. De afname van de kantoorquotiënt in dit scenario wordt het meest realistisch geacht op basis van recente transacties en verwachtingen van de markt. Dit scenario gaat uit van een maximale vraag van 80.100 m² binnen het locatietype centrummilieu/OV-knoop in de regio Zuidoost-Brabant en daarmee in het stationsgebied Eindhoven. Kwalitatief zien we duidelijk verschillen in de vraag naar kantoren in de regio. Er is een aanzienlijke uitbreidingsvraag binnen het hoofdstedelijk centrummilieu/OV-knoop (Station Eindhoven en omgeving) en innovatie/campusmilieu. Daartegenover staat een negatieve vraag binnen de locatietypen snel- en uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen. Het innovatie/campusmilieu kent een hele eigen dynamiek en vraag, met bijvoorbeeld internationale spelers die op de Hightech Campus vestigen, de groei van ASML, Prodrive, Sioux, verschillende bedrijven op en rond de Automotive Campus in Helmond (en vele andere bedrijven die voorkeur hebben voor een campusomgeving).

Als belangrijkste component van de vraag voor deze ladderonderbouwing nemen we de vraag in het katalysatorscenario in de hoge variant. Dit sluit nog steeds het meest logisch aan op de actuele marktsituatie en toekomstverwachtingen. Bovendien sluiten we daarmee aan bij het advies dat gegeven is in de provinciale behoefteraming en dat is overgenomen door SGE in de kantorenbrief 2022.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag Zuidoost-Brabant (incl. 5% frictieleegstand) 2023 tot 2033 naar locatietype in vvo

	Business as usual		Basisscenario		Covid-19 als katalysator	
Locatietype	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu/OV-knoop	+134.400m ²	+157.000 m ²	+98.400 m ²	+119.200 m ²	+61.400m ²	+80.100 m ²
Overig centrummilieu	+31.200 m ²	+44.400 m ²	+9.400 m ²	+21.400 m ²	-13.100 m ²	-2.400 m ²
Innovatie/campus	+87.600 m ²	+102.900 m ²	+55.100 m ²	+69.000 m ²	+21.600 m ²	+34.000 m ²
Overig OV-knooppunt	+2.400 m ²	+3.900 m ²	-1.100 m ²	+300 m ²	-4.600 m ²	-3.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg	-141.300 m ²	-121.500 m ²	-183.100 m ²	-165.100 m ²	-225.600 m ²	-209.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	+2.100 m ²	+3.900 m ²	-1.300 m ²	+300 m ²	-4.900 m ²	-3.400 m ²
Totaal	+116.400 m²	+190.600 m²	-22.600 m²	+45.100 m²	-165.200 m²	-104.900 m²

Bron: Behoefteraming kantoren Noord-Brabant (2022), bewerking Stec Groep (2023).

4.3 Naast uitbreidingsvraag ook sprake van vervangingsvraag van minimaal 22.000 m² en maximaal 33.500 m²

Toelichting: additionele vraag en vervangingsvraag

In de Behoefteraming kantoren Noord-Brabant (2022) wordt de netto uitbreidingsvraag geraamd. De cijfers van de autonome uitbreidingsvraag geven in een bandbreedte een betrouwbaar beeld van de te verwachten ruimtevraag. Daarnaast kan sprake zijn van een additionele vraag naar kantoren. Bijvoorbeeld als er nieuwe bedrijven zich vestigen die tot nu toe nog niet of nauwelijks in de provincie of regio gevestigd zijn. Of als een bedrijf veel harder groeit dan vanuit de autonome uitbreidingsvraag verondersteld mag worden. Dit kan ervoor zorgen dat de geprognosticeerde uitbreidingsvraag lager uitpakt dan wat er daadwerkelijk in de praktijk aan vraag wordt ervaren. Ook kan sprake zijn van vervangingsvraag. Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. In voorgaande prognoses werd gerekend met een vast percentage van de totale voorraad die per jaar moest worden vervangen (vaak 2-3% van de voorraad per jaar). In de praktijk bleek dit vaak een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die zich manifesteerde. Om deze reden wordt in deze prognose niet gerekend met vervangingsvraag als vast percentage van de voorraad, maar dit wil niet zeggen dat dit niet voor kan komen. In dit geval is er zelfs heel concreet sprake van vervangingsvraag die samenhangt met de vastgoedstrategie van de eindgebruiker van de beoogde ontwikkeling

Onttrekking beoogd voor drie bestaande kantoren in Eindhoven

Bij het realiseren van Prof. Dr. Dorgelolaan 20 zullen een aantal panden onttrokken worden uit de huidige kantorenvoorraad. Het gaat in totaal om drie kantoren in Eindhoven met een totale omvang van 33.500 m² vvo. Dit maakt onderdeel uit van de langetermijnstrategie van de landelijke opererende eindgebruiker. In die strategie is gekozen voor het clusteren van kantoren binnen een aantal regionale hubs. Eindhoven, en meer specifiek de beoogde ontwikkeling aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20, is zo'n regionale hub in Zuid-Nederland voor verschillende diensten van deze eindgebruiker. De huidige kantoren die nu in gebruik zijn bevinden zich in Eindhoven (drie kantoren) en Tilburg (één kantoor). Er is gekozen voor het stationsgebied van Eindhoven om deze kantoren samen te voegen. 22.000 m² vvo zal na oplevering getransformeerd worden naar wonen. Dit is ook vastgelegd in de woondeal van het Stedelijk Gebied Eindhoven (2019). De eindgebruiker van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 is eigenaar van dit pand waardoor de beslissing om te transformeren ook niet afhankelijk is van derden. Van de overige 11.500 m² vvo is het voornemen om woningen te realiseren. Mede omdat hier andere eigenaren betrokken zijn en de afspraken over transformatie nog niet vastliggen kwalificeren we deze vervangingsvraag als zachter. Met de beoogde ontwikkeling van 24.650 m² vvo zou de kantoorvoorraad in de gemeente Eindhoven als gevolg van deze ontwikkeling dus netto kunnen afnemen met circa 9.000 m² vvo: op de planlocatie in het stationsgebied wordt circa 24.650 m² vvo toegevoegd en in totaal wordt maximaal circa 33.500 m² vvo onttrokken. Dit uiteraard op voorwaarde dat ook de transformatie van de andere twee kantoren doorgang vindt. Belangrijk is ook dat te onttrekken kantoren zich bevinden binnen de locatietypen solitaire kantoor in woonwijk en overig centrummilieu. Dit past binnen de geraamde negatieve uitbreidingsvraag binnen dit locatietype. Daarmee draagt de

beoogde ontwikkeling dus bij aan het onttrekken van kantoorruimte op locatietypen met een beperkte toekomstbestendigheid. En aan de algemene trend dat er per saldo minder kantoorruimte moet terugkomen in het toekomstbestendige locatietype centrummilieu/OV-knoop.

Huidige locatie	Type locatie	Beoogde herinvulling	Huidige omvang in vvo
Eindhoven	Solitair kantoor in woonwijk	Transformatie naar wonen, zoals afgesproken in de woondeal van het SGE (2019)	22.000 m ²
Eindhoven	Overig centrummilieu	Huidige eigenaar beoogd een transformatie naar wonen	9.000 m ²
Eindhoven	Overig centrummilieu	Huidige eigenaar beoogd een transformatie naar wonen	2.500 m ²
Totaal Eindhoven			33.500 m²

Zoals genoemd bevinden drie van de vier samen te voegen kantoren zich in de gemeente Eindhoven. Het vierde kantoor bevindt zich in het stationsgebied in Tilburg. Dit kantoor zal naar verwachting kantoor blijven en is daarom niet opgenomen in dit overzicht.

In de confrontatie van vraag en aanbod rekenen we conservatief en nemen we daarom alleen de transformatie van circa 22.000 m² vvo mee als vervangingsvraag. De te onttrekken meters staan op een locatie waar onttrekking van kantoren wenselijk is gezien de geraamde negatieve uitbreidingsvraag voor dit locatietype in de regionale behoefteprognose.

4.4 Hard planaanbod

Hard planaanbod in centrummilieu/OV-knoop bestaat uit circa 85.000 m²

In onderstaande tabel geven we het harde planaanbod in het verzorgingsgebied weer. We zoomen specifiek in op het harde planaanbod binnen het locatietype centrummilieu/OV-knoop. Het totale harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied binnen dit locatietype bedraagt circa 85.500 vierkante meter bvo. Dit is dus exclusief uw beoogde ontwikkeling.

Tabel 3: Hard planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied in locatietype centrummilieu/OV-knoop in bvo

Gemeente	Locatie	Oppervlakte in m ² bvo
Eindhoven	Lichthoven fase 2	27.500 m ²
Eindhoven	VDMA	16.500 m ²
Eindhoven	Strijp-S	15.000 m ²
Eindhoven	Lichthoven Fase 1	14.000 m ²
Eindhoven	District E (vh. VVV-locatie)	12.515 m ²
Totaal		85.515 m²

Bron: Behoefteraming kantoren Noord-Brabant (2022), geactualiseerd op basis van input gemeente Eindhoven (september 2023).

Daarnaast is nog een plan in een vergelijkbare planfase als de beoogde ontwikkeling. Dit betreft de ontwikkeling MO-tio/CityWall aan het Stadhuisplein met een omvang van circa 9.500 m² bvo (circa 8.100 m² vvo).

Bovenstaande meters zijn in bvo. De vraag is echter in vvo in beeld gebracht. We corrigeren daarom het planaanbod voordat we vraag en aanbod confronteren. Een realistische vormfactor voor bvo naar vvo is 0,85. Dat betekent dat het planaanbod waarmee we confronteren circa 72.700 m² bedraagt.

Leegstand rond gezond frictieniveau

De leegstand in de kantorenmarkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven ligt op circa 7% (Vastgoedmonitor SGE, 2023). Voor de gemeente Eindhoven ligt de leegstand ook op circa 7%. In het stationsgebied is de leegstand volgens de gemeentelijke vastgoedmonitor uitgevoerd door Savills medio 2023 circa 5%. In het algemeen is een leegstand van 5%-7% op de lange termijn te verantwoorden. Deze frictieleegstand maakt het mogelijk voor bedrijven om te verhuizen en zich op nieuwe plekken te vestigen. Op basis van de leegstandscijfers kunnen we spreken van een gezonde kantorenmarkt. Toch moet er gewaakt worden, een toename van leegstand kan op termijn voor problemen zorgen. Met name voor kantoren in het snel- en uitvalsweg milieu is het aanbod fors hoger dan de vraag.

Kwalitatief: planaanbod voorziet in kleinere ontwikkelingen dan uw beoogde ontwikkeling

Binnen het aanbod valt op dat vooral kantoren worden ontwikkeld met een omvang tot maximaal circa 15.000 m² bvo. Lichthoven fase 2 is hierop een uitzondering. De beoogde ontwikkeling wordt voor een specifieke gebruiker ontwikkeld. Deze gebruiker heeft het aantal meter dat met de ontwikkeling wordt beoogd ook daadwerkelijk zelf nodig. We constateren dat het huidige planaanbod allemaal kleiner is dan de beoogde ontwikkeling. En dat de beoogd eindgebruiker daarom ook niet in deze ontwikkelingen zou kunnen landen.

4.5 Kwalitatieve vraag naar ontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20

We zoomen specifiek in op de specifieke kwalitatieve vraag vanuit de beoogde eindgebruiker. De beoogde eindgebruiker van de ontwikkeling bevindt zich momenteel in vier verschillende kantoren.

Uw eindgebruiker stelt specifieke kwalitatieve eisen aan gebouw

Naast de specifieke omvang van de beoogde ontwikkeling (zie laatste subparagraaf van paragraaf 4.3 hiervoor) geldt er vanuit de gebiedsontwikkeling Fellenoord een vereiste dat 7,5% van de totale oppervlakte van de ontwikkeling als publiekstoegankelijke voorzieningen wordt ingericht (voor bijvoorbeeld horeca of ontmoeting gericht op de omgeving). Dit sluit naadloos aan bij de eisen die de eindgebruiker zelf stelt aan haar kantoren. De eindgebruiker heeft deze vereiste daarom overgenomen in het eigen Programma van Eisen. Het is uiteraard maar de vraag of zij deze vereiste in een ander gebouw ook kan realiseren. Een tweede belangrijke kwalitatieve eis die de gebruiker stelt is het beveiligingsniveau van het gebouw. Het gehele gebouw, met uitzondering van de 7,5% publiekstoegankelijke voorzieningen, moet aan specifieke beveiligingseisen voldoen. Dit hangt samen met de diensten die hier gevestigd zullen worden. Het is de vraag of die in andere (multi-tenant) gebouwen ook gerealiseerd kunnen worden.

Daarover later meer. Ook de parkeervoorziening van het gebouw, waarin verschillende typen bedrijfswagens (met bijvoorbeeld meetapparatuur en inspectievoertuigen) worden geparkeerd, moet aan specifieke (veiligheids)eisen voldoen.

4.6 Conclusies vraag en aanbod

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de marktregio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken en paragrafen. De vraag is een optelling van uitbreidings- en vervangingsvraag. We komen tot de volgende conclusies:

In ruimtelijk verzorgingsgebied is nog ruimte voor toevoeging van kantoren...

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het locatietype centrummilieu/OV-knooppunt binnen Zuidoost Brabant. In feite is dit het stationsgebied en centrum van Eindhoven (inclusief Strijps).
- Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is een totale uitbreidingsvraag van maximaal 80.100 m² vvo in de komende tien jaar. Daar staat een hard planaanbod van circa 72.700 vvo m² tegenover. De vraag-aanbodconfrontatie binnen het locatietype centrummilieu/OV-knooppunt laat dus nog enige ruimte voor toevoeging van circa 7.500 m² vvo.
- Op dit moment zijn nog twee ontwikkelingen met planaanbod 'zacht' maar voor beide ontwikkelingen wordt een Ladderonderbouwing opgesteld. Dit betreft de beoogde ontwikkeling van MO-tio/CityWall (circa 8.100 m² vvo) en Prof. Dr. Dorgelolaan 20 (circa 24.650 m² vvo). Als we beide ontwikkelingen mee zouden nemen ontstaat een extra planaanbod van bijna 33.000 m² vvo. Zo bezien ontstaat er dan een overaanbod van circa 25.000 m² vvo.
- Specifiek aan Prof. Dr. Dorgelolaan 20 kunnen we een vervangingsvraag van ten minste 22.000 m² vvo toerekenen. Daarmee zouden vraag en aanbod min of meer met elkaar in balans zijn en er dus marktruimte zijn voor de beoogde ontwikkeling Prof. Dr. Dorgelolaan 20.
- De leegstand is op gemeenteniveau en binnen het stationsgebied binnen frictie, zo laat de laatste monitor (medio 2023) van de gemeente zien. We hoeven aan de aanbodzijde van de confrontatie daarom geen rekening te hoeven houden met extra aanbod/leegstand buiten het harde planaanbod. Sowieso kan men afvragen of een extra toevoeging van circa 20.000 m² kantoren in een toekomstbestendig kantorengedrag waar nu circa 5% leegstand is zal leiden tot onaanvaardbare effecten op leegstand, maar dit terzijde.

...en kwalitatief sluit beoogde ontwikkeling goed aan bij marktsituatie

- De beoogde eindgebruiker is van plan om een aantal bestaande kantoren samen te voegen op deze locatie. Voor 22.000 m² vvo daarvan is het onttrekken aan de voorraad ook vastgelegd in beleid. We concluderen dat deze onttrekking goed past bij de laatste regionale behoefteprognose, waar er voor het locatietype van dat kantoor een krimpende vraag wordt geraamd. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan de kantorenmarkt van Eindhoven (en de regio) als geheel. En mogelijk wordt nog 11.000 m² vvo extra onttrokken.

Bovendien voldoet bestaand planaanbod niet aan kwalitatieve vereisten van beoogde eindgebruiker

- Het bestaande aanbod in harde plannen kent voornamelijk ontwikkelingen tot circa 15.000 m². Dat is te klein voor de eindgebruiker voor de beoogde ontwikkeling, waardoor dit aanbod in feite afvalt voor de vraag-aanbodconfrontatie. Daarnaast heeft de beoogde eindgebruiker een aantal specifieke eisen aan het programma binnen de ontwikkeling, die naar verwachting niet gerealiseerd kunnen worden binnen andere ontwikkelingen in het harde planaanbod. Het gaat om belangrijke eisen met betrekking tot de beveiliging van de toegang van het kantoor en de parkeervoorziening waar de eindgebruiker bedrijfswagens moet kunnen parkeren.

Resumé: ontwikkeling voorziet in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In het verzorgingsgebied zijn vraag (uitbreidingsvraag en aan deze ontwikkeling toe te rekenen vervangingsvraag) vrijwel met elkaar in balans. Van een toevoeging van een kantoor van deze omvang zijn dus geen onaanvaardbare effecten op leegstand te verwachten. Bovendien draagt de ontwikkeling (en daarmee samenhangend de onttrekking door eindgebruiker van kantoren elders) bij aan een evenwichtiger kantorenmarkt in Eindhoven en de regio. We concluderen daarom dat de ontwikkeling van Prof. Dr. Dorgelolaan 20 zowel kwantitatief als kwalitatief in een behoefte voorziet.

Bijlage A

Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Verschillende trends en ontwikkelingen leiden tot een verandering in de behoefte aan kantoorruimte. Die veranderingen zijn zowel kwantitatief (totaal minder kantoometers nodig) als kwalitatief (clustering en concentratie op goed, toekomstbestendige kantoorlocaties). De uitkomsten van trends en ontwikkelingen zijn wezenlijk voor de behoefte aan kantoren op de planlocatie omdat ze bepalend zijn voor het verzorgingsgebied, zo taxeren we. In de onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen. Daarna gaan we verder in op het effect.

Tabel A.1 Trends op de kantorenmarkt

Trend	Omschrijving
Thuiswerken & het hybride model	Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mogelijk gemaakt door de digitaliseringstransitie.
Digitalisering	Toenemend belang van online communicatie, dataopslag, online datagebruik en automatisering (o.a. AI).
Flexconcepten en mixed-use	Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten en mixed-use gebouwen bij kantoorhuurders en -gebruikers.
Tweekoppigheid op kantorenmarkt	Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: toplocaties (centraal, OV, functiemix, voorzieningen) en slechte locaties (monofunctioneel, auto, veroudering).
Geconcentreerde verstedelijking	Toenemende concentratie van wonen en werken in (hoog)stedelijke gebieden vanwege magneet- en roltrapwerking binnen metropolitane regio's en agglomeratievoordelen.
Veranderende Daily Urban Systems	Veranderende woon-werkstromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.
Energie & klimaat	Sterk groeiend belang van duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed dat niet meer aan eisen voldoen.
Welzijn en quality of living	Toenemend belang van gezonde leef- en werkomgeving en kwaliteit van leven. Beïnvloedt inrichting en gebruik van kantoor en de omgeving waarin kantoor staat. Stimulans voor veilig en gezond werken.

Effect van trends op de vraag naar kantoorruimte

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoometers kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. Het effect daarvan is een afname van het aantal meters kantoorruimte per werknemer. Daarmee daalt kwantitatief gezien de vraag naar kantoorruimte. Kwalitatief wordt ook een veranderende inrichting van het kantoorgebouw verwacht. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoometers. Gebouwen met grotere vloervelden (van

2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

Effect van trends op type kantoorlocaties

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen naar een verandering in vestigingslocaties zal leiden. De voorkeur voor locaties met een goede functiemix blijft bestaan. Er is een toenemende vraag naar centrale kantoorlocaties met name in combinatie met goed bereikbare OV knooppunten. Dat is niet alleen dankzij OV-bereikbaarheid maar vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. COVID-19 heeft veel kantoorgebruikers laten zien dat geconcentreerd werken prima thuis kan. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, te ontmoeten en te brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt. Een voorbeeld van dit type milieu is het stationsgebied van Eindhoven Centraal.

Colofon

Datum: 8 november 2023

Projectnummer: 23.286

Opdrachtgever: Lodewijck Groep

Opdrachtnemer: Stec Groep

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl