



Heldere strategie voor sterke werklocaties in Waalre

Actuele marktsituatie, lange termijnvisie
en afwegingskader werklocaties

Stec Groep aan gemeente Waalre

Evert-Jan de Kort, Rick Meijerink & Jasper Beekmans
1 april 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak en proces.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangssituatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ontwikkeling banen en vestingen	8
2.3	Wonen versus werken en pendelstromen	9
2.4	Beoordeling formele werklocaties.....	10
2.5	Conclusies.....	12
3	Analyse voorraad en aanbod	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Formele locaties.....	13
3.3	Informele werklocaties	15
3.4	Conclusie voorraad.....	16
4	Confrontatie vraag en aanbod	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Vraagaming.....	17
4.3	Confrontatie bedrijventerreinen	17
4.4	Confrontatie kantoorlocaties.....	18
4.5	Confrontatie informele werklocaties	18
4.6	Conclusies.....	19
5	Aanbevelingen	20
5.1	Zet in op behoud van bestaande werklocaties en sta transformatie gericht toe.....	20
5.2	Op korte termijn behoefte aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.....	20
5.3	Op korte tot middellange termijn (2020-2025) uitbreidingsruimte nodig voor bedrijventerreinen.....	21
5.4	Schuifruimte belangrijk vanwege (toekomstige) transformatie en/of herstructurering.....	21
5.5	Hanteer een stroomschema voor transformatie van grootschalige kantoren.....	21
5.6	Uitvoeringsadviezen/ontwikkelrichting per werklocatie	22
6	Instrumenten	24
6.1	Afwegingskader	24
6.2	Stroomschema transformatie kantoren	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Uitgangssituatie

De economie in het Stedelijk Gebied Eindhoven presteert prima. De gemeente Waalre levert hieraan zeker haar bijdrage. Naast een aantal grotere (formele) werklocaties (bedrijventerrein De Voldijn en kantoorlocatie Diepenvoorde in Aalst en bedrijventerrein Het Broek in Waalre) bevinden zich in de centra van Aalst en Waalre verschillende economische activiteiten (zoals detailhandel). Verspreid over de gemeente zijn daarnaast verschillende solitair gevestigde bedrijven te vinden. Maar ook in woonwijken wordt steeds meer gewerkt, denk aan het toenemende belang van zzp-ers voor de economie. Naast de economische bijdrage is Waalre als aantrekkelijke woongemeente ook van groot belang voor de regio.

De gemeente heeft op dit moment geen grond meer uitgeefbaar op bedrijventerreinen. De ontwikkelruimte voor nieuwe locaties is beperkt; zeker op korte tot middellange termijn. Voor de groei en bloei van het (lokale) bedrijfsleven zijn de huidige werklocaties kortom van groot belang. Tegelijk kampt kantorenlocatie Diepenvoorde met veel leegstand. De druk vanuit de woningmarkt om bedrijfslocaties te transformeren neemt toe. Recent zijn al enkele locaties (zoals het Brabantia terrein) getransformeerd. De gemeente heeft daarom nu behoefte aan meer inzicht in vraag naar werklocaties op korte, middellang en lange termijn. Kwantitatief (Hoeveel ruimte is nog nodig?), maar vooral ook kwalitatief (Wat voor soort ruimte? Op welke plekken wel/niet? Welke nieuwe initiatieven passen goed op bedrijventerreinen, welke niet?). Deze inzichten helpen om de Waalrese economie zo goed mogelijk te laten bloeien.

Goed vestigingsklimaat en passende vestigingslocaties belangrijk

Het belang van goed functionerende bedrijven en werklocaties is groot. De drie formele werklocaties (twee bedrijventerreinen en één kantorenpark) zijn goed voor ruim 30% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Het gros van de gevestigde bedrijven in Waalre zijn sterk lokaal (tot op kernniveau) gebonden. Maar door bijvoorbeeld nieuwe functies die ruimte vragen en druk vanuit de woningmarkt staat de ruimte voor bedrijvigheid op sommige plekken wel onder druk. Een actuele visie met een langetermijnperspectief voor de verschillende werklocaties is nodig om ondernemers zekerheid te kunnen bieden.

Afwegingskader helpt bij beoordelen initiatieven

In toenemende mate dienen zich initiatieven aan die ruimte 'claimen/vragen' op formele werklocaties of andere plekken met een bedrijfsbestemming. Het gaat dan vooral om woningbouwinitiatieven. Daarnaast verandert de vraag naar bedrijfsruimte. Steeds vaker is er vraag vanuit microbedrijvigheid, niet-traditionele-, lichtere bedrijfsruimtefuncties als detailhandel, leisure, dienstverlening, et cetera op de bedrijventerreinen. Deze bedrijfsactiviteiten vragen om ruimte, maar kunnen op bedrijventerreinen mogelijk ook een belemmering vormen voor al gevestigde bedrijven. Bijvoorbeeld voor bedrijven in milieucategorie 3. Deze visie brengt in beeld hoe veel (kwantitatief) en wat voor soort (kwalitatief) ruimte in de toekomst nodig is voor verschillende soorten economische activiteiten. Ook in relatie tot wonen. Op die manier ontstaat een helder afwegingskader dat ondersteunt bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

1.2 Onze aanpak en proces

Om tot een gedragen toekomststrategie voor de Waalrese werklocaties te komen zijn vijf stappen gevolgd:

- Stap 1: Kick-off en schouw van werklocaties
- Stap 2: Actuele marktvrage naar bedrijventerrein, kantoren en informele locaties
- Stap 3: Marktgerichte beoordeling, kwaliteit en toekomstwaarde bestaande werklocaties
- Stap 4: Ondernemerscafé (consultatiesessie) met het bedrijfsleven (30 januari 2019)
- Stap 5: Opstellen marktadvies (visie/strategie) en afwegingskader werklocaties

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee starten we met een beknopte beschrijving van de kracht en het onderscheidend vermogen van werklocaties in de gemeente Waalre. Daarna leest u een analyse over de huidige voorraad en het aanbod. Hierna maken we een confrontatie van het aanbod met de geraamde vraag. Een uitgebreide toelichting op de aanpak van de analyse en vraagraming leest u in de bijlagen. Op basis daarvan adviseren we in hoofdstuk vijf over de gewenste strategie en ontwikkelrichting. In hoofdstuk zes staan twee belangrijke instrumenten: een (economisch) afwegingskader basis waarvan de gemeente heldere keuzes kan maken bij economische initiatieven en de juiste vestigingslocatie en een stroomschema om initiatieven voor transformatie te beoordelen.

2 Uitgangssituatie

2.1 Inleiding

Sterk economisch ecosysteem heeft verschillende typen werklocaties

Werklocaties, formeel of informeel, hebben een niet te onderschatten economische en sociale functie. We maken onderscheid in verschillende typen werklocaties in de gemeente Waalre:

Tabel 1: Type werklocaties

Werklocatie	Type	Korte omschrijving	Voorbeelden Waalre
Formeel	Bedrijventerrein	Formele, in IBIS geregistreerde bedrijventerreinen	De Voldijn, Het Broek
	Kantoren	Grootschalige (>500 m ²) kantoren of ruimtelijk cluster van meerdere kleinschalige kantoren	Diepenvoorde
Informeel	Centrumgebied	Winkelcentra, vaak met een centrum of gemengde bestemming (detailhandel)	Den Hof (Aalst), De Bus (Waalre)
	Solitaire en overige locaties	Solitaire en overige locaties, al dan niet met bedrijfsbestemming, waar gewerkt wordt. Deels grotere bedrijven (zoals een autobedrijf), maar vaak in gebruik voor kleinschalige bedrijvigheid (zzp-ers, eenmanszaken et centra)	Locatie WVDB Adviseurs Accountants, Neerheide (Waalre), bedrijfsvestigingen aan de Eindhovenseweg (N69), et cetera.

Bron: Stec Groep (2018)

Voor een volwaardig functionerend economisch 'ecosysteem' is een diversiteit aan locaties nodig. Sommige onderdelen hiervan zijn lokaal, anderen van regionaal niveau (bijvoorbeeld Stedelijk Gebied Eindhoven). Grootschalige en nichebedrijven kunnen in de regel vaak op regionaal niveau worden gehuisvest, zoals nu het geval is op De Run, Westfields en High Tech Campus Eindhoven, terwijl kleinschaliger (lokaal) midden- en kleinbedrijf vaak op gemeenteniveau ruimte zoekt. Het is belangrijk om te constateren dat de ondernemingen die op werklocaties gevestigd zijn vaak met elkaar te maken hebben. Denk aan toeleveranciers en afnemers van producten en halffabricaten, zakelijke en juridische dienstverlening voor bedrijven, reparatie en onderhoud, of simpelweg de bakker die iedere ochtend een paar broden komt brengen. Ook niet iedere (high tech) startup kan of wil in de eerste fase van zijn ontwikkeling een locatie op een hoogwaardige campus- of kantoorlocatie bekostigen, maar start op een functionele locatie of aan huis. De opzet van de (lokale) productieketen, de herkomst en reisbereidheid van werknemers, locaties van afnemers en de lokale binding spelen vaak een rol in het vestigingsgedrag van ondernemers. De gemeente kan hier op inspelen door kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte te bieden aan de ondernemers passend bij de onderdelen van het ecosysteem die nodig zijn op lokaal niveau.

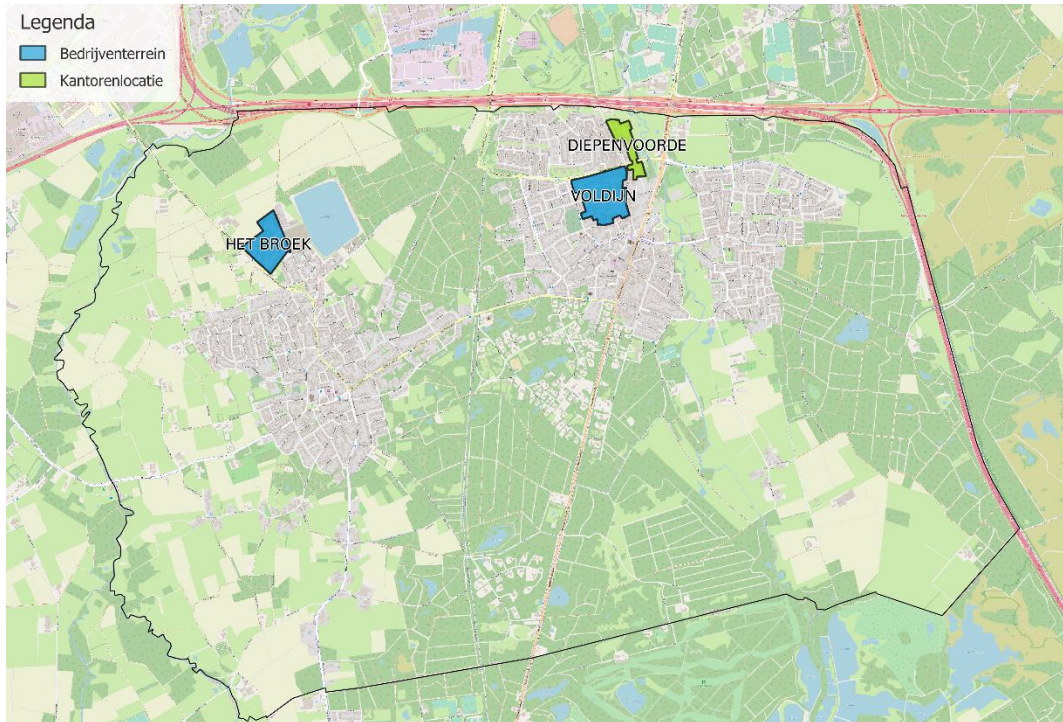
Formele werklocaties: goed voor 30% van arbeidsplaatsen

De drie formele werklocaties in de gemeente bieden werk aan ruim 1.400 mensen, verdeeld over 140 ondernemingen in diverse sectoren (Bron: LISA, 2018). Hiermee zorgen de formele werklocaties voor 30% van het totaal aantal arbeidsplaatsen binnen de gemeente. De twee *bedrijventerreinen* (De Voldijn en Het Broek) zijn goed voor circa 750 banen (16% van de totale werkgelegenheid). In regio Zuidoost-Brabant is het aantal banen op *bedrijventerreinen* gemiddeld fors hoger, namelijk 39% (Bron: Stec Groep, 2018). In de rest van de regio is het aandeel banen op bedrijventerreinen dus fors hoger dan in Waalre. Dit benadrukt het relatieve belang van informele werklocaties voor Waalre.

Naast de directe banen, genereren de werklocaties ook nog indirecte werkgelegenheid. Denk aan juridische-, zakelijke- en financiële dienstverleners, schoonmaak of catering voor de bedrijfskantine. Voor de drie Waalrese werklocaties gaat het om nog eens circa 600 arbeidsplaatsen. Deze arbeidsplaatsen

kunnen (en zullen) overigens ook voor een deel in de regio ‘neerslaan’, maar daarmee levert Waalre dus wel een bijdrage aan de regionale economie.

Figuur 1: Overzicht formele werklocaties in Waalre






Bron: Stec Groep, 2018

Veelal lokaal georiënteerd midden- en kleinbedrijf (MKB) op formele werklocaties Waalre

De werklocaties huisvesten voornamelijk kleinschalige ondernemingen. Gemiddeld genomen is ieder bedrijf goed voor 10 arbeidsplaatsen. Overigens constateren we enkele uitschieters met betrekking tot de werkgelegenheid. Zo is Acknowledge (ICT- oplossingen en -diensten) op Diepenvoorde goed voor zo’n 200 banen. Daarnaast gaat het bijvoorbeeld om ondernemingen in de sector ‘industrie’. Goudsmit Magnetic (circa 90 banen), Spitters Elektrotechniek (circa 35 banen) en Duotank (circa 30 banen) zijn de grotere werkgevers (Bron: LISA, peildatum januari 2017). Voor de industriële bedrijven gaat het naar verwachting voornamelijk om arbeidsplaatsen voor mensen uit Waalre en directe omgeving. De formele werklocaties zijn daarmee belangrijk voor vestiging en uitbreiding van lokale ondernemingen, bieden de ruimtelijke basis voor ontwikkeling en kunnen een belangrijke rol spelen in het faciliteren van doorgroeiende zzp-ers en startups.

Tabel 2: Facts formele werklocaties Waalre

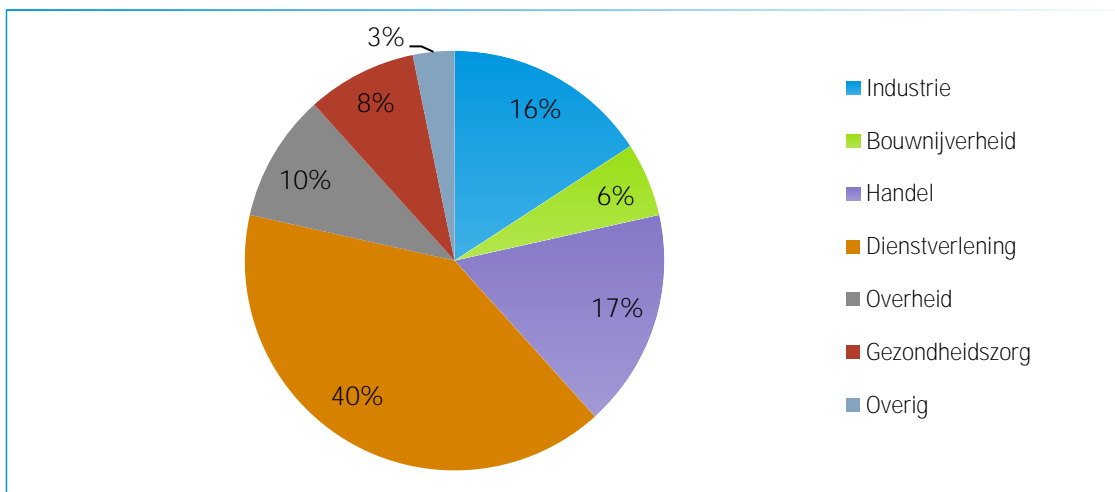
	<p>Werkgelegenheid ± 1.400 arbeidsplaatsen (30%), waarvan ±750 op de twee bedrijventerreinen (16%). Totale werkgelegenheid in Waalre is circa 4.650 arbeidsplaatsen.</p> <p>Indirecte banen door spin-off ± 600 arbeidsplaatsen</p>
	<p>Uitgegeven areaal ± 19 hectare</p> <p>Direct (publiek) uitgeefbaar areaal 0 hectare</p>

	<p>Leegstand Per locatie sterk wisselend. Het Broek (11%), De Voldijn (6%), Diepenvoorde (25%)</p> <p>Belangrijkste sectoren Dienstverlening (40%), handel (17%) en industrie (16%)</p>
---	---

Profiel formele werklocaties Waalre is sterk gericht op dienstverlening

Diensten zijn veruit de grootste sector binnen de formele werklocaties. Gecombineerd zorgen de dienstverlenende sectoren (inclusief overheid¹ en zorg) in 2017 voor bijna 60% van de werkgelegenheid. De sterke vertegenwoordiging van de dienstensector is niet onlogisch, aangezien kantorenpark Diepenvoorde goed is voor circa 650 arbeidsplaatsen en zowel De Voldijn als Het Broek ook verschillende kantoorachtige bedrijvigheid huisvest. Op De Voldijn zien we daarnaast aan de Burgemeester Mollaan bijvoorbeeld wel enkele detailhandelsvestigingen, waaronder Timco Voordeelmarkt en Action. In onderstaande figuur is de sectorverdeling voor arbeidsplaatsen op de drie formele werklocaties weergegeven.

Figuur 2: Sectorverdeling werkgelegenheid op formele werklocaties Waalre (in 2017)

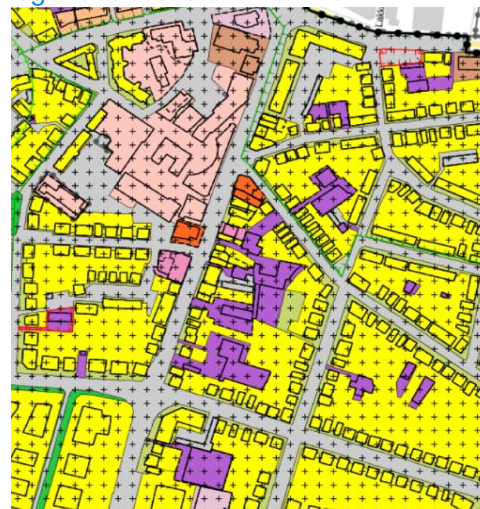


Bron: LISA (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Informele werklocaties op verschillende plekken

Met betrekking tot informele werklocaties beschouwen we alleen de solitaire en overige locaties. Denk hierbij aan de locatie Neerheide, bedrijvigheid langs de Eindhovenseweg (N69) en andere informele plekken waar gewerkt wordt. Het gaat bij informele werklocaties in de regel om eenmanszaken of van oudsher gevestigde bedrijven, zowel bedrijfsmatig (autobedrijf, kapsalon, meubelmaker) als kantoormatig (zzp-adviseur in financiële dienstverlening, architect, webwinkel). Deels zijn dit ondernemingen die in ruimte niet groter (willen of kunnen) groeien, en deels gaat het om ondernemingen die op termijn haar toevlucht zoekt op een bedrijventerrein, kantoorlocatie of bedrijfsverzamelgebouw.

Figuur 3: Bedrijfsbestemmingen (paars) langs Eindhovenseweg (N69) tegenover centrum Den Hof



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2018)

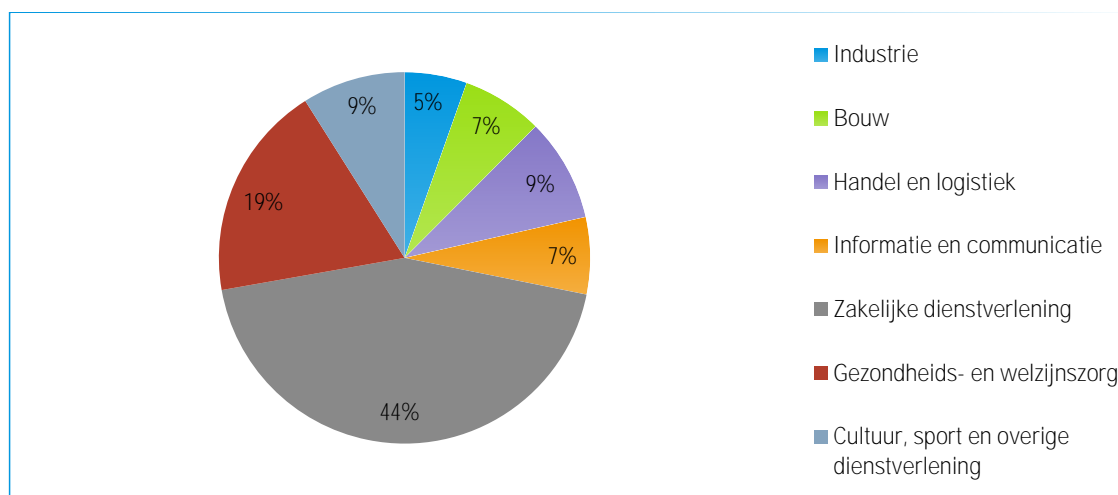
¹ In het vestigingenregister LISA zijn in 2017 in totaal 135 banen in de sector overheid geregistreerd. Het gaat om de tijdelijke huur van twee panden door gemeente Waalre op kantoorlocatie Diepenvoorde (Laan van Diepenvoorde 8 en 32). Met de (her)opening van het gemeentehuis in 2018 zijn deze banen niet meer gehuisvest op kantorenpark Diepenvoorde.

Aandeel werkgelegenheid op informele locaties bedraagt indicatief 40-45% van totale werkgelegenheid

Het is niet mogelijk om het exacte aandeel van de werkgelegenheid op solitaire en overige bedrijfslocaties te achterhalen. Deze wordt niet als zodanig geregistreerd. In totaal zijn er circa 3.250 banen niet op een formele werklocatie gevestigd. Wanneer we de sectoren **landbouw, detailhandel niet in auto's, horeca, overheid, verpleeghuizen en onderwijs** uitfilteren kunnen we een grove inschatting maken van de werkgelegenheid op de informele werklocaties (te weten solitaire en overige locaties). Bovenstaande analyse leidt tot ongeveer 2.025 banen en circa 1.200 vestigingen. Dit betekent dat ongeveer 40 tot 45% van de banen in Waalre op solitaire en overige bedrijfslocaties is gehuisvest. Dit is gemiddeld wat hoger dan andere gemeenten die bijvoorbeeld beschikken over kantoorlocaties of grotere werkgevers in bijvoorbeeld onderwijs of gezondheidszorg.

We zien vooral veel banen in dienstverlening (zie onderstaand figuur). Het gaat om ongeveer 50% van de werkgelegenheid (soms van de sectoren informatie & communicatie en zakelijke dienstverlening) op de informele locaties. Binnen de sector dienstverlening is advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening met ongeveer 700 banen zeer sterk vertegenwoordigd. Ook de gezondheids- en welzijnszorg is met circa 380 banen belangrijk voor de werkgelegenheid.

Figuur 4: Sectorverdeling werkgelegenheid op informele werklocaties Waalre (in 2017)



Bron: LISA (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Zelfstandigen belangrijk voor Waalre; doelgroep veelal gevestigd op informele werklocaties

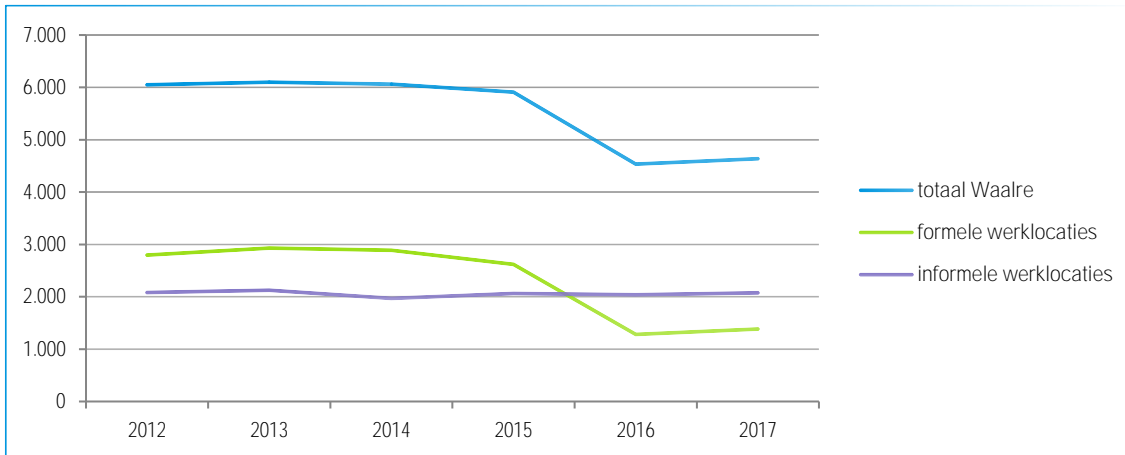
Een belangrijk deel van de beroepsbevolking bestaat uit zelfstandigen (zowel zelfstandigen met als zonder personeel: zzp-er). Op basis van CBS gegevens stellen we vast dat er in Waalre circa 1.000 zelfstandigen waren in 2017 (CBS, 2018), of circa 12,5% van de totaal werkzame beroepsbevolking. Dit ligt rond het Nederlands gemiddelde.

2.2 Ontwikkeling banen en vestingen

In de periode 2012-2017 is het aantal banen in Waalre, zoals geregistreerd in LISA, sterk afgenomen. Dit geldt enkel voor de totale werkgelegenheid (en de formele werklocaties). De daling is te verklaren door het vertrek van Hago Nederland medio 2015 van bedrijventerrein De Voldijn naar een kantoorlocatie op Flight Forum in Eindhoven. Door deze verhuizing gaan circa 1.275² banen op De Voldijn verloren. We houden hier rekening mee bij onze verdere analyses. We kunnen vaststellen dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid sinds 2016 weer positief is. Echter, de banenontwikkeling op de werklocaties in Waalre ligt daarmee wel onder de gemiddelde jaarlijkse banengroei van ruim 3% in SGE.

² Hago Nederland is een landelijk opererend schoonmaakbedrijf. Het gaat om geregistreerde banen op basis van LISA vestigingsregister. Het gaat om de verhuizing van het hoofdkantoor. Het totaal aantal personen dat daadwerkelijk werkzaam was op de locatie ligt waarschijnlijk lager.

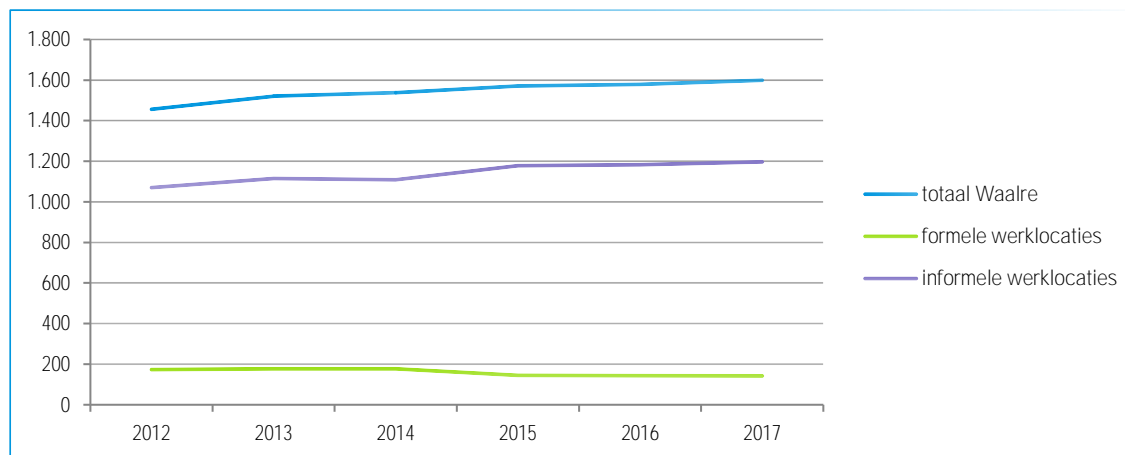
Figuur 5: Ontwikkeling banen (totaal, en op formele en informele³ werklocaties in Waalre, 2012-2017)



Bron: LISA (2018), bewerking Stec Groep (2018)

De groei van het aantal vestigingen laat een heel ander beeld zien. Dit duidt op een toenemende schaalverkleining in de gemeente. De groei op informele werklocaties bedraagt in de periode 2012-2017 ongeveer 12%. Zelfstandigen (zzp-ers) en micro-ondernemingen zijn vooral zichtbaar in de dienstverlening en gezondheids- en welzijnszorg. Tegelijkertijd is dit een trend die structureel en breder in de Nederlandse economie zichtbaar is. Overigens betekent dit niet dat de toename van het aantal vestigingen altijd zichtbaar is. Veel van de genoemde groei vindt – gezien het type activiteiten – plaats aan/in huis.

Figuur 6: Ontwikkeling vestigingen (totaal, en formele en informele² werklocaties in Waalre, 2012-2017)



Bron: LISA (2018), bewerking Stec Groep (2018)

2.3 Wonen versus werken en pendelstromen

Waalre is vooral pendelgemeente

Waalre is een aantrekkelijke woongemeente. Dit zien we ook terug in de cijfers. Van de werkzame beroepsbevolking is meer dan 80% niet in de gemeente werkzaam. Inwoners uit Waalre werken vooral in de regio Eindhoven. Gemeente Eindhoven is populair: ongeveer 40% van de inwoners uit Waalre werkt hier (CBS Stateline, 2018). Er reizen dagelijks meer mensen vanuit Waalre naar hun werk, dan dat er mensen vanuit omliggende gemeenten naar Waalre komen om te werken. Hierdoor kent Waalre een negatief pendelsaldo.

³ Inschatting werkgelegenheid op solitaire en overige werklocaties (informele werklocaties), exclusief centrumgebied. De som van formele en informele werklocaties is daarmee niet gelijk aan het totaal.

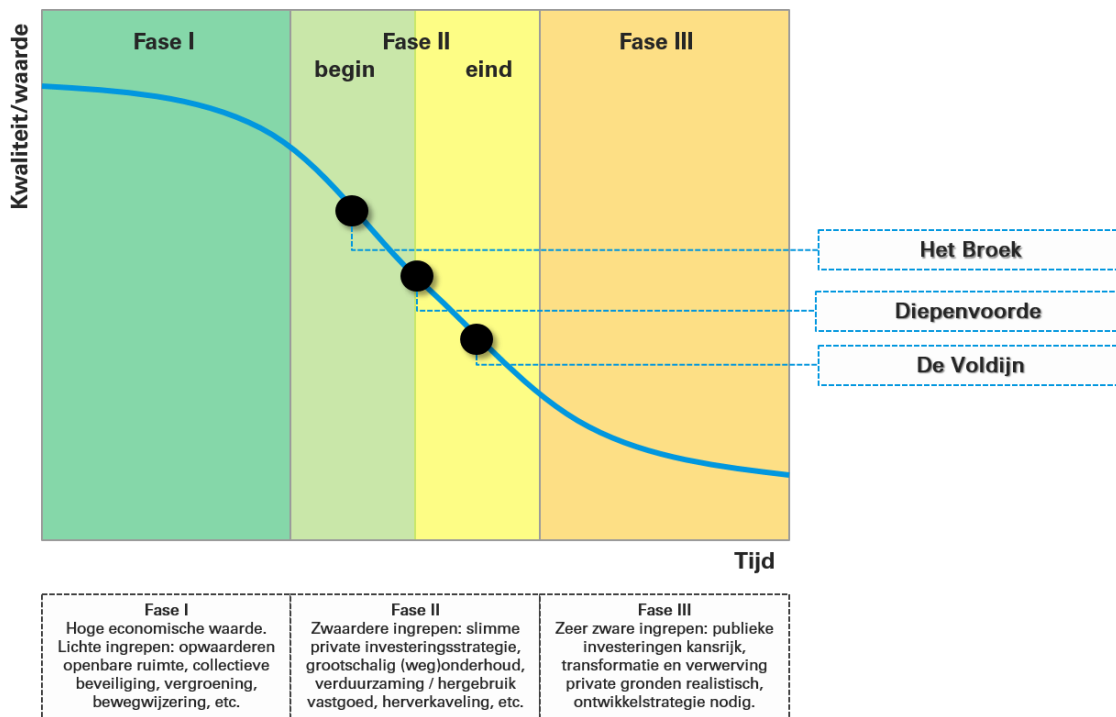
2.4 Beoordeling formele werklocaties

In bijlage B en C zijn respectievelijk de methode en de uitkomsten van de beoordeling van de drie formele werklocaties in Waalre uiteengezet. Hieronder staan de belangrijkste en meest opvallende resultaten. De waarde van werklocaties is uitgedrukt in een score en geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het functioneren van de werklocaties op dit moment.

Alle terreinen in levensfase II. Het Broek presteert beter dan De Voldijn en Diepenvoorde

Een score van 50% betekent dat een werklocatie gemiddeld scoort voor een locatie met de betreffende doelgroep en gebruikers. Een locatie scoort zodoende bovengemiddeld wanneer het een eindscore hoger dan 50% behaalt. Uit onze analyse (beoordeling) van de locaties blijkt dat Het Broek met 53% gemiddeld scoort. De Voldijn en Diepenvoorde hebben een totaalscore lager dan 50%. Voor de scores en indicatoren is rekening gehouden met het locatietype van de locatie. Het Broek en De Voldijn zijn regulier-gemeente bedrijventerreinen, Diepenvoorde is een kantorenpark op een snelweglocatie.

Figuur 7: Positie Het Broek, De Voldijn en Diepenvoorde op 'levenscyclus werklocaties'



Bron: Stec Groep (2018)

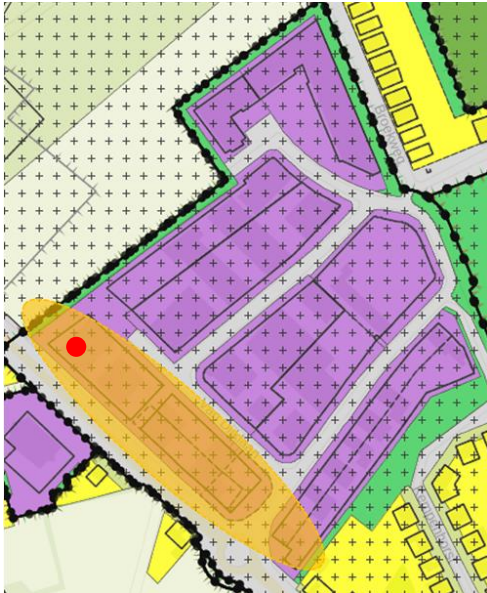
In bijlage C is een uitgebreide toelichting opgenomen op de EER-scores, deelscores en een vergelijking tussen de verschillende werklocaties. We gaan hier nog nader in de meest opvallende kwalitatieve aspecten per locatie.

Het Broek: begin fase II 'levenscyclus werklocaties'

Het Broek is een relatief nieuw bedrijventerrein. Door het jonge vastgoed, goed onderhoud hiervan en een verzorgde openbare ruimte oogt de werklocatie goed. Zorgelijk is wel een afname in de werkgelegenheid in de periode 2012-2017. Verder valt op dat het leegstandspercentage (11%) aan de hoge kant is. Het Broek bevindt zich in begin fase II. Er zijn geen grootschalige ingrepen nodig en fase I is nog in zicht. Belangrijk zijn vooral slimme private investeringen, zodat het vastgoed courant blijft of wordt gemaakt. Direct aandachtspunt is het terugdringen van de leegstand. Het bestemmingsplan staat vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toe, al dan niet in combinatie met kantoren en ondergeschikte dienstverlening en/of detailhandel. Op bedrijventerrein Het Broek zijn diverse bedrijven gevestigd (waaronder een kookstudio, **gezondheidscentrum en veel kantoorachtige bedrijvigheid**) die momenteel 'deels' binnen het huidige bestemmingsplan passen, maar zich bijvoorbeeld ook op een centrumlocatie kunnen huisvesten. Er is met

andere woorden sprake van enige mate van **'verkleuring' van het terrein**. Dit onder andere goed zichtbaar in het zuidwestelijke deel van het terrein (tussen Onze Lieve Vrouwedijk en van Dijklaan, zie hiervoor het oranje deelgebied in onderstaand figuur).

Figuur 8: Verkleuring in deelgebied in oranje (links); rode stip is gezondheidskliniek (foto)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2018); Schouw Stec Groep, 11-07-2018

TOELICHTING VERKLEURING VAN BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen zijn in de oorspronkelijke opzet vaak bedoeld als (monofunctionele) gebieden voor **bedrijvigheid in 'traditionele' sectoren zoals (groot)handel, industrie, bouw en logistiek**. **Op steeds meer bedrijventerreinen zien we tegenwoordig ook andere functies een plek krijgen**. Denk aan (web)winkels, pick-up points, dans- en fitnessscholen, nagelstudio's, kantoorachtige bedrijvigheid et cetera. **Dit soort functiemenging noemen we 'verkleuring' omdat het bedrijventerrein langzaam van kleur verschiet**. Voor veel van dit soort functies zijn bedrijventerreinen een interessante vestigingslocatie. Bijvoorbeeld door voldoende parkeerruimte en relatief lage huren. Kantoren en (grootschalige) retail hebben een hogere commerciële waarde dan traditionele bedrijfsruimte en kunnen een verleidelijk alternatief zijn voor vastgoedeigenaren. Voordelen van verkleuring kunnen zijn dat leegstand wordt teruggedrongen en de **sociale controle wordt vergroot (bijvoorbeeld doordat een fitness ook 's avonds bezoekers aantrekt)**. Een nadeel van verkleuring is dat dit veelal ten koste gaat van de oorspronkelijke werkfunctie (fysieke ruimte en milieuruimte). **Het zogenoemde 'verdringingseffect'**. De nieuwe functies kunnen bijten met reguliere bedrijfsruimte (milieuhinder, vrachtverkeer dat gevaar oplevert voor fietsers, parkeeroverlast van bezoekers en dergelijke).

De Voldijn: begin fase II 'levenscyclus werklocaties'

Ondanks de leeftijd van het terrein, functioneert het economisch nog betrekkelijk goed. Een pluspunt van De Voldijn is de snelle ontsluiting met de A2/A67. De kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt echter langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken (voornamelijk aan de Pentunialaan) begint het terrein te verouderen. Het oprichten van een collectief of ondernemersvereniging, waarbij gezamenlijk wordt nagedacht over belangrijke investeringen in de (ruimtelijke) kwaliteit is aan te raden. Verder zien we dat de werkgelegenheid in de periode 2012-2017 gekrompen is. Deze daling heeft zich nog niet vertaald in een ongezonde leegstand. Deze bevindt zich op momenteel op een acceptabel niveau van circa 5% (het betreft hier vooral kantorenleegstand aan de Primulalaan). Aandacht is wel gewenst (1) aangezien het een entree van De Voldijn betreft (daarbij is het vastgoed al langer dan zes maanden niet verhuurd) en (2) we constateren dat de vastgoedvoorraad op sommige plekken op het bedrijventerrein verpauperd. Een deel

van het terrein is de afgelopen jaren herontwikkeld (vernieuwing bedrijfspanden) en ander deel binnenkort getransformeerd. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling ten goede komen. Het terrein bevindt zich in eindfase II. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief. Het is verstandig om samen met de ondernemers een investerings-toekomstplan op te stellen.

Diepenvoorde: halverwege fase II 'levenscyclus werklocaties'

Kantorenpark Diepenvoorde heeft een goede uitstraling van het vastgoed, en de openbare ruimte oogt verzorgd. Ondanks deze positieve indicatoren is het terrein relatief snel afgleden op de levenscyclus werklocaties. Dit heeft vooral te maken met de neerwaartse trend in de aantrekkelijkheid van de locatie, welke zich vertaalt in een afnemend aantal vestigingen en leegstand (circa 25%, structureel). Echter, de bedrijven die gevestigd zijn op Diepenvoorde vertegenwoordigen een relatief hoge economische waarde voor de gemeente. Relevant is het gegeven dat in de cijfers van 2017 de huisvesting van gemeente Waalre met circa 135 arbeidsplaatsen belangrijk is voor de werkgelegenheid, maar deze verdampt in 2018. Tot slot heeft Diepenvoorde, als kantoorlocatie, geen goede OV-ontsluiting, terwijl hier op kantoorlocaties wel steeds vaker vraag naar is. Bedrijven hechten in toenemende mate waarde aan de ligging nabij een OV-knooppunt (station). Hierom schalen we Diepenvoorde in op een positie halverwege fase II.

2.5 Conclusies

Lokaal, kleinschalig en dienstverlenend. Informele werklocaties hebben relatief groot belang in aandeel werkgelegenheid

De economische structuur van Waalre is relatief kleinschalig en beperkt van omvang. Wanneer we sec kijken naar de twee bedrijventerreinen, De Voldijn (Aalst) en Het Broek (Waalre-dorp), dan valt op dat deze goed zijn voor slechts 16% van de werkgelegenheid. In de brede regio (Zuidoost-Brabant) is dit met 39% een stuk hoger. Ter duiding: landelijk ligt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen tussen de 30-35%. Daarentegen beschikt gemeente Waalre met kantorenpark Diepenvoorde over een (formele) kantoorlocatie. Een kantoorlocatie is niet vanzelfsprekend voor een gemeente met deze omvang. De formele werklocaties zijn daardoor samen goed voor zo'n 30% van de totale werkgelegenheid.

In zowel het aantal vestigingen als aantal banen zijn de zakelijke dienstverlening, overige dienstverlening en gezondheidszorg belangrijke sectoren in Waalre. De gemeente heeft daardoor een bovengemiddeld sterk dienstenprofiel. Relatief veel werkgelegenheid is afkomstig van zelfstandigen (gevestigd op informele werklocaties). We zien op informele werklocaties ook een sterke groei van het aantal vestigingen.

Kwaliteit bestaande locaties: keuzes noodzakelijk voor alle werklocaties

Kort samengevat kunnen we stellen dat Het Broek nog bovengemiddeld presteert. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is grotendeels goed op orde. Er is echter ook sprake van (deels structurele) leegstand en het vastgoed dat wordt aangeboden sluit ook niet altijd aan bij de vraag (zie ook hierna). Verkleuring speelt ook een rol: nieuwe functies vragen op dit terrein om ruimte. Er is sprake van een basis-organisatie: bij gronduitgifte worden eigenaren verplicht lid van een ondernemersvereniging/VVE.

Voor De Voldijn geldt dat het vastgoed op een aantal plekken verouderd oogt. Op de indicator banen presteert het terrein wat minder, dit hangt mede samen met het vertrek van Hago. De leegstand op het terrein zit vooral in kantoren. Op termijn kan herstructurering en transformatie van deelgebieden aan de orde zijn om het gebied een upgrade te geven.

Voor Diepenvoorde geldt dat de locatie vooral ondergemiddeld scoort door de structurele leegstand. Uit de analyse van de huidige situatie geldt dat voor alle terreinen keuzes noodzakelijk zijn. Op voorstellen voor die keuzes en eventuele oplossingen gaan we verderop in deze visie nader in.

3 Analyse voorraad en aanbod

3.1 Inleiding

De gemeente Waalre kent verschillende type werklocaties voor diverse doelgroepen. We maken een analyse van het aanbod en de vastgoedsituatie op de formele en informele werklocaties.

3.2 Formele locaties

Aanbod bedrijventerreinen: 0 hectare uitgeefbaar

In gemeente Waalre is geen grond uitgeefbaar (Bron: IBIS, 2018). Feitelijk is er geen aanbod om in de vraag naar bedrijventerrein te voorzien. Echter, het model van de provinciale behoefteeraming gaat ervan uit leegstand beperkt blijft tot frictie en er geen sprake is van structurele leegstand. Er wordt dus uitgegaan (her)gebruik van het bestaande areaal bedrijventerrein, voor zover dit niet door transformatie wordt onttrokken. In de praktijk zal echter regelmatig herstructurering nodig zijn, voordat het bestaande areaal weer hergebruikt kan worden. Soms kan hergebruik helemaal niet optreden en ontstaat (structurele) leegstand en extra ruimtevraag. Dit kan een externe oorzaak hebben; bijvoorbeeld ondernemen op de locatie is dusdanig beperkt als gevolg van ontwikkelingen buiten het terrein (zoals bereikbaarheid, milieuruimte, etc.). Of een interne oorzaak; bijvoorbeeld de functionaliteit van gebouwen of gronden is dusdanig beperkt dat ondernemen onmogelijk is zonder investering. Op deze plekken is visie gewenst.

Een analyse van de verouderingssituatie van het bedrijventerreinenareaal in de gemeente is nodig om inzicht te krijgen in de omvang van een (eventuele) herstructureringsopgave (lees: vervangingsvraag), doordat vastgoed in onbruik raakt. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer vastgoed incourant is en deze niet meer aansluit op de (toekomstige) wensen en eisen van het bedrijfsleven.

Het Broek: jonge vastgoedvoorraad; relatief hoge leegstand (11%)

Bedrijventerrein Het Broek is een jong terrein. Al het vastgoed (circa 36.000 m²) heeft een bouwjaar na 2005. Mede door de jonge leeftijd oogt de vastgoedvoorraad verzorgd. Er is vooral beschikbaar aanbod van kantoorruimte. Op het bedrijventerrein zijn medio 2018 nog enkele private kavels onbebouwd.

Figuur 9: Vastgoed heeft nette, kantoorachtige uitstraling (links) en private kavel onbebouwd (rechts)



Bron: Schouw Stec Groep, 11-07-2018

Op basis van Funda in Business (peildatum 01-10-2018) concluderen we dat Het Broek een relatief hoog leegstandspercentage kent (circa 4.000 m² - ruim 11%). Ter indicatie, gezonde frictieleegstand van 5 á 6% zorgt voor schuifruimte voor bedrijven met acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand op het terrein zoeken.

In totaal worden er 10 panden aangeboden. De meeste aangeboden panden zijn tussen de 200 – 400 m², maar een kantoorpand aan de van Dijklaan 3 van 1.000 m² zorgt voor een kwart van de totale leegstand op het terrein. Meer dan de helft van de panden, goed voor 80% van het oppervlak, wordt al langer dan zes maanden aangeboden. We zien dat het vooral gaat om kantoorruimtes. Dit is best opvallend voor een regulier-gemend bedrijventerrein, maar wel passend bij het profiel van Waalre waarin handel en dienstverlening belangrijke sectoren zijn.

De Voldijn: relatief oude vastgoedvoorraad, gedeeltelijke economische veroudering

De Voldijn heeft een redelijk oude vastgoedvoorraad. Van circa 42.000 m² vastgoed heeft ongeveer 85% een bouwjaar van vóór 2005, waarvan driekwart met een bouwjaar vóór 1980. De meeste panden zijn goed onderhouden, waardoor het terrein vooral functioneel oogt. Aan de noordkant van de Petunialaan is op plaatsen sprake van achterstallig onderhoud. Wanneer deze panden beter onderhouden worden zal de uitstraling van het terrein aanzienlijk verbeteren. Ten zuiden van de Petunialaan heeft (recent) herontwikkeling plaatsgevonden, onder andere na een brand.

Op De Voldijn is weinig leegstand in bedrijfstvastgoed. Er is wel leegstand in kantoren, voornamelijk op de hoek Primulalaan/Burgemeester Mollaan. Dit pand van circa 1.300 m², wordt verhuurd in verschillende kleine units en in het pand wordt al langere tijd ruimte aangeboden. In het pand bevindt zich onder andere het High Tech Kick-off centre, met flexibele kantoorruimte (formule waarbij kantoor per maand te huur is). Het lage leegstandpercentage in bedrijfstvastgoed, in combinatie met de opnamecijfers tonen dat het terrein, ondanks de leeftijd, nog altijd in trek is bij ondernemers. Visie op het terrein is wel gewenst, aangezien de voorraad de komende jaren verder verouderd, de conjunctuur altijd met golfbewegingen gepaard gaat en deelgebieden (op termijn) zullen transformeren naar wonen. Dit heeft effect op het gebied in zijn geheel. Daarnaast verwachten we dat (groter) leegkomend vastgoed, indien bedrijven geen verdere groei kunnen doormaken op De Voldijn, in de toekomst moeilijk opgenomen wordt door de markt. Herstructurering, bijvoorbeeld van grotere panden/kavels naar kleinere panden/kavels kan in dat geval een mogelijkheid zijn.

Figuur 10: Verouderde functionele panden Petunialaan (links) en leegstand Primulalaan 44-46 (rechts)



Bron: Schouw Stec Groep, 11-07-2018

Diepenvoorde: ruim aanbod kantoorruimtes zorgt voor hoge leegstand (25%)

Op Diepenvoorde is een ruim aanbod aan kantoorruimte in zowel grote (1.000 m² tot 2.500 m²) als wat kleinere oppervlakten (units tot 200 m²), in de grote kantoorvillia's aan de Laan van Diepenvoorde. Via Funda in Business vinden we een aanbod van circa 7.600 m². In totaal gaat het om circa 25% van de totale voorraad (peildatum 1-10-2018). Ter vergelijking; de voorraad-aanbodratio in provincie Noord-Brabant is circa 14% en de leegstand in kantoren 11%. Leegstand die wenselijk is om de kantorenmarkt goed te laten functioneren ligt op circa 5%. We merken hierbij op dat dit percentage op veel plekken overschreden wordt. Alleen de triple A-locaties (stationsgebieden in de grote steden, campuslocaties, etcetera) halen dit leegstandsniveau.

De vastgoedvoorraad op kantorenpark Diepenvoorde heeft een goede uitstraling. Het bouwjaar is nog relatief jong (de panden zijn maximaal 20 jaar oud). Het gemiddelde bouwjaar is 2000. Aan de panden hoeven naar verwachting geen grote investeringen gedaan te worden om het duurzaamheidsniveau te

halen⁴. Desondanks beoordelen we Diepenvoorde als risicolocatie, vanwege ligging (snelweg, maar geen zichtlocatie), omvang vastgoed (relatief grote vloeroppervlakten) en opzet (de kantoorvilla's zijn de afgelopen jaren aantoonbaar minder in trek gebleken blijkt uit opnamecijfers van Transactiedatabase Vastgoedjournaal). De belangrijkste kenmerken voldoen niet aan de eisen en wensen van de hedendaagse kantoorgebruiker. Bovendien is de kantorenmarkt een vervangingsmarkt, waarbij ouder vastgoed relatief makkelijk wordt ingewisseld voor een nieuwer, moderner pand (monumentale panden uitgezonderd).

Figuur 11: Structurele leegstand op Diepenvoorde



Bron: Schouw Stec Groep, 11-07-2018

3.3 Informele werklocaties

Diversiteit aan informele werklocaties: van grootschalig tot kleinschalig

Onder grootschalig verstaan we solitaire bedrijfs- of kantoorlocaties van enige omvang (> 500 m²). De overige informele werklocaties vallen onder kleinschalige locaties. Voorbeelden van informele grootschalige werklocaties zijn: WVDB Adviseurs Accountants aan de Eindhovenseweg 126-128 Aalst (twee panden, circa 8.000 m²), Autobedrijf Demeumaux aan de Onze Lieve Vrouwedijk 43A Waalre-dorp (circa 2.200 m²), het cluster bedrijfs- en kantoorpanden rond de Molenstraat in Waalre-dorp (onder andere het voormalig Walra-gebouw⁵) en het Regionaal Opleidingscentrum Brandweer aan de Engelse Tuin 1 (circa 1.300 m²). Een goed voorbeeld van kleinschalige informele werklocatie is locatie Neerheide. Ook zien we bedrijvigheid langs de Eindhovenseweg (N69) en wordt er veel aan huis gewerkt.

Aanbod grootschalig informeel: enkel geschikt voor specifieke doelgroep

Het aanbod grootschalige, informele locaties in de gemeente is beperkt. Er worden twee panden groter dan 500 m² aangeboden. Het gaat om een rijksmonument aan Markt 8 (circa 650 m² vvo kantoorruimte) en een bedrijfsruimte aan De Pracht 4 (circa 600 m²). Zie kader hieronder voor een beschrijving van het aanbod. Via Funda in Business komt het totaal daarmee op circa 1.250 m² (peildatum 1-10-2018).

GROOTSCHALIG INFORMEEL: KANTOORRUIMTE IN MONUMENTAAL PAND (MARKT 8, WAARLE-DORP)

Het gaat om een pand op een centrumlocatie (voormalig fabrieksgebouw in gebruik als linnenweverij). Het object ligt aan de zuidrand van het centrum van Waalre-dorp. Het rijksmonument heeft een centrumbestemming. Het pand heeft een karakteristieke uitstraling, ligt op een aanlooproute naar het winkelcentrum De Bus en is geschikt voor dienstverlenende functies. Het object is eventueel op te delen in begane grond: circa 330 m² en eerste verdieping circa 300 m².



⁴ Vanaf 2023 is energielabel C verplicht voor kantoren.

⁵ Locatie wordt medio 2019 getransformeerd naar woningbouw. De oude Walra-fabriekslocatie in Waalre-dorp moet ruimte bieden aan circa 20 zorgappartementen.

GROOTSCHALIG INFORMEEL: BEDRIJFSPAND MAATSCHAPPELIJK (DE PRACHT 4, AALST)

De Pracht 4 is gelegen naast Sporthal De Pracht. Het betreft multifunctionele bedrijfsruimte, momenteel in gebruik als fitnesscentrum. Kenmerkend zijn de ligging in woonwijk Ekenrooi en ruime parkeermogelijkheden. In totaal wordt 600 m² aangeboden, waaronder kleedkamers, toiletruimte en keuken. Het object heeft de bestemming maatschappelijk, waarbinnen onder andere onderwijs-, sport-, gezondheids- en welzijnsvoorzieningen mogelijk zijn.



Aanbod kleinschalig informeel: beperkt, kwaliteit aanbod voor doelgroepen matig

Het geschikte aanbod in kleinschalige bedrijfsruimte is beperkt. Het aanbod op openbare bronnen zoals Funda in Business en website van lokale makelaar bestaat uit circa 5-10 objecten, waaronder aanbod (zes panden) op centrumlocaties Den Hof (Aalst) en De Bus (Waalre-dorp). Op deze laatste locaties kunnen naast detailhandel en horeca alleen kleinschalige bedrijven met praktijkruimte ten behoeve van vrije beroepen en daarmee vergelijkbare beroepen of bedrijven en kantoren vestigen. We verwachten dat dit aanbod maar een zeer beperkte doelgroep kan bedienen. Tellen we het huidige aanbod in verschillende kleinschalige informele werklocaties op (< 500 m²), exclusief het aanbod in de centrumgebieden (circa 1.500 m², waarvan 75% in Aalst), dan bedraagt deze slechts 675 m² verdeeld over twee panden.

Het betreft vaak wisselend aanbod dat lastig op te nemen is in een vraag-aanbodanalyse. We verwachten ook dat dit (tijdelijke) aanbod een beperkte doelgroep zal bedienen. De objecten zijn soms alleen geschikt voor maatschappelijke, of dienstverlenende functies. Omdat het qua omvang en/of verschijningsvorm aantrekkelijk kan zijn voor zelfstandigen nemen we het aanbod wel mee in deze analyse.

Het High Tech Kick-off centre is in feite gelegen op een formele werklocatie (De Voldijn), maar speelt door de kleinschaligheid en flexibiliteit wel in op de wensen en eisen die zelfstandigen stellen aan kleinschalige bedrijfsruimte. De locatie (kantoorruimte in een groter kantoorpand) kan wel minder aantrekkelijk zijn voor zelfstandigen die bijvoorbeeld locaties met karakter hoger waarderen.

3.4 Conclusie voorraad

Het aanbod bedrijventerreinen en het groot- en kleinschalig aanbod aan informele werklocaties is zeer beperkt. Op bedrijventerreinen is 0 hectare uitgeefbaar, op een enkele private kavel waar opties op liggen na. De leestand op Het Broek ligt boven frictie. Het betreft hier voornamelijk kantooraanbod. Op informele plekken wordt voornamelijk leegstaand maatschappelijk vastgoed en panden in centrumgebieden aangeboden. Deze locaties zijn enkel geschikt voor een beperkte doelgroep binnen de bedrijfsruimte-en kantoorruimtemarkt. Op dit moment wordt er weinig (courante) bedrijfsruimte aangeboden. Voor dit vastgoedsegment is in de gemeente op korte termijn eveneens geen zicht op aanbod. We ramen het aanbod informele werklocaties⁶ op ongeveer 2.000 m². Dit aanbod is geschikt voor relatief (kleinschalige) kantoor- of maatschappelijke functies. Het aanbod van kantoorruimte in Waalre is des te groter. In de aanbodanalyse van kantoorlocatie Diepenvoorde komt dit neer op circa 7.600 m² vvo (peildatum 1-10-2018). We zien ook kleinschalige aanbod van kantoorruimte (High Tech Kick-off centre) op De Voldijn.

Tabel 3: Aanbod werklocaties in de gemeente Waalre

Werklocatie	Type	Aanbod
Formeel	Bedrijventerrein	0 hectare
	Kantoren	7.600 m ²
Informeel	Solitaire en overige locaties*	2.000 m ²

Bron: Stec Groep (2018)

* Exclusief het kleinschalige aanbod op De Voldijn (High Tech Kick-off centre)

⁶ Exclusief aanbod in centrumgebieden Den Hof (Aalst) en De Bus (Waalre).

4 Confrontatie vraag en aanbod

4.1 Inleiding

We confronteren de vraag met het aanbod om te zien welke behoefte er is aan werklocaties. Dit doen we voor de bedrijventerreinen, kantoorlocatie (formele werklocaties) en de informele werklocaties (solitaire plekken en overige locaties). Hierna formuleren we een advies over de behoefte op korte, middellange en lange termijn en welke kwalitatieve eisen er gesteld worden aan de invulling van deze behoefte.

4.2 Vraagruiming

De uitgewerkte vraagruiming is opgenomen in bijlage A. De vraag naar formele en informele werklocaties in de gemeente Waalre voor de periode 2018 tot 2030 is in onderstaande tabel zichtbaar.

Tabel 4: Vraag naar werklocaties in de gemeente Waalre 2018 – 2030

Werklocatie	Type	Vraag
Formeel	Bedrijventerrein	1 tot 2,5 hectare uitbreidingsvraag 0,5 hectare concrete vervangingsvraag
	Kantoren	Mogelijk aanvullende ruimtevraag ⁷ 2.000 – 2.800 m ²
Informeel	Solitaire en overige locaties	700 – 1.400 m ²

Bron: Stec Groep (2018)

We concluderen in de periode 2018-2030 een maximale vraag van circa 3 hectare bedrijventerrein. Een **deel daarvan is vervangingsvraag en dus afhankelijk van transformatie. Voor (grootschalige) 'klassieke' kantoren** ramen we een zeer beperkte vraag van circa 2.000 – 2.800 m² vvo.

Aan kleinschalige bedrijfsruimte, meestal op informele werklocaties, ramen we enige vraag. Tussen circa 700 m² en 1.400 m². Deels overlapt deze vraag met de vraag naar bedrijventerrein en kantoren. Er is op het eerste oog vooral behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte, zoals ateliers en werkplaatsen. Liefst op plekken met karakter/uitstraling of een eigen identiteit.

4.3 Confrontatie bedrijventerreinen

Kwantitatief

In onderstaande tabel is de vraag naar bedrijventerreinen geconfronteerd met het aanbod. Een totale vraag van maximaal 3 hectare en een aanbod van 0 hectare leidt tot een behoefte van maximaal 3 hectare bedrijventerrein voor de periode 2018 tot 2030. Let wel: we gaan hierbij uit van het hoge scenario en de realisatie van circa 0,5 hectare vervangingsvraag. De vervangingsvraag kan hoger of lager uitpakken. Dat heeft invloed op de geraamde behoefte.

Tabel 5: Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen in Waalre

Vraag	Aanbod	Behoefte
1 tot 2,5 hectare uitbreidingsvraag 0,5 hectare vervangingsvraag	0 hectare	1 tot 2,5 hectare 0,5 hectare

⁷ Ruimte vraag high tech (industriële) bedrijvigheid afhankelijk van beschikbaar aanbod. Voor het bepalen van de specifieke vraag naar een bepaald concept of campus is aanvullend marktonderzoek nodig. Gemeente Waalre heeft ten zuiden van de HTCE (High Tech Campus Eindhoven) en de A2, locatie HTCE Zuid aangewezen als zachte plancapaciteit (vraaggericht ontwikkelen).

AANVULLENDE VERVANGINGSVRAAG: AFHANKELIJK VAN BELEIDSMATIGE KEUZES

We benadrukken dat het gaat om een momentopname. Indien de komende jaren meer plannen zijn voor transformatie van bedrijventerrein (De Voldijn), dan heeft dit vanzelfsprekend invloed op de omvang van de vervangingsvraag. Kortom, de raming is exclusief beleidsambities.

Kwalitatief

Een eventuele uitbreiding van het areaal bedrijventerrein is op korte termijn (2020) niet aan de orde. Wel verwachten we dat op middellange termijn vraag (2020-2025) ontstaat naar (modern-gemengd/functionele) bedrijfsruimte. Wanneer bedrijventerrein De Voldijn (Aalst) verder verouderd kan enige schuifruimte nodig zijn om herstructurering te realiseren of is extra ruimte nodig bij transformatie. Hergebruik of herstructurering van vastgoed/kavel vraagt tijd en er moet wel voldoende geschikt aanbod zijn om in de vraag te voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen (incourante) ruimte wordt herontwikkeld.

Wanneer wordt gedacht aan een uitbreiding dan is een nieuwe kleine locatie het meest logisch, afgezien van een uitbreiding van bedrijventerrein Het Broek (Waalre). Op basis van de huidige leegstand is er op korte termijn echter nog geen directe aanleiding om Het Broek uit te breiden. Bedrijventerrein De Voldijn wordt omgeven door woningen en andere functies, waardoor fysieke uitbreidingsruimte ontbreekt. Op dit terrein is in het verleden (en wordt in de nabije toekomst) juist areaal bedrijventerrein getransformeerd ten behoeve van woningbouw. Wanneer verdere transformatie actueel wordt is het vanuit sociaal-economisch perspectief wenselijk om een alternatief te bieden aan (kern)gebonden lokale bedrijvigheid. We denken vooral aan het lokale MKB (sectoren industrie en handel), welke momenteel gehuisvest is op De Voldijn.

4.4 Confrontatie kantoorlocaties

Kwantitatief

We ramen een vraag van circa 2.000 m² tot 2.800 m² naar (grootschalige) 'klassieke' kantoren. Dit is zeer beperkt in vergelijking tot het vloeroppervlak kantoorruimte dat op kantorenpark Diepenvoorde wordt aangeboden. Het huidige aanbod is 7.600 m². Het aanbod overschrijdt ruim de vraag tot en met 2030.

Tabel 6: Confrontatie vraag en aanbod kantoorlocaties Waalre

Vraag	Aanbod	Behoefte
2.000 – 2.800 m ²	7.600 m ²	- 5.000 m ²

Kwalitatief

We taxeren dat de toekomstige vraag naar kantoren zich voornamelijk wil vestigen in kleinschalige panden, voor een deel (ongeveer 1/3 deel van de vraag) ook op bedrijventerreinen en overige (informele) locaties. De huidige voorraad grootschalige kantoorvilla's (kantoorlocatie Diepenvoorde) zien we daarom als incurant. De vraag-aanbodconfrontatie laat zien dat er ruimte (feitelijk zelfs noodzaak) is voor transformatie van een aantal grootschalige kantoorpanden.

4.5 Confrontatie informele werklocaties

Kwantitatief

In onderstaande tabel is de vraag naar informele werklocaties geconfronteerd met het aanbod. We ramen een vraag van in totaal 700 m² tot 1.400 m² en schatten het aanbod op circa 2.000 m². Dit betekent dat het aanbod informele werklocaties kwantitatief groter is dan de vraag.

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod informele werklocaties Waalre

Vraag	Aanbod	Behoefte
700 – 1.400 m ²	2.000 m ²	- 1.000 m ²

Kwalitatief

De vraag naar informele werklocaties in Waalre is kleinschalig en divers. We verwachten dat deze vraag ook deels overlapt met de kantoren- en bedrijventerreinvraag. Het aanbod bestaat uit een paar grotere vastgoedobjecten die kwantitatief in de vraag kunnen voorzien, maar kwalitatief tekort schieten. In gesprek met ondernemers uit de gemeente werd dit bevestigd. Vooral voor de zelfstandige actief in een ambacht (stukadoor, klusjesman, loodgieter) is nauwelijks aanbod. Daardoor kan een deel van de vraag naar informele werklocaties niet landen. Momenteel worden vooral grote kantooroppervlakten aangeboden. Naast aanbod op informele locaties, zien we ook kantooraanbod op formele locaties, zoals het kantoorpand op de hoek Primulalaan/Burgemeester Mollaan (bedrijventerrein De Voldijn). Dit terwijl er de komende periode kwantitatief met name vraag is vanuit zelfstandigen naar (functionele) bedrijfsruimte vanuit het segment ambacht en creativiteit. We constateren daarnaast dat het beschikbare aanbod voor de dienstverlenende zelfstandigen uit Waalre te grootschalig is. De uitstraling en representativiteit van de panden taxeren we als te laag of te hoog.

4.6 Conclusies

Onderstaande tabel geeft de confrontatie van vraag en aanbod weer op langere termijn (2018 - 2030).

Tabel 8: Confrontatie vraag en aanbod werklocaties Waalre 2018-2030

Werklocatie	Type	Vraag	Aanbod	Behoefte (negatief betekent meer aanbod dan vraag)
Formeel	Bedrijventerrein	1 tot 2,5 hectare uitbreidingsvraag 0,5 hectare vervangingsvraag	0 hectare	1 tot 2,5 hectare 0,5 hectare
	Kantoren		2.000 – 2.800 m ²	7.600 m ² - 5.000 m ²
Informeel	Solitaire en overige locaties		700 – 1.400 m ²	2.000 m ² * - 1.000 m ²

Bron: Stec Groep (2018)

* exclusief het aanbod op De Voldijn (onder andere High Tech Kick-off centre)

We trekken op basis van bovenstaande drie conclusies:

1. Behoefte aan bedrijventerrein (functioneel / modern gemengd)
2. Behoorlijk overaanbod kantoorruimte op formele én informele werklocaties
3. Op korte termijn behoefte aan verzamelplek met ateliers/werkplaatsen (functioneel)

Op korte tot middellange termijn (2020-2025) verwachten we een behoefte in Waalre aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen (deels afhankelijk van transformatie). Een beperkte uitbreiding van Het Broek of een nieuwe locatie nabij de kern Aalst ligt het meest voor de hand. Dit laatste vooral om een alternatief te bieden aan (kern)gebonden MKB in Aalst, wanneer verdere transformatie op De Voldijn actueel wordt.

Er is in Waalre in de komende periode geen behoefte aan (grootschalige) kantoren. Het aanbod is vele malen groter dan de vraag. De geraamde vraag naar kantoorruimte is vooral kleinschalig en zal zich voor een deel ook vestigen in modern aanbod op bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Het Broek) en informele locaties.

De vraag vanuit informele locaties zal voor een belangrijk deel kunnen landen in de bestaande voorraad. We verwachten op korte termijn nog wel enige behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte (werkplaatsen, ateliers, bedrijfsverzamelgebouw) op zowel informele als formele werklocaties. Bedrijven in sectoren als industrie, bouw en handel hebben behoefte aan kleinschalige (functionele/moderne) bedrijfsruimte, terwijl het huidige aanbod vooral uit kantoorruimte bestaat. De pandkenmerken matchen niet altijd goede met de wensen en eisen van de doelgroep, zo bleek ook uit de consultatiesessie. Kortom, het beschikbaar aanbod in de gemeente is kwalitatief onvoldoende en sluit niet goed aan bij de vraag vanuit deze doelgroep.

5 Aanbevelingen

Op basis van voorgaande analyses en de confrontatie van vraag en aanbod volgen in dit hoofdstuk aanbevelingen. We geven daarnaast enkele concrete uitvoeringsadviezen voor ieder van de bestaande werklocaties.

5.1 Zet in op behoud van bestaande werklocaties en sta transformatie gericht toe

Een heldere strategie op werklocaties vraagt om een sterk portefeuilledenken vanuit bestaande locaties en de bestaande vastgoedvoorraad. Welke werklocaties hebben nog voldoende toekomstpotentie en relatief weinig aandacht nodig? Welke locaties moeten worden aangepakt/opgewaarderd en herontwikkeld? En welke locaties (of deelgebieden) kunt u het beste transformeren en/of verkleuren.

We constateren in de bedrijfsruimtemarkt van Waalre eerder een tekort, dan een overschot. In de kantorenmarkt van Waalre is het omgekeerde gaande. In de tabel geven we onder transformeren aan of we deze werklocatie vanuit de markt geschikt vinden voor transformatie naar een andere functie (zoals woningbouw) of niet. Bedrijventerrein De Voldijn en kantoorlocatie Diepenvoorde beoordelen we zowel geschikt voor behoud van de werkfunctie, als logische plekken om (gedeeltelijk) te transformeren naar wonen of naar andere bedrijfsfuncties, zoals kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen. De ligging van De Voldijn in de kern van Aalst is relatief gunstig ten opzichte van uitvalswegen en maakt het geschikt voor kleinschalige bedrijfsruimte in verschillende segmenten.

Tabel 9: Scenario per werklocatie

Werklocatie	Type	Locatie	Transformeren?
Formeel	Bedrijventerrein	Het Broek	Nee
		De Voldijn	Ja (deels)
	Kantoren	Diepenvoorde	Ja (deels)
Informeel	Grootschalig ⁸	Solitaire bedrijfs- of kantoorlocaties (> 500 m ²)	Bij (langdurige) leegstand in principe transformeren, maar afhankelijk van specifieke omstandigheden. Zie stroomschema in paragraaf 6.3.
	Kleinschalig ⁹	Overige locaties, al dan niet met bedrijfsbestemming.	Inzetten op behoud, maar bij langdurige leegstand kan bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering een reden zijn om wel mee te werken aan transformatie.

Bron: Stec Groep (2018)

5.2 Op korte termijn behoefte aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid

Op korte termijn is enige kwalitatieve behoefte aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en enige ruimte voor functioneel tot modern-gemengde kavels op bedrijventerreinen. Op alle formele werklocaties is vooral leegstand in kantoren en kantoorachtig bedrijfsvastgoed. Het Broek en de Voldijn voldoen niet aan de eisen die zelfstandigen stellen aan bedrijfsruimte (onder andere karakteristiek vastgoed, naar de hand te zetten ruimtes, niet te hoge huurprijzen of ingroeiuren, op een levendige locatie liefst dicht bij huis of in de wijk, et cetera). De Voldijn sluit in principe beter aan op deze wensen en eisen. Tijdens de consultatie van ondernemers werd ook nadrukkelijk gepleit voor behoud van bedrijventerrein De Voldijn (deze locatie

⁸ Voorbeelden: WVDB Adviseurs Accountants aan de Eindhovenseweg 126-128 Aalst, Autobedrijf Demeumaux aan de Onze Lieve Vrouwedijk 43A Waalre-dorp, het cluster bedrijfs- en kantoorpanden rond de Molenstraat in Waalre-dorp (onder andere het voormalig Walra-gebouw) en het Regionaal Opleidingscentrum Brandweer aan de Engelse Tuin 1.

⁹ Voorbeelden: Locatie Neerheide, bedrijvigheid Eindhovenseweg (N69), overige kleinschalige bedrijvigheid en woon-werkconcepten.

staat onder toenemende transformatiedruk). Gelet op de geconstateerde behoefte aan functionele ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid adviseren we om in overleg met een aantal vertegenwoordigers vanuit zelfstandigen (creatieve/ambachtelijke beroepen) en vastgoedelgenaren verder te onderzoeken hoe en op welke wijze wensen en eisen vanuit beide partijen bij elkaar kunnen worden gebracht.

5.3 Op korte tot middellange termijn (2020-2025) uitbreidingsruimte nodig voor bedrijventerreinen

Op korte termijn verwachten we geen (grote) behoefte aan extra bedrijventerreinen. Er is voor gemeente Waalre ook geen grote uitbreidingsvraag die ingevuld dient te worden, namelijk maximaal 2,5 hectare tot 2030. De vraag naar bedrijventerrein die er nog is, kan naar verwachting voor een belangrijk deel ingevuld worden door intensiever ruimtegebruik of herontwikkeling van bestaande kavels, bijvoorbeeld als een groter bedrijf vertrekt. Dit is in de praktijk ook zichtbaar op bedrijventerrein De Voldijn. Feit is wel dat de gemeente geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar heeft. Bedrijven met een grotere ruimtevraag zijn dus gedwongen om uit te wijken naar andere gemeenten, zoals in het verleden ook heeft plaatsgevonden. Echter, ook in de regio droogt het aanbod bedrijfskavels op. We adviseren te starten met een verkenning op welke plekken uitbreiding van het bedrijventerreinareaal met maximaal 2,5 hectare (dit is exclusief vervangingsvraag) op middellange termijn mogelijk is, om te kunnen voorzien in de geraamde uitbreidingsvraag. Parallel aan het ruimtelijke spoor is het ook van belang om hiervoor afstemming te zoeken binnen de provincie en regiogemeenten. Inzet moet zijn dat de uitbreiding zuiver bedoeld is om in de lokale, Waalrese behoefte te voorzien. De Voldijn is ongeschikt als locatie voor uitbreiding. Een beperkte uitbreiding van Het Broek of een nieuwe (goed ontsloten) locatie nabij de kern Aalst ligt zodoende het meest voor de hand. We denken hierbij aan relatief kleine kavels. De uitbreidingsvraag zal zich vooral voordien in kavels tot 2.500 m². Zie bijlage A voor een kwalitatieve beschrijving.

5.4 Schuifruimte belangrijk vanwege (toekomstige) transformatie en/of herstructurering

Bovenop de geraamde uitbreidingsvraag is er sprake van vervangingsvraag als gevolg van (geplande) transformatie op De Voldijn. Een vervangingsvraag van circa 0,5 hectare is realistisch. Dit is exclusief beleidsambities om het bedrijventerrein verder te transformeren. Nieuwe transformatieplannen hebben vanzelfsprekend invloed op de hoeveelheid vervangingsvraag. Bij transformatie is het doorgaans raadzaam om elders aanbod te scheppen om geen (formeel) uitgeefbaar bedrijventerrein te verliezen. Op basis van gemeentelijke informatie schatten we in dat de reeds geplande transformatie op De Voldijn niet heel ingrijpend is voor het bestaande lokale bedrijfsleven. Bij verdere transformatie is het essentieel om een alternatief te bieden aan (kern)gebonden lokale bedrijven. Schuifruimte (en dynamiek in de vastgoedvoorraad) is belangrijk om groei van MKB mogelijk te maken. Het kan daarnaast zinvol zijn om met enige aanvullende schuifruimte te rekenen om een (toekomstige) herstructureringsopgave op De Voldijn te kunnen realiseren, zonder dat het bedrijfsleven van Aalst hier hinder van ondervindt. Hergebruik of herinrichten van vastgoed/kavel vraagt tijd en er moet wel voldoende geschikt aanbod zijn om in de vraag van bedrijven te voorzien terwijl ondertussen ruimte wordt herontwikkeld.

5.5 Hanteer een stroomschema voor transformatie van grootschalige kantoren

We verwachten geen vraag meer in grote aantallen vierkante meters kantoornruimte, waardoor een aantal **kantoorvilla's op kantorenpark Diepenvoorde en grootschalige solitaire kantoren op informele locaties bij structurele leegstand** in principe geschikt zijn voor transformatie, bijvoorbeeld naar wonen. Deze transformatie is feitelijk zelfs nodig om olopemde (ongewenste) leegstand van grotere, klassieke kantoorpanden te voorkomen de komende jaren. We adviseren daarom in principe een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van transformatie van grootschalige kantoren. Dit blijft echter maatwerk. Om transformatie initiatieven te beoordelen hebben we een stroomschema ontwikkeld. Deze is opgenomen in paragraaf 6.3.

5.6 Uitvoeringsadviezen/ontwikkelrichting per werklocatie

Koester de bedrijfsruimte die kwalitatief voldoet en neem afscheid van incourant kantoorvastgoed. Er is in de bedrijfsruimtemarkt van Waalre nauwelijks aanbod in de bestaande voorraad. Dit geldt vooral voor kleinschalig bedrijfsvastgoed en ruimte voor creatieve/ambachtelijke beroepen, op formele en informele plekken. Door toenemende druk op de twee bedrijventerreinen (er is geen uitbreidingsruimte op Het Broek en De Voldijn) vinden we het logisch om de kleinschalige werklocaties te koesteren. Zolang er geen alternatief is, zouden kleinschalige (in)formele locaties als Neerheide en bedrijfsmogelijkheden langs de Eindhovenseweg hun werkfunctie zoveel mogelijk moeten behouden. We adviseren de gemeente Waalre zuinig om te gaan met deze informele locaties, omdat zij interessante broedplaatsen kunnen zijn en bijdragen aan de diversiteit in de gemeente. De informele plekken hebben een zeer belangrijk aandeel in de werkgelegenheid van de gemeente. Het is belangrijk dat beschikbare ruimte niet te gemakkelijk transformeert naar woningbouw en andere niet-economische functies. Op de kantorenmarkt is des te meer aanbod beschikbaar. Indien er sprake is van (langdurige) leegstand adviseren we in principe transformatie.

Zorg voor een goede monitoring

Niet alle dynamiek rond werklocaties is op voorhand te voorspellen. De markt is grillig en beweegt zich met golven door de tijd heen. Het is daarom zeer relevant om een doorlopend systeem van monitoring op te zetten, waarmee de dynamiek in gemeente in beeld gebracht wordt. Op die manier wordt het mogelijk om snel te acteren op nieuwe marktontwikkelingen. Het is voor gemeente Waalre vooral belangrijk dat in de monitoring zicht komt op aard en omvang van leegstand: courant, niet-courant, het economisch en ruimtelijk presteren en functioneren van de (in)formele werklocaties (in termen van werkgelegenheid, vestigingen, opname, waardeontwikkeling, investeringen (in verduurzaming), leegstand) en waar herontwikkelingsplekken zijn of ontstaan.

Op Het Broek de markt in positie brengen

We adviseren om bedrijventerrein Het Broek te behouden als werklocaties en zuinig om te gaan met de (planologische) ruimte. Het terrein scoort begin fase II op de levenscyclus bedrijventerreinen, maar fase I is nog dichtbij. Het is belangrijk dat het aanbod beter gaat aansluiten bij de vraag. Er is vooral behoefte aan kleinschalige (functionele) bedrijfsruimte, terwijl kantoorruimte wordt aangeboden (mismatch). Van belang is vooral bewustwording bij vastgoedeigenaren over vastgoed(waarde). Intensief contact en kennissessies kunnen hieraan bijdragen. Dit is een eerste **stap richting het 'uitlokken' van investeringen. De markt is aan zet om meer courant bedrijfsvastgoed te realiseren.** Het leegstaand vastgoed op Het Broek is door vastgoedeigenaren mogelijk beter geschikt te maken voor het segment ambacht en creativiteit. Deze doelgroep zoekt veelal bedrijfsruimte (opslag, magazijn, werkplaats) en ondergeschikt aan de kernactiviteit een klein kantoor.

Aandachtspunt is zuinig omgaan met de (planologische) ruimte. **Gelet op de 'verkleuring' van het bedrijventerrein** (onder andere een gezondheidscentrum, kookstudio en verschillende kantoorfuncties, die doorgaans ook op een centrumlocatie kunnen vestigen) is het wenselijk om een zoneringsplan op te nemen in het bestemmingsplan. We vinden verkleuring in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein (tussen Onze Lieve Vrouwedijk en van Dijklaan, zie figuur 9) logisch, omdat (1) hier al sprake is van verkleuring, (2) de locatie goed is ontsloten (ligt aan rand van het bedrijventerrein, relatief minder problemen met onveilige situaties voor langzaam verkeer), (3) er in Waalre-dorp (centrumlocatie) nauwelijks leegstand is en dit omgekeerd de leegstand van grotere kantoorachtige panden op Het Broek juist kan tegengaan. Uiteraard moet hierbij wel aandacht zijn voor de precieze functie die wordt toegestaan (voorkomen verkeersaanzuigende werking en parkeeroverlast). Functies die ook in het centrum van Waalre zouden kunnen landen moeten bij voorkeur niet op Het Broek worden toegelaten. Dit betekent dat in dit deelgebied verkleuring mag optreden. Het gaat om economische functies die, conform een afwegingskader, kunnen landen op het bedrijventerrein. Een beperkt deel van een bedrijventerrein komt daardoor in aanmerking voor (lichte) functiemenging onder strikte voorwaarden. Op de rest van het terrein blijft de oorspronkelijke werkfunctie behouden. Daarmee worden de panden in het deelgebied in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Let wel; bij een aanpassing van het bestemmingsplan is het verstandig om ook andere panden op het terrein in lijn te brengen met het feitelijk gebruik.

Voor De Voldijn een breed gedragen toekomstvisie ontwikkelen

Bedrijventerrein De Voldijn kan in principe de werkfunctie behouden, maar vinden we gezien de ligging **tussen woonwijken en op korte afstand van het centrumgebied van Aalst ook geschikt voor 'verkleuring'** naar kleinschalige bedrijfsruimte en deels transformatie, bijvoorbeeld de grootschalige leegstaande kantoren. Het bedrijventerrein scoort einde fase II op de levenscyclus bedrijventerreinen. In deze fase kunnen grootschalige (private) ingrepen nodig zijn om de kwaliteit van het terrein te verbeteren/versterken. Op De Voldijn heeft op kavelniveau al herontwikkeling (herstructurering) plaatsgevonden. Een toekomstvisie voor het gehele terrein helpt bij het uitlokken van private investeringen. Dit is wenselijk, omdat (1) in het deelgebied ten zuiden van de Prunellalaan binnenkort transformatie gaat plaatsvinden, (2) het vastgoed ten noorden van de Petunialaan van matige kwaliteit is en verouderd en (3) de entree van De Voldijn aan de westzijde (kantorencomplex aan Primulalaan 44-46) al langere tijd worden aangeboden en gedeeltelijk leeg staat. De bestaande vastgoedvoorraad verouderd de komende jaren verder. We verwachten dat (groter) leegkomend vastgoed daardoor moeilijk opgenomen wordt door de markt. De analyses in dit rapport vormen een basis om de toekomstvisie te maken. Onder andere de EER-analyse (inclusief positionering op levenscyclus) en beoordeling van het terrein zijn input om multidisciplinair én met ondernemers (liefst een ondernemerscollectief; een visie is een mooie aanleiding) een breed gedragen toekomstplan uit te werken. Het gaat in onze ogen vooral om een doorkijk naar de toekomst: waar transformeren, waar upgraden, waar verkleuren en waar behouden? Welke koers vinden ondernemers passend voor de locatie? Blijft het terrein behouden voor de markt, wat is het toekomstperspectief voor ondernemers en met welke ingrepen is de levensduur te verlengen?

We adviseren een private aanpak te hanteren die gericht is op investeringen door ondernemers. Bij behoud van de werkfunctie is het uiteraard belangrijk dat de basisvoorwaarden op orde zijn. Dit is een taak van de gemeente. Denk hierbij aan wegen en groen, maar ook aan een investeringsgericht bestemmingsplan dat past bij intensiever ruimtegebruik (bouwhoogte, bebouwingspercentage). Vervolgens zijn eigenaren/ ondernemers aan zet. Een private aanpak (investerings- / toekomstplan) leidt tot meer investeringen in uitstraling vastgoed, duurzaamheid en uiteindelijk meer banen en toekomstwaarde voor het terrein.

Transformatie op Diepenvoorde onderzoeken; noordelijk deel lijkt meest geschikt

De gemeente heeft te kennen gegeven dat voor kantoorlocatie Diepenvoorde nagedacht wordt over gedeeltelijke transformatie naar woningen of andere functies. Op Diepenvoorde is structurele leegstand van kantoren. **Meerdere kantoorvilla's staan gedeeltelijk leeg. Naast behoud van kantoorruimte (en economie) adviseren de transformatie van enkele kantoorvilla's. Gezien de leegstand van circa 25% lijkt volledige transformatie naar wonen/andere functies niet realistisch (75% van de kantoorruimte is immers nog wel bezet).** Gelet op de geprognostiseerde marktvraag naar kantoorruimte (minder dan aanbod) vinden we het realistisch om een deel te transformeren naar een andere functie (bestemmingswijziging). Daardoor wordt dus bestaande voorraad onttrokken. Op basis van een eerste analyse (ligging en leegstand) lijkt het noordelijk deel het meest geschikt voor transformatie naar wonen.

We adviseren om in gesprek te gaan met de vastgoedeigenaren en te onderzoeken of deze de leegstand als problematisch ervaren. Mocht dit het geval zijn dan kan samen het stroomschema doorlopen worden. Ook is het van belang geschikte functies af te wegen. Technische slijtage en sloop-en-nieuwbouw lijkt namelijk niet aan de orde. **De villa's kunnen bijvoorbeeld geschikt gemaakt worden voor (tijdelijke) huisvesting van expats die werken op High Tech Campus Eindhoven.** Anderzijds kunnen de panden ook geschikt zijn voor recreatie en sport (fitness), gezondheidszorg (medisch centrum of een tandartspraktijk) of maatschappelijke dienstverlening (kinderopvang). Leisure of horeca voorzieningen zouden eventueel ook passend kunnen zijn, maar in dat geval is het extra belangrijk dat het een kwaliteitsversterking is voor het gehele gebied en het niet leidt tot onaanvaardbare (ruimtelijke) neveneffecten ten opzichte van functies in centrumgebieden. Uiteraard is ook een gecombineerd (woon-werk) programma is mogelijk. Voor het bepalen van de vraag naar een specifiek programma is aanvullend marktonderzoek nodig, gebaseerd op de eigenschappen en kenmerken.

6 Instrumenten

De analyse en aanbevelingen uit voorgaande hoofdstukken vertalen we in dit hoofdstuk naar een tweetal praktische instrumenten: een afwegingskader voor economische initiatieven (naast functies die mogelijk zijn vanuit de vigerende bestemmingsplansituatie) en een stroomschema voor de transformatie van kantoren.

6.1 Afwegingskader

Met behulp van een afwegingskader kan de gemeente de komende jaren economische initiatieven naar de juiste vestigingslocatie begeleiden. Op die manier worden economische kansen verzilverd en versterken we de positie van de economische kerngebieden. Waarom is dit afwegingskader belangrijk?

- Het vermindert ad hoc-besluiten en borgt een integrale afweging.
- Het versterkt de profilering van de economische kerngebieden van Waalre.
- Het geeft inhoudelijk richting aan de optimalisering en uitvoering van projecten en initiatieven, en scheidt helderheid en transparantie voor initiatiefnemers.
- Het zorgt voor gefundeerde besluitvorming over prioritering van plannen en sturing van de markt.
- Het biedt houvast bij het optimaliseren van inzet van middelen en menskracht.

Op de volgende pagina staat het afwegingskader. Het kader geeft vanuit het marktperspectief per locatie aan welke (economische) functies waar passen, en onder welke voorwaarden. Enkele belangrijke uitgangspunten hierbij:

- Het kader heeft betrekking op nieuwe initiatieven die zich aandienen. Het kader past niet altijd op de huidige situatie. Soms zitten nu bedrijven op plekken die in het kader een kruisje krijgen. Bestaande situaties en ondernemersinitiatief worden echter gerespecteerd (rode loper benadering). Het kader vormt het startpunt waarmee we het gesprek willen aangaan en zoveel mogelijk willen stimuleren om **'het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen'**.
- Bij het afwegingskader hanteren we **het principe 'bestaand voor nieuw'**. Ofwel: we kijken bij nieuwe initiatieven eerst goed naar de mogelijkheden om dit initiatief in de bestaande (vastgoed)voorraad en bestaande bestemmingsplancapaciteit te faciliteren. Pas als dit aantoonbaar niet kan, is nieuwbouw/-vestiging aan de orde. Zo voorkomen we leegstand, stimuleren we behoud van de ruimtelijke kwaliteit in Waalre en borgen we levendige, economische gebieden met toekomstwaarde. Dit past ook goed bij de regionale, provinciale en landelijke beleidskaders (zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking).
- Het kader geeft een voorkeurslocatie en –volgorde aan voor de vestiging van functies. Het kader is echter niet in beton gegoten. Er is ruimte om te kijken naar andere plekken, mits vestiging op een van **de voorkeurslocaties ('groen vinkje')** aantoonbaar niet kan en inzichtelijk is afgewogen.

RELATIE MET OMGEVINGSWET EN -VISIE

De Omgevingswet geeft meer ruimte aan initiatieven van inwoners en bedrijven, maar dwingt tegelijkertijd college en raad tot het nadenken hoe en op welke wijze er kaders en regels aan deze initiatieven worden gesteld. Voorliggende strategie en afwegingskader geeft de economische kaders en richting aan en zal dus betrokken moeten worden bij het opstellen van een omgevingsvisie en omgevingsplan voor de gemeente Waalre.

Afwegingskader Stec Groep economische functies	Werklocatie			Centrumgebieden
	Het Broek	De Voldijn	Diepenvoorde	Den Hof (Aalst) & De Bus (Waalre-dorp)
Detailhandel (supermarkt en winkels) ¹⁰	X	X	X	✓
Grootschalige detailhandel, zoals Tuincentrum, Wooninrichting, Bouwmarkt etc. (< 1.500 m²)	X	✓, in deelgebied: Burgemeester Mollaan (mits kwaliteitsversterking)	X	X
*Webwinkel	✓, mits uitsluitend opslag, geen bezoekmogelijkheid	✓, mits uitsluitend opslag, geen bezoekmogelijkheid	X	✓, mits bezoekmogelijkheid
*Pick-up point	✓	✓, in deelgebied: Burgemeester Mollaan	X	X
Zelfstandig kantoor	X, tenzij niet passend op een andere locatie	X, tenzij niet passend op een andere locatie	✓	✓, mits kleinschalig (initiatieffnemer bij voorkeur begeleiden naar kantoorruimte Diepenvoorde en De Voldijn)
Kapper, pedicure, nagelstudio, schoonheidsspecialisten, etc.	X	X	X	✓
Leisure en overige recreatie (binnenspeeltuin, wellness)	X	X	✓, in deelgebied (zonerings); mits kwaliteitsversterking	X
Fitness, sportschool	✓, in deelgebied (zonerings: zo dicht mogelijk bij ontsluiting terrein)	X	✓, in deelgebied (zonerings); mits kwaliteitsversterking	✓
Gezondheidszorg zonder overnachting (zoals medische, tandheelkundige en paramedische praktijken / therapeuten)	✓, in deelgebied (zonerings)	X	✓, in deelgebied (zonerings)	✓
Maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting (thuiszorg, kinderopvang, welzijnswerk of sociaal-cultureel werk)	X	X	✓, in deelgebied (zonerings)	✓
Anders, namelijk	✓ Cafeteria / snackbar <50 m²	X	✓ Kleinschalige horeca < 50 m² (zoals lunchroom / catering)	

¹⁰ Indien de hoofdactiviteit een supermarkt of winkel is, dan is het detailhandel en hoort deze activiteit primair thuis op informele werklocaties (centrumgebied en overige solitaire locaties). Voorkeur gaat uit naar de Waalrese winkelgebieden, zoals Den Hof (Aalst) en De Bus (Waalre-dorp). Voorgenoemde centrumgebieden hebben prioriteit in vestiging van deze activiteiten.

* TOELICHTING WEBWINKELS EN AFHAALPUNTEN (PICK-UP POINTS)

Ten aanzien van internetwinkels en afhaalpunten hanteren we het ruimtelijk relevante argument of er een fysieke bezoekmogelijkheid is. Indien dit het geval is, is sprake van detailhandel en detailhandel moet bij voorkeur geconcentreerd worden in de winkelstructuur van Waalre, in het bijzonder centrumgebieden Den Hof (Aalst) en De Bus (Waalre-dorp). Concreet stellen we het volgende beleid voor:

- Wanneer sprake is van handel in producten (artikelen) die via internet en andere media verloopt, waarbij gebruik wordt gemaakt van afhaalpunten (ondergeschikt of zelfstandig), zien we dit als een functie die meerwaarde heeft voor de winkelstructuur van Waalre, in het bijzonder Den Hof en De Bus. Immers, dit genereert de nodige traffic.
- Indien de hoofdactiviteit een winkel is, dan is het detailhandel en hoort deze activiteit dus ook thuis in de Waalrese winkelgebieden. De centrumgebieden hebben prioriteit in vestiging van deze activiteiten.
- De internetwinkels en afhaalpunten met baliefunctie die qua maat, schaal en/of verkeersaanzuigende werking niet in het winkelgebied passen, centrumgebieden Den Hof (Aalst) en De Bus (Waalre-dorp) in het bijzonder, worden bij voorkeur gevestigd bij andere functies die consumenten aantrekken, zoals de zone periferie detailhandel op bedrijventerrein De Voldijn (aan de Burgemeester Mollaan). Kan dit niet dan komt vestiging op een kleinschalige informele locatie in aanmerking.
- Opslag en logistiek van webwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid betreffen geen detailhandel en kunnen daarom prima op een bedrijventerrein (Het Broek of De Voldijn).

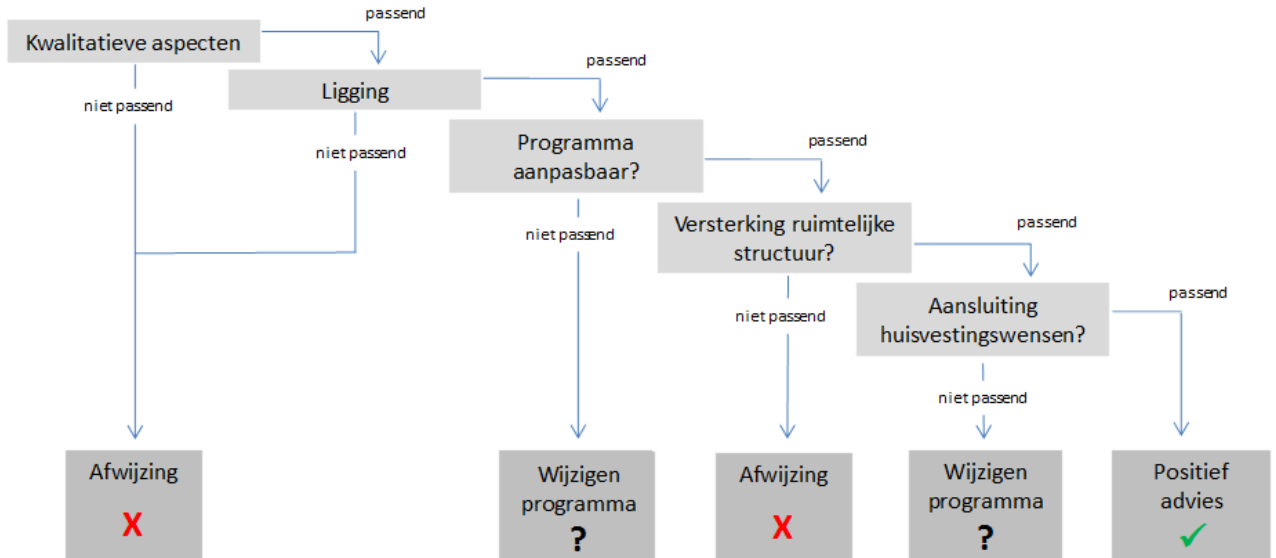
6.2 Stroomschema transformatie kantoren

We verwachten geen vraag meer in grote aantallen vierkante meters kantoorroimte, waardoor een aantal kantoorvilla's op kantorenpark Diepenvoorde en grootschalige solitaire kantoren op informele locaties bij structurele leegstand in principe geschikt zijn voor transformatie. Deze transformatie is feitelijk zelfs nodig om oplopende (ongewenste) leegstand van grotere, klassieke kantoorpanden te voorkomen de komende jaren. We adviseren daarom in principe een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van transformatie van grootschalige kantoren. Dit blijft echter maatwerk.

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, hebben we een stroomschema ontwikkeld om een transformatieplan te toetsen. Om een goede afweging te maken vinden we de volgende criteria voor gemeente Waalre relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen of een ander programma (gezondheid, leisure)? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies in de omgeving van een ander programma (bijvoorbeeld de aanwezigheid van woningen, gezondheidsfuncties, leisure)?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen of functies te realiseren, of deze functies gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit het (woon)programma daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen functies gerealiseerd die aansluiten bij het beleid van de gemeente (zoals de woonvisie)? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Figuur 12: Stroomschema transformatie (grootschalige) kantoren gemeente Waalre



Bron: Stec Groep (2018)

Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.