



Seinpost

ADVIESBUREAU BV

Onderzoek Ladder duurzame verstedelijking Multizorgcentrum Uden

Waalwijk, april 2015

Onderzoek Ladder duurzame verstedelijking Multizorgcentrum Uden

Uitgebracht aan:
Nieuwenhuizen Daandels Bouw BV

Seinpost Adviesbureau BV
John Bardoel
Bas Lodder
Daniëlle van den Heuvel

Projectnummer: 34085

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Waalwijk, april 2015

Inhoudsopgave

1	Het onderzoek en concept	6
1.1	Inleiding	6
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
1.3	Omschrijving concept	7
1.4	Aansluiting bij regionaal en lokaal beleid	10
2	Trends en ontwikkelingen	13
2.1	Zorg	13
2.2	Kantoren	14
2.3	Conclusies	15
3	Regionale behoefte	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Vraag en aanbod zorg	18
3.3	Vraag en aanbod kantorenlocaties	22
3.4	Conclusies	28
4	Conclusies	30

1 Het onderzoek en concept

1.1 Inleiding

De Drie Kronen B.V. is, samen met Nieuwenhuizen Daandels Bouw, bezig met de planvorming voor een Multizorgcentrum in Uden Noord. Het Multizorgcentrum moet de verbindende factor gaan vormen tussen de eerstelijnszorg (huisartsen, apotheek e.d.), tweedelijnszorg (ziekenhuis, klinieken e.d.) en overige zorg (therapie, hulpmiddelen, diagnostiek e.d.). Het huidige aanbod binnen de zorg is namelijk grotendeels versnipperd. De huidige tijd vraagt om kostenbesparing in de zorg. Het Multizorgcentrum moet hier een bijdrage aan leveren. Zorg vormt het hoofdbestanddeel van het concept. Additioneel wordt een deel van het concept ingevuld met ondersteunende detailhandel en een flexibel deel met (zelfstandige) kantoorruimte.

In dit rapport beschrijft Seinpost de resultaten van een onderzoek naar de (markt)ruimte voor een Multizorgcentrum. Hierbij is gebruik gemaakt van de Ladder van duurzame verstedelijking. De volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Welke ruimtelijke mogelijkheden zijn er om het initiatief te faciliteren op de beoogde locatie of op andere beschikbare locaties?
3. Wat zijn de effecten van het initiatief (bijvoorbeeld leegstand elders)?

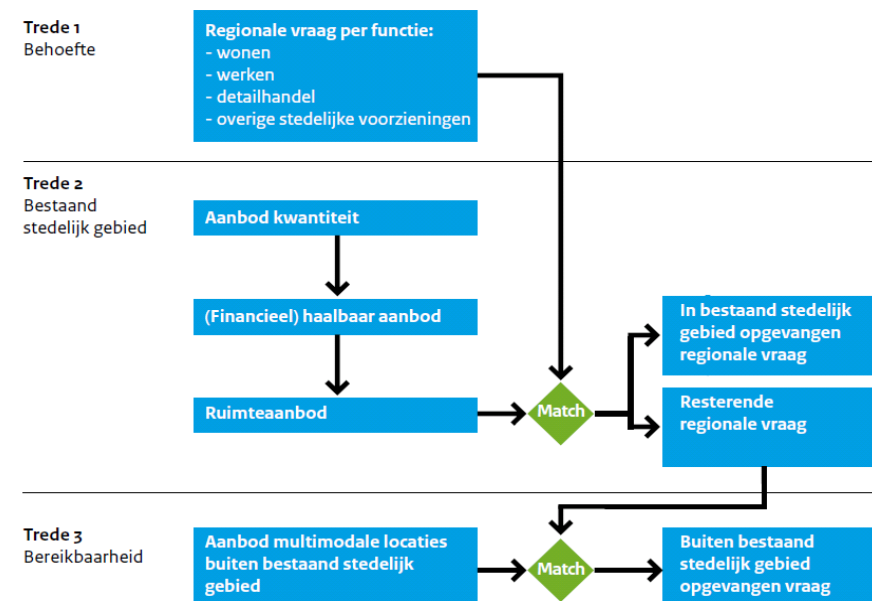
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de beantwoording van de gehanteerde onderzoeksvragen zijn de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking meegenomen. In figuur 1.1. zijn de drie treden grafisch weergegeven. In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor voorzieningen

bepaald. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen en in bestaand aanbod). Zodoende kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De laatste trede gaat in op de bereikbaarheid van de locatie waar het Multizorgcentrum voorzien is. Gezien de multimodale bereikbaarheid (auto en HOV) kan deze als goed bestempeld worden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Figuur 1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Handreiking bij Ladder duurzame verstedelijking

1.3 Omschrijving concept

De kracht van eenheid en verbinding

De gezondheidszorg bestaat uit een aantal zorgstromen. Allereerst de eerstelijns- en tweedelijnszorg. Hieromheen is de overige zorg te vinden waarvan het aanbod nu veelal versnipperd is. In de afgelopen jaren zien we dat steeds meer huisartsen hun huisvesting combineren met apothekers en zijn ziekenhuizen gefuseerd en gespecialiseerd. Het valt op dat de zogenaamde 'overige zorg', preventieve zorg en ambulante zorg hierbij achterblijft.

Het plan voor het Multizorgcentrum moet bijdragen aan het bundelen van deze versnipperde bedrijven en diensten. De in het centrum gehuisveste aanbieders behouden een eigen identiteit en kunnen zelfstandig handelen. Wat verandert – zover als straks gewenst – is dat de administratieve activiteiten aan de voor - (klantencontact) en aan de achterkant (financiële administratie, contractmanagement met verzekeraars) door het Multizorgcentrum wordt verzorgd. Dit zorgt ervoor dat de klant centraal staat en efficiënter kan worden geholpen. Met als resultaat betere dienstverlening (maatwerk), tevreden klanten én kostenbesparing voor de verzekeraars en dus de zorg. Het bijzondere karakter van het Multizorgcentrum komt ook tot uiting in haar missie en visie die in onderstaand tekstvak zijn opgenomen. Door de trekkracht van individuele aanbieders en de synergie heeft het concept een bovenregionale aantrekkingskracht.

Missie en visie Multizorgcentrum

De missie van het multizorgcentrum:

- Het centrum biedt tevens hoogwaardige diensten met betrekking tot het vakgebied bewegingswetenschappen (regionaal / landelijk);
- Het centrum biedt medische, paramedische, verpleegkundige en psychosociale zorg aan patiënten die gebruik maken van de diensten van het centrum (eerstelijnszorg, lokaal);
- Het centrum beoogt een integrale aanpak van problemen.

De visie van het multizorgcentrum

- Zowel curatieve- als preventieve taken horen thuis in het multizorgcentrum;
- Samenwerking binnen het complex leidt tot kwalitatief betere- en doelmatige zorg;
- Werkafspraken, evaluatie-instrumenten, deskundigenbevordering, structuur en goede randvoorwaarden zijn een borging voor de te leveren kwaliteit;
- De patiëntgerichte organisaties uit het centrum hebben een goede bereikbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid, klachtenafhandeling, adequate informatievoorziening, minimale wachttijden, efficiënte administratieve afwikkeling en patiënten inspraak;
- Het centrum heeft een opleidingstaak;
- Marktwerving in de zorg betekent voor het centrum werken aan klantgerichtheid, innovaties, prestaties en kostenbewustzijn.

Bron: businesscase februari 2015

Momenteel wordt er actief gesproken met diverse geïnteresseerde marktpartijen die zich mogelijk vestigen in het Multizorgcentrum. Naast lokaal en regionaal gevestigde aanbieders hebben ook verschillende landelijk opererende bedrijven interesse getoond vanwege de verwachte synergie binnen het concept en de uitstraling ervan.

Programma¹

Het Multizorgcentrum bestaat hoofdzakelijk uit zorg gerelateerde functies, maar kent ook een flexibel deel wat ingevuld kan worden als kantoorruimte (zo'n 1.800 m2 BVO). Deze ruimte kan dienen als kostendrager en daardoor bijdragen aan een goede bezettingsgraad direct na realisatie van het complex. De belangrijkste pijlers van het zorgconcept² zijn:

- Bewegingscentrum van de toekomst. Deze pijler bestaat uit het looplab met (inter)nationale uitstraling. Dit onderdeel wordt ingevuld door initiatiefnemer Paul van den Brand en Frans Lefeber (onder andere ontwikkelaar van sportinnovaties bij AC Milaan en Bayern München) in combinatie met gespecialiseerde fysiotherapie, orthopedie en ruimte voor opleiding en onderzoek. Voor deze pijler is circa 2.600 m2 BVO gereserveerd.
- Accommodatie voor eerstelijnszorg. Denk daarbij aan aanbieders als een huisarts, ergotherapie, diëtist, podotherapie e.d.. Deze pijler omvat circa 1.300 m2 BVO. Zowel plaatselijke als regionale partijen hebben hun interesse getoond.
- Aanvullende diensten. De derde pijler kan gezien worden als een verlengstuk van het bewegingscentrum, de accommodatie voor de eerstelijnszorg of het ziekenhuis. Denk aan dienstverleners als een audicien, zorg- en revalidatie hulpmiddelen, pruiken (oncologie) e.d.. Voor deze derde pijler is circa 1.300 m2 BVO gereserveerd.

De onderdelen kantoorruimte, accommodatie eerstelijnszorg en aanvullende diensten zijn onderling uitwisselbaar. Hiermee krijgt het concept de nodige flexibiliteit om een goede bezettingsgraad te waarborgen.

Op dit moment wordt gedacht aan (en gesproken met) de volgende

¹ Het totale complex zal ruim 5.200 vierkante meter beslaan. Dit is de ruimte inclusief trappen, lift, zogenaamde natte ruimten e.d. Ongeveer 500 vierkante meter wordt benut voor

typen zorgaanbieders:

- Fysio-, manuele therapie en sportrevalidatie;
- Podotherapie;
- Orthopedische hulpmiddelen;
- Ergo- en fysiotherapie;
- Implantologie;
- Prothesen;
- Orthopedisch schoenmaker;
- Psychologie;
- Huisartsen;
- Pruiken;
- Kleermaker;
- Tandarts.

Een deel van de ondernemers komt uit Uden (circa 15% van de vierkante meters voor zover nu bekend) of de regio (eveneens 15% voor zover nu bekend). Daarnaast komt een zeer belangrijk deel van de aanbieders van buiten de regio.

verbindingen, trappen, de lift en de entree.

² Hiervan kan maximaal 1.800 m2 worden ingevuld voor kantoorruimte.

Figuur 1.2. Organisatiemodel De Drie Kronen Multizorgcentrum



Synergie

De synergie tussen de zorgaanbieders komt onder meer tot uiting in de opzet van het gebouw. Zo worden er afdelingen gecreëerd met een gezamenlijke gang, een ontvangst en een gemeenschappelijke balie. Zorgaanbieders krijgen per afdeling de beschikking over één of meerdere (behandel)ruimtes.

De synergie tussen deze aanbieders vertaalt zich ook in het ruimtegebruik. Op de begane grond zijn functies voor gemeenschappelijk gebruik gepland. Dit betreft een gemeenschappelijke balie/ administratie en een lunchroom voor cliënten, bezoekers en personeel. Dit zal zo'n 300-400 m² BVO in beslag nemen (6% tot 8% van het totaal). Hierbij wordt samenwerking met het naastgelegen Van der Valk gezocht voor bijvoorbeeld de catering.

De ondersteunende detailhandel van maximaal 900 m² zal bestaan uit consumentgerichte activiteiten van de in het concept gevestigde zorgaanbieders.

Multizorgcentrum complementair aan ziekenhuis Bernhoven

In 2013 is het ziekenhuis Bernhoven (een fusie van het Sint-Annaziekenhuis in Oss en het Sint-Josephziekenhuis te Veghel) in Uden geopend. Het Multizorgcentrum beoogt in synergie met Bernhoven de zorg verder te innoveren over het gehele zorgtraject. Daarnaast is het de bedoeling dat het diagnostisch centrum van het ziekenhuis onderdeel gaat vormen van het Multizorgcentrum. Hiermee wordt de samenwerking tussen beide instellingen verder versterkt: specialisten van Bernhoven en uit de regio kunnen zodoende een goede eerste beoordeling van de klachten van de patiënt vaststellen. Zodoende komen de patiënten ook sneller in contact met de juiste zorgverlener.

De synergie met het ziekenhuis kan vorm krijgen via het zogenaamde looplab: hierin worden cliënten tegelijk door verschillende disciplines beoordeeld en gediagnostiseerd, waarna een passend zorgtraject kan worden geselecteerd (bestaande uit eerstelijnszorg of een verwijzing naar de specialisten in het ziekenhuis). Doordat een deel van het centrum zich hiermee gaat specialiseren op *beweging* wordt ingespeeld op een regionale aantrekkingskracht. De wijze waarop de synergie met het ziekenhuis vorm gaat krijgen, wordt in nader overleg met het ziekenhuis bepaald.

Figuur 1.3. geeft de situering van het complex weer.

Figuur 1.3. Locatie Multizorgcentrum De Drie Kronen



Bron: Presentatie Vitale Multizorg

In 2011 is door Seinpost een behoeftepeiling uitgevoerd om inzicht te krijgen in de interesse van zorg gerelateerde functies voor vestiging in de directe nabijheid van het ziekenhuis Bernhoven. Het onderzoek richtte zich op het concept 'centrum voor vitaliteit en gezondheid'. Uit de behoeftepeiling volgden een aantal relevante constatering:

- Uden Noord heeft de ambitie van regionale betekenis te zijn als het gaat om zorg. Zie hierover ook de gebiedsvisie die in de volgende paragraaf wordt beschreven;
- Samenwerking tussen spelers in de zorg heeft de toekomst;
- De in het onderzoek voor de behoeftepeiling betrokken partijen³ zagen duidelijke meerwaarde in samenwerking.

³Rose Phoenix (regionale ondersteuningsorganisatie; bevordert in opdracht van de zorgverzekeraars samenwerking tussen eerstelijnszorgaanbieders onderling). Bas Wolbert

1.4 Aansluiting bij regionaal en lokaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is Uden-Noord aangegeven als zoekgebied voor verstedelijking. In de Verordening 'ruimte 2014 Noord-Brabant' heeft het plangebied de nadere aanduiding "Integratie stad-land". Voor dit gebied is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk.

Het transformeren naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) is afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Gezien het huidige perspectief wordt geconcludeerd dat het stedelijk concentratiegebied inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking voldoende ruimte bieden om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien.

Strategisch Beraad Noordoost Brabant

In het kader van de regionale samenwerking in Noordoost Brabant hebben samenwerkende instellingen, overheden en bedrijven uit de regio een strategische agenda met uitvoeringsprogramma opgesteld. Daarmee wordt onder meer ingezet op vijf toplocaties waar clusters van bedrijven en instellingen beschikken over faciliteiten die duurzame ontwikkelingen en innovaties bevorderen. Dit zijn fysieke centra voor vernieuwing. Het Zorgpark wordt daarbij gezien als een belangrijk cluster binnen het thema Cure en Care.

Regionale kantorenvisie

Uden ligt in de regio Noordoost Brabant. Binnen deze regio is Den Bosch met meer dan 1.000.000 m2 kantooroppervlak verreweg de grootste

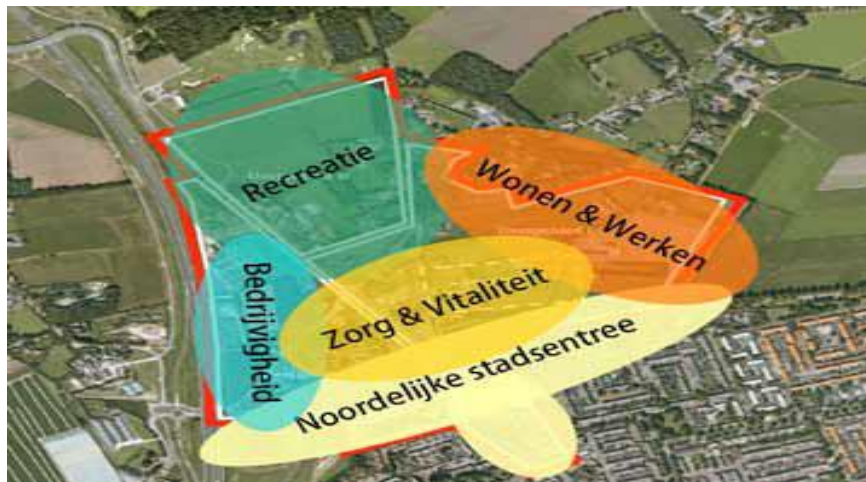
(fysiotherapeut), Adeona (personeelsdiensten en gezondheidsmanagement), Ziekenhuis Bernhove en Synchron (verenigde huisartsen).

gesproken vestiging van zorg- en welzijngerelateerde dienstverleners.

Masterplan Uden Noord

Medio 2012 is het Masterplan Uden-Noord door de gemeenteraad vastgesteld. Uden-Noord wil zich profileren als toplocatie met een zorgcluster en met ruimte voor publieke en zakelijke dienstverlening. Vanuit de markt wordt al veel interesse getoond in vestiging in Uden Noord. In het masterplan is de ruimtelijk-functionele structuur verbeeld in onderstaande figuur. Centraal gelegen in Uden Noord is het zorgcluster. Rondom dit cluster is ruimte voor de functies bedrijvigheid, recreatie, wonen & werken.

Figuur 1.5 Functionele zones Uden Noord



Bron: Masterplan Uden Noord

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Zorg

In de sector gezondheidszorg werken ruim één miljoen mensen en zij leveren jaarlijks voor meer dan € 60 miljard aan diensten. De ontwikkelingen in de zorgsector gaan snel en zorgen voor structurele veranderingen in het aanbod van zorg. We werken de belangrijkste trends en ontwikkelingen⁴ uit die ook van toepassing zijn op de disciplines die in het Multizorgcentrum aanwezig zullen zijn.

Groeiende zorgvraag

Innovaties, mondige patiënten (groeiende groep van koopkrachtige senioren) en vergrijzing leiden tot een stijging van de vraag naar zorg. De volumegroei vlakt echter af. Dit komt in de eerste plaats door de verhoging van het eigen risico van de basisverzekering en de afgenomen bestedingskracht van de consument. Tegelijkertijd zorgt het politieke zorgakkoord 2014 voor een beperkte groei aan activiteiten in de tweedelijnszorg (ziekenhuizen) en een uitbreiding van taken in de eerstelijnszorg. Hierdoor vindt er een verschuiving plaats van intramurale- naar extramurale zorg. Tot slot maken zorgverzekeraars scherpe prijs- en volumeafspraken met als doel de basispremie omlaag te krijgen voor de consument. Het gevolg is dat de consument gemiddeld bij één ziekenhuis per provincie terecht kan en alles (o.a. declaraties) via internet moet regelen.

Bewustere consument

De zorggebruiker krijgt steeds meer invloed. Door de hogere eigen bijdrage en de diverse verzekeringspakketten zal de ontwikkeling richting klantenoriëntatie en bijbehorende netwerken sneller van de

grond komen. Zorggebruikers zullen vaker in de eigen omgeving zoeken naar zorg.

Golf van starters in de zorg

Het aantal nieuwe zorgaanbieders is bijna verdubbeld in 2013 ten opzichte van 2012. Daarnaast is ook een groot aantal zorgorganisaties opgeheven. Desondanks is het aantal zorgaanbieders toegenomen met 7%. Vooral het aantal aanbieders zonder overnachtingsmogelijkheid neemt snel toe (illustratief in dit kader is ook het recente sluiten van zorghotel Veghel). Deze toename bestaat voornamelijk uit zogenaamde 'eenpitters' die na ontslag voor zichzelf zijn begonnen. Zij kunnen goedkopere zorg leveren dan de traditionele aanbieders en zijn flexibel. De thuiszorg en maatschappelijke dienstverlening aan ouderen en gehandicapten groeit het hardst gevolgd door medische (en tandheelkundige) praktijken.

Vertekenend beeld

Hoewel er een sterke groei zichtbaar is, is er geen sprake van een groeimarkt. Het aantal behandelingen of zorgprestaties groeide in 2013 niet of nauwelijks. Voor 2014 en 2015 moet de langdurige zorg rekening houden met een volumekrimp door bezuinigingen, kostenbewuste gemeenten, verzekeraars en zorgvragers.

Grotere rol verzekeraars en gemeenten

Nieuwe bezuinigingen en stelselwijzigingen vergroten de exploitatierisico's. Verzekeraars en gemeenten krijgen een grotere rol in de vormgeving van de langdurige zorg en moeten deze zorg efficiënter gaan vormgeven.

Schaalvergroting, specialisatie en de rol van techniek

Het aanbod van zorg is veranderd onder invloed van de hiervoor geschetste trends. Het aantal solohuisartspraktijken neemt af (nu nog

⁴ Bron: Rabobank Cijfers & Trends, 3 februari 2014 en ING sectorvisies zorg 2014.

zo'n 50% van het aanbod), en het aantal groepspraktijken neemt toe. Samenwerking, ook met andere eerstelijnszorg, is daar een oorzaak voor. Ook de van oudsher kleine tandartspraktijk met één tot drie stoelen gaat op in grotere praktijken met meerdere tandheelkundige specialisaties. En het aantal fysiotherapeuten per praktijk stijgt. Deze trend van schaalvergroting zal doorzetten.

Daarnaast is een ontwikkeling zichtbaar waarbij aanbieders zich richten op een beperkte doelgroep en/of specifieke zorg aanbieden om zich te onderscheiden in de markt.

Om kosten te drukken en om de service te verbeteren spelen ook technologische innovaties een rol. Het gaat daarbij niet alleen om de zorg zelf, maar ook om de informatievoorziening naar en de communicatie met zorgconsumenten. Naast dat dit kan bijdragen aan betaalbare, toegankelijke en kwalitatief goede zorg, leidt het ook tot meer eigen regie voor zorgconsumenten.

Kansen voor integrale zorgconcepten groeien

Ondanks dat de budgetten kleiner worden, ontstaan er door de nieuwe wetgeving ook mogelijkheden voor crossovers tussen de domeinen zorg en welzijn. Langzaam bloeien er integrale concepten op die zich richten op efficiënte combinaties van zorg en welzijn. Door zorg en ondersteuning over de traditionele domeinen heen dicht bij de burger te organiseren, kan er efficiënter gewerkt worden. Bijvoorbeeld de lokale huisartsenposten, plaatselijke thuiszorg en welzijnswerk onder één dak.

Door de concentratie van complexe zorg en meer spreiding van niet complexe zorg ontstaan nieuwe zorgstructuren. Externe belanghebbenden (overheid, zorgverzekeraars, patiënten) oefenen druk uit en eisen kwaliteits- en doelmatigheidsnormen die bepalend zijn voor de regionale inrichting van het zorgaanbod.

Deze dynamiek biedt kansen. Er is een ontwikkeling zichtbaar van nieuwe lokaal en regionaal werkende gezondheidscentra, waarin eerste en tweedelijnszorg samen komen.

Kansen met 'accountable care'

Hoe goed een nieuw zorgconcept er op papier ook uitziet, stakeholders raken pas echt overtuigd van nut en noodzaak wanneer zij de werking ervan in de praktijk bewezen zien. Voordat medische professionals, verzekeraars, gemeenten en klanten in zee gaan met nieuwe partijen, moet de meerwaarde van hun formule duidelijk aangetoond zijn. Zorgwinst in de vorm van hogere kwaliteit en grotere doelmatigheid is behalve een belangrijke voorwaarde om klanten te trekken en een bedrijfsmodel rendabel te krijgen, ook nodig om maatschappelijke meerwaarde voor verzekeraars en gemeenten te creëren. Door goed vooronderzoek en continue analyse van gemaakte zorguitkomsten kan dit hard worden gemaakt. Belanghebbenden zijn eerder bereid mee te werken als er van 'accountable care' sprake is. Dat wil zeggen: transparante, uitkomstgerichte zorg waar goede verantwoording over wordt afgelegd. Dit sluit ook aan bij de geleidelijke invoer van nieuwe bekostigingssystemen die ook in toenemende mate prestatie- en uitkomstgericht zullen zijn.

(Bron: ING)

2.2 Kantoren

Het nieuwe werken

Door moderne communicatiemiddelen kunnen werknemers steeds flexibeler werken, oftewel men is meer tijd- en plaatsonafhankelijk. Werknemers zitten niet langer vijf dagen per week op kantoor, maar werken ook bij klanten, thuis of onderweg. Door de introductie van flexibele werkplekken is de benodigde gemiddelde kantoorruimte per werkende afgenomen. Deze trend is nog niet altijd direct zichtbaar door langlopende huurcontracten, maar naar verwachting zal de benodigde kantooroppervlakte per medewerker 25% lager liggen in 2040. Daarmee zal de vraag en behoefte aan kantooroppervlak ook (verder) afnemen.

Kantorenleegstand neemt toe

De totale kantorenleegstand in 2014 bedraagt 16,8%⁵. In vergelijking met voorgaande jaren is de leegstand verder toegenomen. In 2012 stond 7.164.000 m² leeg, of 14,6% van de totale voorraad⁶ en in 2011 was dit nog 6.795.000 m², oftewel 14,1%⁷. De totale voorraad kantoren is in vergelijking met 2012 licht afgenomen (-0,3%), het aanbod is gestegen met 4,9% en de opname van kantoren is sterk afgenomen met 11%. De opname van kantoren is het grootst in de sector zakelijke dienstverlening.

Groeiende vraag naar kleinschalige kantoorruimten

Een andere belangrijke trend op de kantorenmarkt is de toenemende vraag naar kleinschalige kantoorruimten, door de economische situatie en de eerder besproken trend van het nieuwe werken. Uit opname cijfers naar grootteklasse blijkt dat bij verhuizingen kleinere kantoorgebruikers groter worden en tegelijkertijd worden grotere kantoorgebruikers (substantieel) kleiner. Hierdoor is de gemiddelde kantoor grootte gedaald van 983 m² in 2011 naar 921 m² in 2012⁸.

Een uitzondering op deze regel vormt de ontwikkeling van de logistieke onderneming Vanderlande. In Veghel wordt in maart 2015 gestart met de bouw van een gloednieuw kantoorpand van 19.500 m² om de circa 1.000 medewerkers van deze onderneming te huisvesten. Het object komt op het parkeerterrein op de huidige campus van Vanderlande.

Meer behoefte aan kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

Door de toename van het aanbod en de grote leegstand van kantoren is de markt veranderd van een aanbieders- naar een vragersmarkt. Gebruikers stellen hogere eisen aan kantoren qua bereikbaarheid, zowel

per auto als openbaar vervoer, en parkeergelegenheid. Maar ook de aantrekkelijkheid/uitstraling van een pand en werklocatie wordt steeds belangrijker, evenals het aanbod van voorzieningen in de directe omgeving. Monofunctionele terreinen zijn steeds minder in trek. Hoogwaardige, multifunctionele werklandschappen met een goede bereikbaarheid per OV en met de auto winnen aan populariteit.

2.3 Conclusies

Multizorgcentrum speelt in op trends

Het Multizorgcentrum beoogt een clustering van zorgaanbieders om de klanten hiervan beter te bedienen door een grotere efficiëntie tussen de aanbieders te bewerkstelligen. Het concept speelt daarmee in op de wensen van de zorgconsument die steeds vaker kiest voor betaalbaarheid, service en kwaliteit. Het is een voorbeeld van een integraal zorgconcept.

De kwaliteitsimpuls die wordt gerealiseerd door de komst van het Multizorgcentrum zal er waarschijnlijk toe leiden dat de zorgconsument eerder zal kiezen voor deze nieuwe aanbieder dan voor in Uden en omgeving gevestigde zorgaanbieders.

De effecten van landelijke trends en ontwikkelingen zullen autonoom zorgen voor de dynamiek in het aanbod van zorgaanbieders. Immers, zij moeten inspelen op de kritische zorgconsument en veeleisende verzekeraars. In het volgende hoofdstuk zal ook blijken dat mede als gevolg hiervan het aantal vestigingen in de regio is gemuteerd.

⁵ Bron: Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, DTZ, jan. 2014.

⁶ Bron: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte, DTZ, jan. 2013.

⁷ Bron: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte, DTZ, jan. 2012.

⁸ Bron: Spreekende cijfers, Dynamis, 2013.

Kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

De locatie van het Multizorgcentrum (en daarmee ook het kantorendeel) scoort goed op criteria die door gebruikers worden gehanteerd in de keuze van een vestigingslocatie. Uden Noord is goed bereikbaar per auto en hoogwaardig openbaar vervoer, heeft een goede uitstraling en een multifunctioneel karakter.

3 Regionale behoefte

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we de regionale vraag naar de functies in het Multizorgcentrum in beeld. De kern van het Multizorgcentrum bestaat uit beweging (fysiotherapie). Daarnaast wordt ruimte voorzien voor onder meer huisartsenzorg, psychische hulp en mondzorg. Additioneel is er ruimte voorzien voor kantoren.

We brengen de demografische ontwikkeling landelijk en voor de regio Uden in beeld (bevolkingsopbouw- en ontwikkeling). Dit geeft een indicatie voor de vraag naar zorg. In paragraaf 3.2 beschrijven we de vraag naar aantal typen zorg. We focussen op de disciplines die in het Multizorgcentrum worden voorzien en waarvoor bronnen beschikbaar zijn. In dezelfde paragraaf beschrijven we ook de ontwikkeling van het aanbod van een aantal zorgaanbieders in de regio. In paragraaf 3.3 schetsen we een beeld van de toekomstige vraag naar kantoren in zowel Noordoost Brabant als specifiek in Uden. Paragraaf 3.4 sluit af met een aantal conclusies.

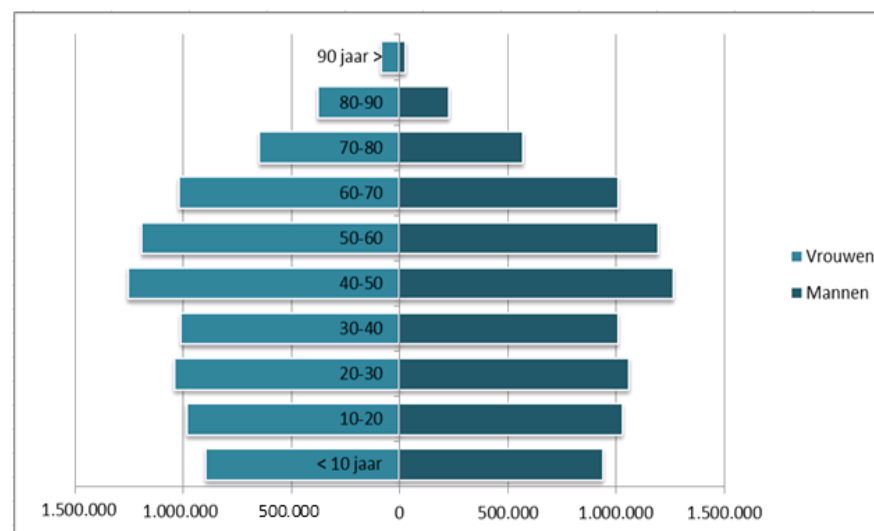
Demografische ontwikkelingen

Op basis van de *CBS Bevolkingsprognoses*⁹ heeft Nederland tot 2060 te maken met een bevolkingsgroei: er wordt een omvang van 17,9 miljoen inwoners verwacht waarbij de grootste stijging zal liggen tussen nu en 2040. De prognose is dat het aandeel 65-plussers versneld zal toenemen. De oorzaak is dat vanaf 2011 de eerste leden van de babyboomgeneratie 65 jaar oud zijn geworden. Op het hoogtepunt, 2041, zijn 4,7 miljoen Nederlanders 65 jaar of ouder, 26,5% van de bevolking waarvan dan ruim een derde 80-plusser is. Na 2041 neemt

het aandeel 65-plussers in de bevolking weer iets af, hoewel het aandeel 80-plussers nog wel blijft stijgen. In 2060 is naar verwachting 26,3% van de bevolking 65 jaar of ouder, waarvan 42,0% een 80-plusser is. De verwachting is dat het aandeel jongeren in de bevolking nog iets zal afnemen. In 2013 was 23% van de bevolking in de leeftijd van 0 tot en met 19 jaar. Tussen 2025 en 2060 zal dit aandeel blijven schommelen rond de 21%.

De huidige bevolkingsopbouw voor Nederland is weergegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1. Bevolkingsopbouw Nederland 2014



Bron: CBS Statline 2014

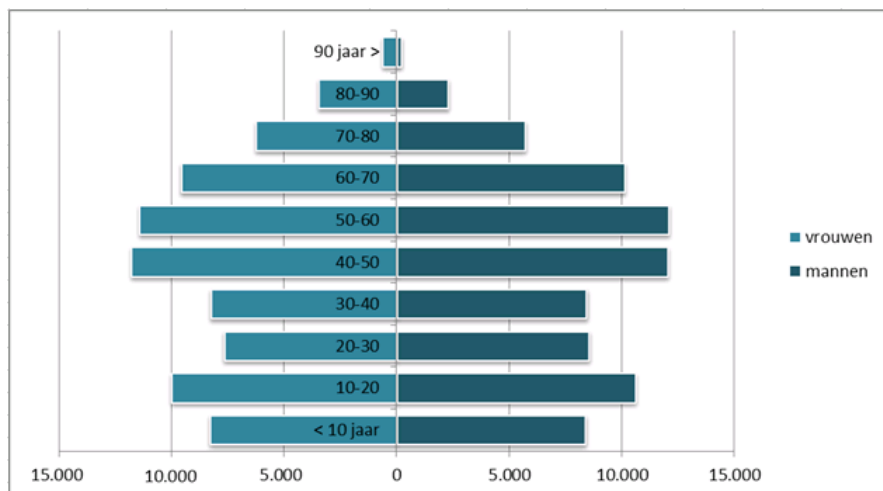
⁹ <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/toekomst/>

De regio Uden

Omdat het Multizorgcentrum voor Uden en de regio een functie krijgt (zie ook pagina 8 en 9), is de bevolkingsontwikkeling voor Uden en de aangrenzende gemeenten (Boekel, Mill Sint Hubert, Veghel, Landerd, Sint Anthonis en Bernheze) geanalyseerd.

In figuur 3.2. is de bevolkingsopbouw voor Uden en de regio in 2014 weergegeven. De bevolkingsprognose van het CBS laat zien dat het aantal inwoners van de regio Uden met 3,1% zal toenemen tot circa 161.200 in 2040.

Figuur 3.2. Bevolkingsopbouw Uden en regio 2014



Bron: CBS statline 2014

Het zwaartepunt ligt nu bij de 40-50 plussers en de 50-60 plussers. Deze groep zorgt de komende jaren voor de zogeheten vergrijzing voor de regio. Vooral voor de 50-plussers wordt een forse toename verwacht in de regio Uden.

Verder speelt ook de toegenomen levensverwachting een rol. De resterende levensverwachting op 65-jarige leeftijd is in de periode 1950-2012 voor mannen toegenomen van 14,4 tot 18,3 jaar en voor vrouwen van 14,9 naar 21,2 jaar(CBS). In de regio Uden zullen de inwoners steeds ouder worden en dus ook meer behoefte krijgen aan zorg.

3.2 Vraag en aanbod zorg

Vraag naar zorg

Hieronder beschrijven we de ontwikkeling van de vraag naar zorg voor de disciplines waarin het Multizorgcentrum zal gaan voorzien. We maken daarbij gebruik van de indeling en definities zoals die voor de gehanteerde bronnen worden gehanteerd. Dit betekent dat we niet op alle onderdelen van het Multizorgcentrum in kunnen gaan. Bronnen die gaan over de ontwikkeling van de vraag naar pruiken- en kleermakers zijn bijvoorbeeld niet voorhanden.

In tabel 3.1. is een toekomstraming weergegeven tot 2016 van de tijdsduur voor een bezoek aan de huisarts. We zien voor Uden en de regio een toename voor de huisartsen(praktijk) en de praktijkondersteuner. Vergeleken bij het Nederlands gemiddelde neemt de vraag in Uden en de regio meer toe, namelijk 5,4% ten opzichte van 4,1%. Voor de huisartsenpraktijk geldt een toename van 11,8%. Voor de praktijkondersteuner 8,4%.

Tabel 3.1. Contacttijd huisartsenzorg 2011-2016

	Huisartsen praktijk	Huisarts	POH
<i>Uden</i>	+5,6%	+5,0%	+12,3%
<i>Bernheze</i>	+8,2%	+7,7%	+12,2%
<i>Boekel</i>	+5,7%	+5,0%	+13,1%
<i>Landard</i>	+5,0%	+4,4%	+11,8%
<i>Mill en Sint Hubert</i>	+5,5%	+4,9%	+12,0%
<i>Sint Anthonis</i>	+3,9%	+3,4%	+8,9%
<i>Veghel</i>	+4,1%	+3,6%	+7,9%
Nederland	+4,1%	+3,6%	+8,4%

Bron: LINH 2008/CBS 2011/ABF Research bevolkingsprognose Primos 2010

In tabel 3.2. gaan we in op de vraag naar fysiotherapie.

Tabel 3.2. Contact met fysiotherapeut 2011-2016

	Totaal contact	Chronische aandoeningen	Niet- chronische aandoeningen	Verwijzing huisarts	Eigen initiatief
<i>Uden</i>	2,3%	7,3%	1,3%	3,7%	1,2%
<i>Bernheze</i>	5,9%	9,9%	5,0%	6,9%	4,8%
<i>Boekel</i>	1,6%	6,7%	0,6%	3,0%	0,5%
<i>Landard</i>	2,4%	6,9%	1,4%	3,5%	1,2%
<i>Mill en Sint Hubert</i>	3,4%	7,7%	2,5%	4,6%	2,3%
<i>Sint Anthonis</i>	2,1%	5,7%	1,3%	2,9%	1,3%
<i>Veghel</i>	1,9%	5,8%	1,1%	2,9%	0,9%
Nederland	2,6%	5,6%	1,9%	3,3%	1,6%

Bron: LiPZ 2010/CBS 2011/ABF Research bevolkingsprognose Primos 2010

Net als de vraag naar huisartsen, is de vraag naar fysiotherapie in Uden en de regio hoger dan het Nederlands gemiddelde. Interessant is ook dat de verwijzing via huisarts met gemiddeld (voor de aangrenzende gemeenten) 3,9% zal toenemen. Het vestigen van een huisarts en fysiotherapeut in het Multizorgcentrum gaat deze verbinding versterken.

Tabel 3.3. Contact psychische hulp 2011-2016

	Psychisch onwelbevinden	Psychiatrische stoornis
<i>Bernheze</i>	+4,1%	+3,6%
<i>Boekel</i>	+1,1%	+1,4%
<i>Landard</i>	+0,2%	+0,1%
<i>Mill en Sint Hubert</i>	+1,0%	+1,1%
<i>Sint Anthonis</i>	-0,1%	+0,4%
<i>Uden</i>	+1,2%	+1,1%
<i>Veghel</i>	+0,2%	-0,1%
Nederland	+1,1%	+1,2%

Bron: Nemesis 1996-1999/CBS 2011/ABF Research bevolkingsprognose Primos 2010

We zien dat ten opzichte van het jaar 2011 het aantal inwoners met psychische klachten toeneemt. De groei is het sterkst in Bernheze.

De toekomstraming tot 2016 van Vaam Nivel laat zien dat ook de contacttijd met tandartsen zal toenemen in de regio Uden.



In tabel 3.4. zien we dat met name Bernheze een grotere vraag naar tandartszorg verwacht. Voor Boekel echter, wordt verwacht dat de vraag naar mondzorg zal afnemen.

Tabel 3.4. Contact tandarts 2011-2016

	Jaarlijks contact tandarts	Jaarlijks contact tandartspraktijk	Aantal contacten tandartspraktijk
<i>Bernheze</i>	+4,1%	+4,4%	+4,4%
<i>Boekel</i>	-1,3%	-1,0%	-1,1%
<i>Landard</i>	+0,6%	+0,8%	+0,9%
<i>Mill en Sint Hubert</i>	+1,5%	+1,7%	+1,7%
<i>Sint Anthonis</i>	+1,2%	+1,4%	+1,2%
<i>Uden</i>	+0,8%	+1,1%	+0,9%
<i>Veghel</i>	+0,5%	+0,8%	+0,7%
Nederland	+1,6%	+1,8%	+1,6%

Bron: CoPa 2012/CBS 2011/ABF Research bevolkingsprognose Primos 2010

Ontwikkeling aantal vestigingen in de regio¹⁰

Tabel 3.5 geeft ook de ontwikkeling van het aantal vestigingen in de regio weer. Voor Uden en de aangrenzende gemeenten zien we over het algemeen dat het aantal vestigingen voor medisch specialisten is afgenomen (-6%) terwijl de vraag naar contacturen in veel gevallen blijft toenemen. Dit geldt vooral voor de contacturen bij de tandarts, huisarts en fysiotherapeut. Tabel 3.6. geeft voor een aantal disciplines het aantal inwoners per praktijk weer. De dichtheid aan praktijken is lager voor de disciplines huisartsen, tandartsen, psychotherapeuten en psychologen. In de regio zijn er gemiddeld meer fysiotherapeuten per inwoner dan het landelijke gemiddelde.

Met het Multizorgcentrum vergelijkbare concepten zijn er op dit moment niet in de regio Uden. Initiatieven zoals het Medipark en Muzerijk in Uden zijn wijkgebonden faciliteiten met een lokale functie. Daarnaast is het zorghotel Udens Duyn (Fitland) in Uden gevestigd. Onderdeel hiervan is ook een revalidatiecentrum Zorghotel Udens Duyn dat vooral gericht is op langdurigere zorg. Het vormt als zodanig een aanvulling op het Bernhoven ziekenhuis. Het Multizorgcentrum focust zich juist op eerstelijnszorg en dagopnames. Voorbeelden van een soortgelijke ontwikkeling is "zorg de keizer" te Venray, dat als multidisciplinair gezondheidscentrum zorg levert op het gebied van het lichamelijke, psychische en sociaal welbevinden.

¹⁰ We gaan in op praktijken en niet op de daarin actieve professionals of fte's. Informatie daarover ontbreekt namelijk.

Tabel 3.5. Ontwikkeling aantal vestigingen

Vestigingen	'08	'13	% +/-
<i>Praktijken van huisartsen</i>	49	41	-16%
<i>Praktijken van medisch specialisten en medische dagbehandelcentra (geen tandheelkunde of psychiatrie)</i>	34	25	-26%
<i>Praktijken van psychiaters en dagbehandelcentra voor geestelijke gezondheids- en verslavingszorg</i>	0	3	-
<i>Praktijken van tandartsen</i>	45	57	27%
<i>Praktijken van tandheelkundig specialisten</i>	0	0	0%
<i>Praktijken van verloskundigen</i>	3	12	300%
<i>Praktijken van fysiotherapeuten</i>	114	83	-27%
<i>Praktijken van psychotherapeuten en psychologen</i>	6	10	67%
<i>Gezondheidscentra</i>	1	1	0%
<i>Arbobegeleiding en re-integratie</i>	6	3	-50%
<i>Preventieve gezondheidszorg (geen Arbo begeleiding)</i>	6	5	-17%
<i>Medische laboratoria, trombodediensten en overig behandeling ondersteunend onderzoek</i>	1	2	100%
<i>Samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg en overige gezondheidszorg ondersteunende diensten</i>	5	6	20%
<i>Thuiszorg</i>	7	10	43%
<i>Ambulante jeugdzorg</i>	1	1	0%
<i>Maatschappelijk werk</i>	15	16	7%
<i>Lokaal welzijnswerk</i>	7	8	14%
Totaal	300	283	-6%

Bron: LISA 2013**Tabel 3.6. Aantal inwoners per praktijk**

	Huis- artsen	Tand- artsen	Psychothera- peuten en psychologen	Fysio- therapeuten
Boekel	10.100	5.050	10.100	1.685
Mill en Sint Hubert	3.665	5.500	3.365	1.220
Veghel	3.150	2.700	9.450	1.575
Landerd	2.465	2.960	-	2.465
Sint Anthonis	1.950	2.925	11.700	1.950
Bernheze	4.935	2.690	-	3.290
Regio	3.810	2.740	15.630	1.885
Uden	5.900	2.175	41.300	1.795
Landelijk gemiddelde	3.045	2.815	9.075	3.595

3.3 Vraag en aanbod kantorenlocaties

Verwachte ruimtevraag naar kantoren voor Noordoost Brabant

De verwachte toekomstige vraag naar kantoorruimte in Noordoost Brabant is uitvoerig onderzocht door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Deze toekomstige vraag is gebaseerd op een aantal variabelen.

Een eerste is de ontwikkeling van de werkgelegenheid en dan specifiek het aandeel hiervan dat kantoorruimte nodig heeft. In tabel 2.7 is te zien dat de werkgelegenheid en hiermee ook het aantal kantoorbanen in Noordoost Brabant in de periode 1996-2010 fors is toegenomen. Het aandeel van kantoorbanen ten opzichte van de totale werkgelegenheid neemt nog steeds toe. Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer neemt echter wel af, waardoor de ruimtebehoefte niet evenredig groeit

met het aantal kantoorbanen (zie hierover ook de paragraaf over trends en ontwikkelingen). Tot 2020 neemt het aantal kantoorbanen toe, het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer neemt verder af, dit is ook van invloed op de vraag kantoorruimte.

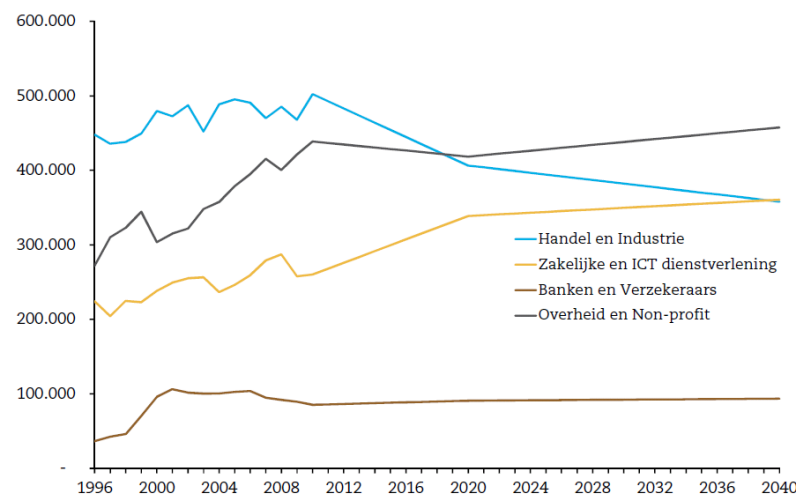
Tabel 3.7 Kantorenbehoefte Noordoost Brabant 1996-2040

	Aantal kantoorbanen	Totale werkgelegenheid	Aandeel kantoorbanen	Ruimtegebr. Per werknemer	Ruimte-Vraag (x 1 miljoen)
1996	40.717	229.848	18%	24,5 m2	1,0 m2
2000	48.988	263.286	19%	23,7 m2	1,2 m2
2010	54.090	276.609	20%	23,8 m2	1,3 m2
2020	58.142	274.828	21%	21,6 m2	1,3 m2
2040	59.019	261.783	23%	21,5 m2	1,3 m2

Bron: BAK 2011, LISA, CBS, EIB, bewerkt door Seinpost

Een andere belangrijke factor die de toekomstige ruimtevrage bepaald, is de sectorale groei. In Noordoost Brabant zijn Overheid & Non-Profit en Handel & Industrie de grootste kantoorgebruikers. De toekomstige ontwikkeling in de sectoren is weergegeven in figuur 3.4. De ruimtevrage in de sector Handel en Industrie neemt af. De verwachting is dat de ruimtevrage in de sector Overheid en Non Profit de komende jaren afneemt om omstreeks 2020 weer toe te nemen. In de sectoren Zakelijke en ICT dienstverlening blijft de vraag naar kantoren groeien, na 2020 vlakt de groei volgens de onderzoekers wat af. De vraag naar kantoorruimte van Banken en Verzekeraars blijft relatief stabiel.

Figuur 3.4 Ruimtevrage 2020-2040 naar sector, NO Brabant



Bron: CBS, CPB, EIB

De belangrijkste conclusies uit het EIB rapport voor Noordoost Brabant zijn:

- De kantorenvrage vlakt naar verwachting af na 2020. Tot 2020 neemt de kantoorruimte in gebruik toe van 1,29 naar 1,35 miljoen m2.
- Tot 2020 is de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte in Noordoost Brabant geraamd op 44.000 m2. Tot 2040 is dit naar verwachting 302.000 m2, wat neerkomt op zo'n 10.000 m2 per jaar (circa de helft van de productie in de achterliggende decennia). De kwaliteitsvraag staat voor de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte. Deze vraag kan worden ingevuld door nieuwbouwproductie, door transformatie of door vervanging van bestaand vastgoed (kwaliteitsvraag = uitbreidingsvraag + vervangingsvraag).
- De uitbreidingsvraag van het totaal aantal m2 kantooroppervlak in Noordoost Brabant is tot 2040 geraamd op 130.000 m2 over de gehele periode. Tot 2020 is dit volgens het EIB (slechts) 30.000 m2.

- Tot 2020 bedraagt de vervangingsvraag naar de verwachting van het EIB 14.000 m², daarna loopt deze vraag snel op, omdat er op dit moment nog niet veel verouderd vastgoed in de markt aanwezig is.

Tabel 3.8 geeft de uitkomsten van de raming door het EIB weer. Deze tabel geeft de forse toename van incourant vastgoed vanaf 2020 weer. Ook geeft de raming aan dat er momenteel beperkt incourant vastgoed in de markt aanwezig is. Tot 2020 is hiermee de vraagontwikkeling bepalend voor de behoefte aan nieuwbouw (uitbreidingsvraag), na 2020 gaat de vervangingsvraag een grotere rol spelen. De vraag naar kantoorvastgoed (ook in Uden) lijkt de komende jaren nog toe te nemen. Het toevoegen van hoogwaardige kantoorlocaties tot 2020 is beperkt mogelijk. Na 2020 is de opgave steeds meer gericht op transformatie of herstructurering van bestaand vastgoed. Dit zal ook richtinggevend zijn voor overheidsbeleid.

Tabel 3.8 Ramingen Noordoost Brabant (1.000 m² vvo)

	2010	2020	2040 ¹¹
<i>Kantorenvoorraad</i>	1.391	1.421	1.519
<i>Kantoorruimte in gebruik</i>	1.286	1.347	1.372
<i>Kwaliteitsvraag van 2010</i>	-	44	302
<i>Incourante voorraad</i>	0 (0%)	14 (1%)	175 (12%)

Bron: EIB, in het onderzoek zijn panden groter dan 500 m² meegenomen

Uden

Wat betekent dit voor Uden? Uden beschikt binnen Noordoost Brabant over een aandeel van zo'n 3,5% van de totale kantorenmarkt (tabel 3.7). Tot 2040 is geprognostiseerd dat er voor geheel Noordoost Brabant 130.000 m² nieuw toe te voegen marktruimte is (nieuwbouw en transformatie). Voor Uden betekent dat in die periode dus zo'n 4.550 m² kantoorruimte (uitgaande van een gelijkblijvend aandeel in de regio). De gemeenten in de regio hebben afgesproken dat ze de vrijheid hebben om in de voorraad te kunnen voorzien in de lokale vraag naar kantoorruimte. Uden kiest bijvoorbeeld met Uden Noord voor een accent in het thema Zorg.

Aanbod aan kantoren

Tabel 3.9 geeft een overzicht van het huidige aanbod in de regio evenals de leegstand en de planologische ruimte. Den Bosch is de grootste aanbieder van kantoorruimte, gevolgd door Oss en Boxmeer. De overige gemeenten bedienen vooral een lokale markt. Uit de tabel blijkt ook dat er regionaal meer metrages aanwezig en/of in ontwikkeling zijn dan er door het EIB aan ruimtevraag becijferd is.

¹¹ Ramingen zijn puntschattingen. Dit betekent dat de uitkomsten niet bij elkaar opgeteld

kunnen worden. De ramingen zijn elk cumulatief en gelden de hele periode vanaf 2010.

Tabel 3.9 Aanbod aan kantoren (2014)¹²

	Aanwezig en in gebruik	Nog niet gebruikte plan. ontw.	Plannen in ontw.	Leegstand	Totaal
<i>Den Bosch</i>	1.058.876	80.000	130.000	137.594	1.406.470
<i>Oss</i>	143.000	24.000	14.000	17.000	198.000
<i>Heusden</i>	14.200	-	-	4.000	18.200
<i>Boxtel</i>	50.000	5.000	-	2.500	57.500
<i>Schijndel</i>	20.000	10.000	-	1.000	31.000
<i>Veghel</i>	48.105	15.000	3.000	12.558	78.663
<i>Uden</i>	50.000	11.000	9.000	12.000*	70.000
<i>Cuijk</i>	30.101	12.500	-	10.101	52.702
<i>Boxmeer</i>	150.000	?	?	?	150.000
TOTAAL	1.564.282	157.500	147.000	184.753	2.062.535

Bron: regionale kantorenvisie, opgave beleidsambtenaren betreffende gemeenten april 2014, bewerkt door Seinpost. Hier zitten mogelijk ook panden kleiner dan 500 m2 bij. Van dit overzicht maakt Uden Noord ook onderdeel uit.

***schatting op basis van Funda in Business, schouw ter plekke en gesprekken met makelaars. Hierbij zitten ook kantoorpanden die ook als bedrijfspand kunnen dienen**

Het aanbod in Uden

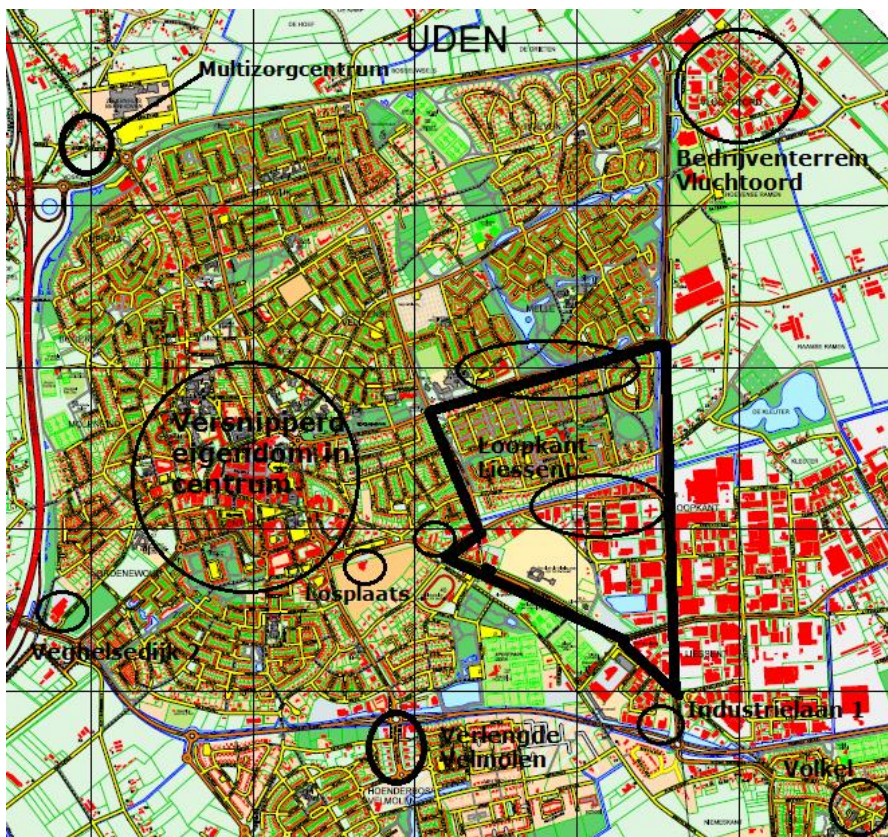
In Uden is het aanbod van kantorenlocaties versnipperd. We onderscheiden de volgende locaties, zie ook figuur 3.5:

- Centrum Uden en omgeving: veelal kleinschalige panden, versnipperd over het centrum gelegen, relatief veel leegstand;
- Verlengde Velmolen: kantorenlocatie met goede kwaliteit, goed bereikbaar gelegen aan de N264 (500 – 1.000 m2);
- Industrielaan: onderdeel van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent, grootschalig (> 2.000 m2), voornamelijk bedrijfsruimte in combinatie met kantoorruimte (<1.000 m2);
- Volkel: zeer kleinschalige kantoren, veelal kantoor aan huis.
- Boekelsedijk, Losplaats: rand van centrum, gemiddeld schaalniveau (750 -1.000 m2), middelmatige kwaliteit, kantoorpanden te huur te koop;
- Loopkant: gemengd milieu, vooral bedrijfspanden, wisselende kwaliteit, veel leegstand;

¹² Deze gegevens wijken af van de cijfers van het EIB, omdat het EIB geen rekening houdt

met kleine kantoorpanden (<500 m2).

Figuur 3.5 **overzicht kantoorlocaties Uden**



Bron: bevindingen Seinpost o.b.v. schouw

Via een schouw, een analyse van het beschikbare aanbod op Funda in Business en gesprekken met twee lokale bedrijfsmakelaars (Bernheze en Partners) is een analyse gemaakt van de leegstand. Op dit moment worden er zo'n 30 kantoorpanden aangeboden. De wat kleinere kantoorpanden liggen veelal centraal, of aan de rand van het centrum. De grote kantoorpanden liggen aan de rand van Uden. Tabel 3.10 laat dit zien.

Beeld van de kantorenmarkt in Uden volgens makelaars

Voor dit onderzoek zijn ook een aantal makelaars geraadpleegd om een beeld te krijgen van de actuele situatie in de kantorenmarkt. Volgens de geraadpleegde makelaars is er momenteel beperkt beweging in de lokale kantorenmarkt. De inschatting is dat de lokale markt redelijk stabiel is. Er is sprake van een beperkt aantal transacties. De makelaars geven aan dat op basis van de vraag van partijen die zich willen vestigen, een kwaliteitsslag nodig is. Een actuele ontwikkeling is de verplaatsing van CSU. Zij betreden het oude Rabobank pand aan de Verlengde Velmolen, maar verlaten het kantoorpand aan de Veghelsedijk. Hier is nog geen nieuwe huurder voor. Daarnaast zal aan de Velmolen het pand van Van Iersel (circa 1.500 m²) beschikbaar komen volgens de betrokken makelaar. Een ontwikkelaar verkend op dit moment de interesse vanuit de markt voor kantoren op de Bitswijk 6. Volgens de betrokken makelaar is er vooralsnog niet veel interesse getoond. Bovendien biedt het gemeentelijk beleid noch het bestemmingsplan mogelijkheden voor een dergelijk initiatief. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar een mix van functies en kleinschalige dienstverlening.

Tabel 3.10 Typologie aanbod kantoorpanden

typering	Aantal kantoorpanden	Grootte
<i>Versnipperd en kleinschalig</i>	5	0 – 100 m2
<i>Versnipperd, rondom centrum</i>	6	100- 250 m2
<i>Versnipperd, rondom centrum</i>	10	250- 500 m2
<i>m.n bedrijventerreinen</i>	6	500 – 1.000 m2
<i>Perifeer</i>	3	Meer dan 1.000 m2

Bron: opname vanuit Funda in Business en vanuit gesprekken met makelaars

In Uden is de leegstand van kantoren vergelijkbaar met die van een nabijgelegen gemeente als Veghel. Het aanbod is grotendeels kleinschalig en versnipperd op de in figuur 3.5 en tabel 3.11 weergegeven locaties. Vergelijkbaar aanbod zoals wordt beoogd in Uden Noord is er niet.

Figuur 3.6 foto's van de grotere aangeboden kantoorlocaties



Tabel 3.11 score van kantooraanbod Uden

Locatie	M2	Ligging	Bereik- baarheid	Kwali- teit*	Opmerkingen
Multizorg centrum	1.670	Uden Noord	++	+++	Onderdeel bedrijventerrein
Industrie- Laan 1 (Pantijn)	2.600	Uden Zuid, N265	+	-	
Losplaats 5-7-11	1.108	Centraal	-	+	
Loopkant- Liessent	-	Bedrijven Terrein	-	+/-	Verskillende locaties op bedrijventerrein
Voormalig CSU pand	+/- 1.500	Zuid- West, aan A50	+	+/-	Vrij recent beschikbaar gekomen

**kwaliteit: De trend is dat gebruikers steeds hogere eisen aan kantoren stellen qua bereikbaarheid, zowel per auto als openbaar vervoer, en parkeergelegenheid. Maar ook de aantrekkelijkheid/uitstraling van een pand en werklocatie wordt steeds belangrijker, evenals het aanbod van voorzieningen in de directe omgeving. Monofunctionele terreinen zijn steeds minder in trek. Hoogwaardige, multifunctionele werklandschappen met een goede bereikbaarheid per OV en met de auto winnen aan populariteit.*

Tabel 3.11 zet het aanbod van in grootte vergelijkbare locaties op een rij, inclusief een beoordeling van de kwaliteiten.

3.4 Conclusies

Realisatie van lokale en regionale ambities

Het Multizorgcentrum draagt bij aan de realisatie van zowel regionale als lokale (ruimtelijke) ambities, beleid en plannen. Het Multizorgcentrum geeft daarmee invulling aan de ambitie om in Uden Noord een zorgcluster met regionale uitstraling te realiseren.

Multizorgcentrum meer dan de optelsom der delen

De zorgsector is flink in beweging. Een belangrijke reden daarvoor is de veranderende bevolkingssamenstelling. Nederland vergrijst en de vraag naar zorg neemt toe. Deze ontwikkelingen zijn ook duidelijk zichtbaar in de regio Uden. Dit betekent overigens niet dat er sprake is van een groeiemarkt in de sector als geheel. Het aantal behandelingen of zorgprestaties groeide in 2013 niet of nauwelijks. Voor 2014 en 2015 moet de langdurige zorg rekening houden met een volumekrimp door bezuinigingen, kostenbewuste gemeenten, verzekeraars en zorgvragers.

Kijken we naar de verschillende type aanbieders die onderdeel uitmaken van het Multizorgcentrum, de vraagontwikkeling en het aanbod aan zorgaanbieders in de regio, dan volgt uit de vorige paragrafen het volgende beeld:

- De vraag naar fysiotherapie neemt beperkt toe. Het aanbod in de regio is omvangrijk en is de afgelopen jaren afgenomen. Door toevoeging van nieuwe aanbieders zal de concurrentie toenemen met mogelijk uitval van bestaande aanbieders.
- Het aantal huisartsenpraktijken is in de periode 2008 – 2013 afgenomen. De trend van schaalvergroting (zie het vorige hoofdstuk) vormt daar een verklaring voor. De vraag in het merendeel van de gemeenten in regio is groter dan de gemiddelde landelijke groei. Daarnaast is er in de regio minder aanbod dan het landelijke gemiddelde wanneer we kijken naar het aantal inwoners per praktijk. Op basis daarvan verwachten wij dat er ruimte is voor nieuwe aanbieders.

- De vraag naar psychische hulp neemt beperkt toe. Daarnaast zien we dat het aantal vestigingen geleidelijk is toegenomen. In de regio is de dichtheid aan praktijken lager dan het landelijke gemiddelde. Daarmee is er ruimte in de markt voor nieuwe aanbieders.
- De vraag naar tandartsen neemt beperkt toe. Het aanbod is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In de regio zijn er minder praktijken dan het landelijke gemiddelde. Daarmee is er beperkte ruimte voor nieuwe aanbieders.

Het bijzondere van het Multizorgcentrum is dat het verschillende disciplines met elkaar verbindt. Deze synergie zorgt voor service en gemak voor de klant. Het Multizorgcentrum kent daarmee geen gelijke in de regio.

Invulling kantoorruimte sluit aan bij de regionale vraag

Een deel van het complex krijgt mogelijk een kantoorbestemming voor gebruikers in de zakelijke dienstverlening. De komende jaren is er (regionale) vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte in de regio Uden. Deze vraag komt voor een belangrijk deel in de zakelijke dienstverlening. Deze ruimte kan dienen als kostendrager en daardoor bijdragen aan een goede bezettingsgraad direct na realisatie van het complex.

4 Conclusies

Centrale vragen

De volgende onderzoeksvragen staan centraal in deze rapportage:

1. *Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?*
2. *Welke ruimtelijke mogelijkheden zijn er om het initiatief te faciliteren op de beoogde locatie of op andere beschikbare locaties?*
3. *Wat zijn de effecten van het initiatief (bijvoorbeeld leegstand elders)?*

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

Ja, de verwachting is dat de zorgvraag in de regio toeneemt. Voor Uden en de aangrenzende gemeenten zien we dat het aantal vestigingen voor medisch specialisten is afgenomen terwijl de vraag naar contacturen in veel gevallen blijft toenemen. Op basis van de geschetste ontwikkelingen in de regio concluderen wij dat het Multizorgcentrum voorziet in de regionale behoefte. Zeker omdat het concept door zijn beoogde opzet (door de clustering van, en synergie tussen de aanbieders) inspeelt op de behoefte aan kwalitatief hoogwaardige zorg. Het Multizorgcentrum creëert synergiemogelijkheden tussen verschillende aanbieders en is daarmee meer dan een optelsom van alle individuele aanbieders. Door de trekkracht van individuele aanbieders en de synergie heeft het concept een bovenregionale aantrekkingskracht.

Uit de analyse blijkt bovendien dat er binnen Noordoost Brabant ook nog steeds vraag is naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. In het kantorenbeleid van de provincie Noord Brabant is Uden Noord als locatie hiervoor opgenomen.

Welke ruimtelijke mogelijkheden zijn er om het initiatief te faciliteren op de beoogde locatie of op andere beschikbare locaties?

De beoogde locatie maakt onderdeel uit van het zorgcluster en wordt exclusief ontwikkeld om het Multizorgcentrum te faciliteren. Op dit moment zijn er binnen de gemeente Uden geen locaties naar omvang en ligging beschikbaar die het concept kunnen faciliteren. Daarnaast is het gezien de beoogde wisselwerking met ziekenhuis Bernhoven ook niet wenselijk om het centrum elders in Uden te realiseren. Het Multizorgcentrum draagt daarnaast bij aan de regionale aantrekkingskracht van het gebied Uden Noord.

Uden Noord en het Multizorgcentrum bieden ruimte voor kantoren. Deze kantoren vergroten de levensvatbaarheid van de locatie (op langere termijn). Uden Noord beoogt daarnaast een kwaliteitsimpuls te geven aan het kantorenareaal in Uden door in te spelen op de onderscheidende locatiekenmerken. Bereikbaarheid is er hier één van. De locatie in Uden Noord is goed ontsloten via de ringweg en door de ligging aan de A50. Daarnaast is de recent geopende halte voor het HOV netwerk in Noord-Oost Brabant op loopafstand. Andere gunstige locatiekenmerken zijn de aanwezigheid en uitstraling van het Ziekenhuis met haar zorgfuncties en de aanwezigheid van hotel Van der Valk.

Wat zijn de effecten van het initiatief (bijvoorbeeld leegstand)?

De zorgmarkt is concurrerend. Niet alle aanbieders zullen er goed in slagen om voldoende in te spelen op de wensen van de zorgconsument en de eisen van zorgverzekeringen. Dit zal er toe leiden dat nieuwe aanbieders ontstaan, en dat aanbieders afvallen. Waar dat het geval zal zijn, is onduidelijk. Opvallend is dat een belangrijk deel van de aanbieders in wijken gevestigd is. Soms ook in combinatie met woningen. Dit type aanbod kan transformeren of worden ingevuld met nieuwe aanbieders. Of locaties veranderen hun functie. Zij kunnen bijvoorbeeld een loketfunctie gaan krijgen, of een rol gaan spelen als

afgiftepunt. Het initiatief zal leiden tot een toenemende concurrentie voor andere aanbieders in de regio. Het risico op leegstand als direct gevolg van de komst van het Multizorgcentrum schatten wij in als gering.

De dynamiek in de zorg en de komst van het Multizorgcentrum kunnen er toe leiden dat bestaande aanbieders hun bedrijf in Uden en/of de regio beëindigen. Het achterblijvende vastgoed kan dan worden ingevuld door andere zorgaanbieders en/of andere vormen van bedrijvigheid. Overigens opereert een deel van de aanbieders vanuit huis. Eventuele beëindiging leidt daarbij dus niet tot leegstand. Het leegstandsrisico is per saldo beperkt. Het centrum heeft geen ontwrichtende werking. Het zal eerder de structuur van zorgaanbieders in de regio versterken doordat het zorgaanbieders stevig met elkaar verbindt.

Een deel van het complex is bedoeld voor kantoorruimte voor gebruikers vanuit de zakelijke dienstverlening. Dit past bij de (regionale) vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte in de regio die voor een belangrijk deel vanuit de zakelijke dienstverlening afkomstig is. Daarnaast past de functie kantoren binnen de ambitie voor Uden Noord.

Het toe te voegen kantorenmetrage is van een beperkte omvang welke niet zal leiden tot ontwrichting van de markt in Uden. Daarnaast blijft de kwaliteit van het aanbod in een aantal gevallen achter bij de vraag. Aandacht voor bestaande beschikbare panden in de regio en Uden blijft van belang.