GESCAND
003 18.12.2014

gemeente
WOERDEN

Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 4108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
IBAN-nummer
NL41BNGH0285009672

Provinciale Staten van Utrecht
t.a..v de heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Onderwerp:
Zienswijze ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027

Uw Kenmerk: 810F8F92

Uw brief van: 18 november 2014
geregistreerd onder nr.: 14.019596

Datum: 16 december 2014

Ons Kenmerk:
U-22622

Doorkiesnummer/Behandeld door:
428836 / M. van Luyt

Verz. 16 DEC. 2014

Geachte statenleden,

Graag maken wij gebruik van uw verzoek om te reageren op de Thematische Structuurvisie Kantoren.

De gemeente Woerden staat samen met de regiogemeenten en de provincie voor een gemeenschappelijk doel, te weten het gezond maken en houden van de kantorenmarkt.

Dat het noodzakelijk was om hier als overheid een rol in te pakken, heeft de gemeente Woerden zich al gerealiseerd voordat het landelijk convenant aanpak leegstand kantoren is opgesteld.
In het verleden heeft de gemeente Woerden wat betreft nieuwbouw van kantoren al vroegtijdig actie ondernomen voor de kantorenlocatie Snellerpoort.
De oorspronkelijk bij het NS-station geprojecteerde 200.000 m2 kantoren zijn in 2007 teruggebracht tot circa 60.000 m2.

Ook ten aanzien van de bestaande voorraad heeft de gemeente Woerden stappen ondernomen.
In onze economische visie is aangegeven dat Woerden op Middelland-Noord te maken heeft met een overvloedige en deels incourante kantoorcapaciteit en dat een afslanking van de bestaande kantorenvoorraad geboden lijkt.
Mede deze duidelijkheid richting de markt heeft er in geresulteerd dat de leegstand de afgelopen jaren, tegen de crisis in, sterk is afgenomen. In de kwalitatieve beoordeling van Stec is de economische waarde van Middelland-Noord als bovengemiddeld bestempeld.

Ook recentelijk heeft de gemeente Woerden nog acties ondernomen teneinde een vitale kantorenmarkt te bereiken.
Zo zijn onlangs bestemmingsplannen geflexibiliseerd waardoor het veel eenvoudiger wordt om leegstaande kantoren te vullen met andere functies.
Tevens heeft Woerden in regionaal verband afspraken gemaakt ten aanzien van het onderwerp kantoren.
Zo heeft Woerden de Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030 ondertekend, waarin binnen de regio afspraken zijn gemaakt over het terugdringen van de plancapaciteit, het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren, zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen en transformatie van kantoorpanden te bevorderen.

Op alle leveringen en overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing (www.woerden.nl)

MIX Papier van verantwoorde herkomst FSC® C004511

Datum: 16 december 2014
Behandeld door: M. van Luyt
Onderwerp: Zienswijze ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027

Gezien het bovenstaande mag duidelijk zijn dat de gemeente Woerden een voorstander is van het kantorenbeleid van de provincie. De voorgestelde maatregelen zijn een goede hulp bij het terugdringen van het aantal vierkante meters kantoor in de provincie en het terugdringen van de daarbij behorende risico's zoals (plan)schadeclaims. We hebben echter een fout geconstateerd in de bijlagen van de ontwerpvisie.

Zoals al eerder aangegeven is circa 51.000 m2 bvo ontwikkelcapaciteit nabij het NS-station van Woerden op de locatie Snellerpoort in privaat eigendom. Het geldende bestemmingsplan laat hier kantoren toe en de gemeente heeft zich vastgelegd planologisch medewerking te verlenen aan de realisatie van deze locaties. De eigenaren hebben recentelijk richting gemeente aangegeven nieuwe kansen te zien voor ontwikkeling van deze resterende kavels. Ook in regionaal verband is afgesproken dat deze ontwikkellocatie gehandhaafd blijft. En met de gemeente IJsselstein zijn afspraken gemaakt (vastgelegd in het convenant) dat kantoorbehoefte van IJsselstein wordt opgevangen in Woerden voor zover er nog kantoren leegstand is. Het is daarom onwenselijk dat de provinciale kantoorvisie een lager aantal vierkante meters noemt.

Wij begrijpen dat dit bij een latere herijking eenvoudig te wijzigen is, maar vinden het ongewenst om de verkeerde cijfers opgenomen te zien in de provinciale visie. Al is het maar om onnodige discussie te voorkomen. In de voorzichtig opkrabbelende economie moeten positieve ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wij stellen daarom liever over 2 of 4 jaar naar beneden bij, dan dat we nu niet van de actuele cijfers uitgaan.

Gezien bovenstaande willen we benadrukken dat de nieuwbouwbehoefte voor de locatie Snellerpoort momenteel circa 51.000 m2 bvo bedraagt.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders

dr. G.W. Goedmakers-CMC
secretaris

V.J.H. Molkenboer
burgemeester

Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Telefoon 14 033
www.amersfoort.nl

Amersfoort

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Economie en Wonen

GESCAND
011 23.12.2014

Aan Provinciale Staten van provincie Utrecht
t.a.v. de heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Uw brief/kenmerk

Ons kenmerk
SOB/EW/4849831

Onderwerp
Zienswijze gemeente Amersfoort op Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027

Datum
23 december 2014

VERZONDEN 22 DEC 2014

Geachte Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten,

Bij deze bieden wij u vanuit gemeente Amersfoort onze zienswijze aan op uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027.

Met u erkennen wij de problematiek op onze lokale en regionale kantorenmarkt: de leegstand loopt op, de vraag naar kantoren zwakt af, er is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod en de hoeveelheid plannen voor nieuwe kantoren is groter dan de hoeveelheid nieuwe kantoren die de komende jaren naar verwachting gerealiseerd gaan worden. Dit bleek eerder al uit het onderzoek 'Kantorenmarkt in balans' (Stec, 2012) en wordt nogmaals bevestigd door de "Quickscan trendanalyse kantorenmarkt provincie Utrecht" (Stec, 2014).

Lokaal en regionaal werken wij al langer aan deze problematiek. In de samenwerkingsagenda "Samen Sterk!" (2011) van Regio Amersfoort hebben we afgesproken dat: "aanpak van leegstand vooral op het bordje van marktpartijen ligt, maar dat de Regio Amersfoort hierin wel kan ondersteunen – door aanpak van leegstand te stimuleren en te faciliteren." In onze gemeentelijke Visie Werklocaties (2011, actualisatie 2013) is de kantorenproblematiek een prioritair punt van aandacht.

Ons gemeentelijk beleid richt zich enerzijds op de bestaande, leegstaande kantoren. We voeren flexibel beleid om marktpartijen ruimte te bieden voor het transformeren van leegstaande kantoorgebouwen. Anderzijds is het beleid gericht op de (te grote) plancapaciteit. We willen de planlocaties zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag (zodat we ook kunnen inspelen op acquisitiekansen) en voor een deel zullen we in samenwerking met marktpartijen nieuwe perspectieven moeten ontwikkelen met andere functies. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking borgt dat verdere overcapaciteit wordt voorkomen.

Dit beleid is grotendeels in overeenstemming met uw kantorenbeleid. U heeft een faciliterend spoor voor de aanpak van leegstaande kantoren. Via dit spoor werken wij goed samen en wij willen dit graag continueren en waar mogelijk versterken. U geeft ook aan dat er nog steeds behoefte is aan nieuwe kantoren en u wilt

Inlichtingen bij
R. Hoogzaad
(033) 469 47 16

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
Amersfoort

hier ruimte voor blijven bieden vanwege het economische belang. Echter, de plancapaciteit overtreft de vraag, waardoor er een opgave ligt om voor een deel van de plancapaciteit op zoek te gaan naar andere invullingen. Tot zover verschillen onze visies niet.

Waar uw beleid vervolgens afwijkt van het onze, is de regulerende aanpak die u kiest. U wilt als middenbestuur eenzijdig ingrijpen in de kantorenmarkt via inpassingsplannen. U wilt marktpartijen corrigeren en negeert de lokale en regionale beleidsafwegingen. Dit gaat ons te ver. Bovendien kleven er meerdere bezwaren aan de wijze waarop u daar invulling aan geeft. U heeft uw aanpak in onze ogen onvoldoende zorgvuldig afgewogen. De uitwerking in de Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 is te algemeen en te weinig specifiek. U levert geen maatwerk. U houdt onvoldoende rekening met provinciegrens overstijgende aspecten. U negeert lokale financiële gevolgen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij vragen uw reactie op de volgende punten:

1.1 Wij vragen u om een pas op de plaats te maken met de inzet van inpassingsplannen in Amersfoort.
1.2 Wij vragen u de integrale regie over het kantorenvraagstuk te laten aan de gemeente en de regio: op het niveau waar de belangen grotendeels liggen en waar de aanpak het beste integraal en op basis van maatwerk kan worden afgewogen.
1.3 Wij vragen u om met ons mee te denken hoe wij, samen met marktpartijen, het probleem van de overcapaciteit kunnen aanpakken door voor de planlocaties (deels) alternatieve perspectieven te ontwikkelen. Dat is maatwerk, waarbij alle belangen zorgvuldig moeten worden afgewogen en er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.
1.4 Wij vragen uw steun bij het versterken van onze lokale en regionale aanpak via uw faciliterende spoor en wij vragen u waar nodig te voorzien in interprovinciale afstemming.

In de bijlage, die integraal onderdeel uitmaakt van onze zienswijze, zullen wij onze zienswijze op uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 nader toelichten vanuit onze visie op de problematiek en de tweesporen aanpak die wij daarbij volgen: met marktpartijen het ontwikkelen van (deels) nieuwe perspectieven voor de plancapaciteit en het faciliteren en stimuleren van marktpartijen om bestaande, leegstaande kantoren een (nieuwe) invulling te geven. Tevens plaatsen wij enkele opmerkingen van algemene aard.

Tot slot betreuren wij het dat u niet heeft kunnen voldoen aan uw insteek bij het Statenvoorstel "Provinciale Aanpak Kantorenleegstand" (december 2013) om mee te denken over nieuwe perspectieven voor planlocaties, om afstemming en samenwerking met provincie Gelderland te bereiken en om via samenwerking en afspraken met de gemeenten binnen Regio Amersfoort tot uw aanpak te komen.

Graag vernemen wij uw reactie op onze zienswijze.

Mede namens gemeente Amersfoort zal Regio Amersfoort ook een zienswijze indienen. De regionale zienswijze sluit inhoudelijk aan op onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Amersfoort,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Economie en Wonen,

Mr. J. de Boer MBA

Bijlage: Nadere toelichting op onze zienswijze

1) Onze visie op de kantorenproblematiek

Ten behoeve van onze Visie Werklocaties heeft Stec in 2010 onder andere de Amersfoortse kantorenmarkt geanalyseerd. U heeft in 2012 Stec de provinciale kantorenmarkt laten onderzoeken. Het beeld in beide analyses kwam overeen. U heeft dit jaar Stec een Trendanalyse laten uitvoeren. Uit de Trendanalyse blijkt onder andere dat de leegstand nog verder is opgelopen, dat het aantal onttrekkingen van kantoren is toegenomen en dat opname in nieuwbouw verder terugloopt. Kortom, de markt beweegt naar bestaande bouw (in Regio Amersfoort 97% van de vraag). Dit betekent twee dingen:

1. De vraag naar nieuwbouw is zo laag, dat het zicht op het realiseren van de plancapaciteit met kantoren nog verder verdwijnt. Dit heeft vooral ruimtelijke consequenties voor het toekomstperspectief van de planlocaties: voor een gedeelte van de plannen moet een alternatieve invulling komen. Uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 biedt echter geen alternatieve ontwikkelperspectieven en is daarmee een eenzijdige benadering van de problematiek.

2. De kern van de problematiek op de kantorenmarkt is vooral gelegen in de kenmerken van een deel van de bestaande kantorenvoorraad (een kwalitatieve mismatch) en een te lage vraag (een kwantitatief probleem als gevolg van een gewijzigde economische situatie en ontwikkelingen als Het Nieuwe Werken). Bij de vaststelling van uw Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) van 10 december 2013 stelde u nog: "Teveel nieuwbouwmogelijkheden lokt de markt niet uit tot herontwikkeling of investeringen in bestaande locaties." U baseerde deze aanname op het Stec onderzoek van 2012 dat 30% van de vraag in nieuwbouw terecht kwam. U wilde de markt hierin corrigeren door in te grijpen in de plancapaciteit om zo de kantorenmarkt weer gezond te maken en leegstand aan te pakken. In uw PAK schrijft u: "De aanpak is er op gericht dat partijen meer gaan investeren op bestaande locaties en minder in nieuwbouw waardoor de leegstand afneemt." Nu blijkt uit de Trendanalyse dat de opname in nieuwbouw drastisch is afgenomen (in Regio Amersfoort was nieuwbouw de afgelopen twee jaar nog maar 3% van de vraag) en tevens dat het aantal onttrekkingen toeneemt (in Regio Amersfoort is de afgelopen twee jaar 16.000 vierkante meter kantoor van functie veranderd). De markt laat inmiddels een andere dynamiek zien dan waar u aanvankelijk van uitging, al is de beweging in bestaande kantoren nog niet voldoende. De nog steeds oplopende leegstand laat zien dat, in aanvulling op onze eigen inspanningen, uw faciliterende spoor broodnodig blijft. De beweging van de markt naar bestaande bouw (meer onttrekkingen, nauwelijks nog vraag naar nieuwbouw) laat ook zien dat de werkelijke problemen van leegstand *in de huidige tijd* minder liggen in de plancapaciteit. Op basis van het huidige opnameniveau van nieuwbouw kan niet langer worden beargumenteerd dat een (te) groot deel van de kantoorvraag in nieuwbouw terecht komt en dus ook niet dat de plancapaciteit substantieel leegstand elders in stand houdt.

Het bovenstaande maakt dat uw regulerende spoor (het reduceren van plancapaciteit via inpassingsplannen) een te vergaande ingreep is die voor een deel zijn grondslag heeft verloren.

Wij vragen uw reactie op het volgende punt:

2.1 Kunt u toelichten welke conclusie u trekt uit de Trendanalyse en hoe u aankijkt tegen onze visie op de kantorenproblematiek?

2) Onze aanpak

Wij volgen voor de kantorenproblematiek een tweesporen aanpak: met marktpartijen het ontwikkelen van (deels) nieuwe perspectieven voor de plancapaciteit en het faciliteren en stimuleren van marktpartijen om bestaande, leegstaande kantoren een (nieuwe) invulling te geven. Onderstaand zullen wij onze zienswijze vanuit deze twee sporen nader toelichten. Tevens plaatsen wij enkele opmerkingen van algemene aard.

2.1) Perspectieven voor de plancapaciteit

Wij vragen u om met ons mee te denken hoe wij, samen met marktpartijen, het probleem van de overcapaciteit kunnen aanpakken door voor de planlocaties (deels) alternatieve perspectieven te ontwikkelen. Dat vraagt om maatwerk, waarbij alle belangen zorgvuldig moeten worden afgewogen en er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is meer tijd nodig dan uw voorgenomen planning biedt. Bovendien werkt de wijze waarop u nu invulling geeft aan uw regulerende spoor belemmerend bij het realiseren van nieuwe perspectieven. Dit vraagt dat u een pas op de plaats maakt met het voorbereiden van inpassingsplannen.

In uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 biedt u geen nieuwe perspectieven voor (delen van) de planlocaties. Onderstaand zullen wij aangeven waarom er in onze ogen geen sprake is van een zorgvuldige belangenafweging en er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens bent u te algemeen en te weinig specifiek. Wij bestrijden dan ook dat uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 voorziet in de voorwaarde van voorzienbaarheid bij een inpassingsplan (zie verder ook onze zienswijze bij 3) Overige kanttekeningen).

Wij vragen uw reactie op de volgende punten:

3.1 Voor de locatie Podium geeft u aan dat de plancapaciteit aanpassingen vergt en dat voor de locatie Hooglanderveen/Laak 3 een reductie van plancapaciteit aan de orde zal zijn. Het blijft onduidelijk wat u bedoelt met aanpassingen respectievelijke hoeveel plancapaciteit u wilt reduceren (u wilt eerst het onderzoek van Stec uit 2012 actualiseren en daar uw ingrijpen op baseren). Ook blijft onduidelijk of u voor Podium het maximaal toegestane aantal vierkante meters kantoren wilt verlagen, het bebouwingspercentage wilt verlagen of op een deel van het gebied de functie wilt schrappen. Daarmee blijft uw inzet voor Podium onzeker en onduidelijk en daarmee ook de ruimtelijke consequenties. Indien u ervoor kiest om in te grijpen in bouwvolumes, is dat belemmerend om nieuwe perspectieven te ontwikkelen. Indien u de bestemming wijzigt naar groen, dient u er rekening mee te houden dat de kantoren op Podium deels zijn bedoeld als geluidwering voor de woonwijk Vathorst. Uw stelling dat een groenbestemming een neutraal karakter heeft en daarmee in overeenstemming is met de eis van goede ruimtelijke ordening is niet onderbouwd en bestrijden wij.

3.2 Voor de locaties in het Stationsgebied geldt min of meer hetzelfde. Ook daar bent u onduidelijk wat u van plan bent en zijn de ruimtelijke gevolgen onzeker. Het zondermeer aanpassen van bouwvolumes heeft ruimtelijke consequenties, belemmert het ontwikkelen van alternatieve perspectieven en een bestemming groen is in een grootstedelijk vestigingsmilieu allerminst neutraal (en bovendien niet in overeenstemming met uw PRS). Onderbouwing ontbreekt en er is in onze ogen geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.3 In het geval van het Stationsgebied Amersfoort komt daar bij dat hier sprake is van drie verschillende locaties met andere marktpartijen. U geeft enkel aan dat "Het advies is om op de locatie Amersfoort Stationsgebied een deel van de plancapaciteit te schrappen." U geeft derhalve geen enkel inzicht in de voorgenomen maatregelen per locatie.

3.4 In uw Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) waren de knooppuntlocaties aangewezen als economische kerngebieden waar nieuwe kantoorontwikkelingen nog mogelijk waren. In de PRS geeft u aan dat het groot stedelijk vestigingsmilieu van grote betekenis is voor het economisch vestigingsklimaat in provincie Utrecht. In combinatie met wonen en hoogwaardige voorzieningen wilt u dit vestigingsmilieu behouden en waar nodig versterken. In Regio Amersfoort betreft dit het Stationsgebied Amersfoort. U verklaart nu in uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 dat u in de locatie Amersfoort Stationsgebied een deel van de plancapaciteit wilt schrappen. Daarmee bent u tegenstrijdig als u verklaart dat het beleid en de regels van de PRS en de PRV 'ongewijzigd in stand' blijft (p3). Kunt u dit toelichten?

3.5 U geeft aan dat de PRS ongewijzigd in stand blijft totdat u daarvoor op een later moment een herzieningsbesluit neemt. Wij gaan er dan ook vanuit dat uw beleid in de PRS leidend is.

3.6 Indien u straks maatregelen neemt zonder dat daar in het inpassingsplan al alternatieve perspectieven tegenover staan (bijvoorbeeld woningbouwmogelijkheden of andere functies dan groen), werpt u nieuwe belemmeringen op voor de planlocaties. In de eerste plaats introduceert u

nieuwe planschaderisico's als wij na uw inpassingsplan weer functies opnieuw moeten bestemmen (in de plaats van groen) en/of daar de benodigde bouwvolumes opnieuw voor moeten opnemen. Bovendien vereist een nieuwe planologische procedure veel tijd.

3.7 In het PAK kondigde u nog aan met gemeenten te willen meedenken over (deels) nieuwe perspectieven voor de planlocaties. Is dit nog steeds uw inzet? En zo ja, kunt u toelichten hoe u daar vorm en inhoud aan wilt geven? En kunt u toelichten welke inzet u daarbij richting betrokken marktpartijen wilt plegen?

2.2) Faciliteren en stimuleren bij bestaande, leegstaande kantoren

Wij vragen u met ons nog meer inzet te plegen op het tegengaan van (structurele) leegstand door transformatie en herbestemming van bestaand vastgoed te faciliteren en te stimuleren. Wij werken hierin reeds met u samen, bijvoorbeeld via de Samenwerkingsovereenkomst Binnenstedelijke Ontwikkeling en Wonen. Wij zijn ervan overtuigd dat dit faciliterende beleid voldoende effectief is. Uw door Stec uitgevoerde Trendanalyse (2014) ondersteunt deze overtuiging: het aantal onttrekkingen van kantoren neemt toe. De markt beweegt. Desondanks gebeurt er nog veel te weinig in de markt om de leegstand terug te brengen naar een gezond (frictie)niveau. Via Regio Amersfoort werken wij ook aan een regionale aanpak (zie ook de zienswijze vanuit Regio Amersfoort).

Wij vragen uw reactie op de volgende punten:

4.1 Kunt u toelichten waarom u uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 beperkt tot uw regulerende spoor voor de plancapaciteit en dit niet in samenhang heeft uitgewerkt met uw faciliterende spoor voor de aanpak van leegstand in de bestaande voorraad? U maakt er slechts melding van dat u ook een faciliterend spoor heeft zonder daar verdere uitwerking aan te geven.

4.2 Bij onze visie op de kantorenproblematiek gaven wij aan dat het inpassingsplan een te vergaande ingreep is die voor een deel zijn grondslag heeft verloren. Met uw focus op de plancapaciteit kiest u nu voor een indirecte weg die in onze ogen onvoldoende effectief is om leegstand in de bestaande voorraad aan te pakken. Indien u wenst vast te houden aan uw huidige beleid, kunt u concretiseren hoe ingrijpen in de plancapaciteit het marktperspectief voor de bestaande voorraad verbetert? En kunt u daarbij kwantificeren welke afname van leegstand u daarmee beoogt?

4.3 Vooral structurele leegstand baart ons zorgen. Dit speelt met name bij panden op locaties die onvoldoende aantrekkelijk zijn qua ligging, bereikbaarheid of omgeving, en/of panden die niet meer voldoen aan de moderne gebruikerseisen, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en Het Nieuwe Werken. Voor kantoorpanden met een slecht marktperspectief zouden andere functies moeten komen, bijvoorbeeld om te kunnen voorzien in de grote binnenstedelijke woningbouwopgave of het realiseren van functiemenging. Wij zien echter nog in teveel gevallen dat eigenaren onvoldoende bereid zijn (of in staat zijn) om te doen wat nodig is: op hun kantoren afboeken zodat er financiële ruimte ontstaat om andere functies te kunnen realiseren, bijvoorbeeld wonen. Wij vragen ons dan ook af waarom u, als u dan toch wilt reguleren, er niet voor kiest om juist het probleem van de structurele leegstand aan te pakken?

4.4 Binnen Regio Amersfoort werken zeven Utrechtse gemeenten en twee Gelderse gemeenten samen. We hebben er meermaals bij u op aangedrongen om ook tot samenwerking en afstemming met provincie Gelderland te komen. In uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 zien wij dit punt niet terug. Hierdoor ontstaat er, als u uw plannen doorzet, voor het Utrechtse deel van Regio Amersfoort een andere situatie dan in het Gelderse deel. Dit bemoeilijkt het realiseren van een integrale aanpak voor de hele Regio Amersfoort. Kunt u toelichten hoe u hierop wilt anticiperen?

4.5 In het PAK gaf u aan met provincie Gelderland af te willen stemmen en tot samenwerking te willen komen. Kunt u toelichten waarom u niet tot samenwerking bent gekomen? En kunt u toelichten hoe provincie Gelderland aankijkt tegen de aanpak van kantorenleegstand? En daarbij de rollen van provincie, gemeenten en marktpartijen? En in het bijzonder hoe provincie Gelderland aankijkt tegen het instrument van provinciale inpassingsplannen?

4.6 Bovendien zijn ook de provincies Noord-Holland en Flevoland relevant. Als u uw plannen doorzet gelden er in deze provincies soepelere vestigingscondities waardoor er weglekeffecten dreigen. Kunt u toelichten hoe u daar op wilt anticiperen?

3) Overige kanttekeningen

Tot slot plaatsen wij nog de onderstaande kanttekeningen bij uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027.

Wij vragen uw reactie op de volgende punten:

5.1 U stelt dat uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 voorziet in de voorwaarde van voorzienbaarheid bij een inpassingsplan. Wij bestrijden dit. U bent te algemeen en te weinig specifiek. Wij doelen onder andere op de volgende passages:

> "Het feit dat er een geactualiseerd onderzoek komt betekent dat in het kader van deze structuurvisie niet met zekerheid kan worden gezegd óf en hoeveel van de niet-gerealiseerde plancapaciteit per locatie bij de vaststelling van inpassingsplannen zal worden teruggebracht. Wel is het zo dat voor de locaties die in paragraaf 3.2 worden genoemd, het verschil tussen de daar genoemde plancapaciteit en de geraamde behoefte als ondergrens van de te schrappen aantal meters voor de betreffende locaties kan worden aangehouden. Dit gelet op de trendanalyse op het Kantorenmarktonderzoek 2012 (zie paragraaf 2.3.2) waaruit blijkt dat de in 2012 ingeschatte vraag tot 2020 en 2030 op sommige locaties eerder lager dan hoger zal uitvallen." (p12)

> "Na vaststelling van deze thematische structuurvisie wordt gestart met de voorbereiding van inpassingsplannen voor de in paragraaf 3.2 genoemde locaties. De eerste stap daarin is het onderzoeken van de behoefte aan nieuwe kantoren in de periode tot 2027 in relatie tot de maximale plancapaciteit in de vigerende bestemmingsplannen (zie: paragraaf 3.1 aangekondigde geactualiseerde onderzoek). Daaruit kan blijken dat er geen discrepantie (meer) bestaat tussen de behoefte aan nieuwe kantoren en de op dat moment bestaande plancapaciteit. In dat geval zal voor die locaties die het betreft het traject van inpassingsplan stopgezet worden." (p24)

> N.B. Hierin bent u tegenstrijdig met uw passage op p12: eerst geeft u op p12 aan het Stec onderzoek als ondergrens te beschouwen, vervolgens geeft u op p24 aan dat er wellicht op sommige locaties geen discrepantie meer is en dat het traject van inpassingsplan stopgezet kan worden. Kunt u dit toelichten?

> "De in het Kantorenmarktonderzoek 2012 beschreven adviezen per locatie kunnen niet zonder meer worden vertaald in inpassingsplannen." (p13)

> "Per locatie is bij wijze van toelichting het in het Kantorenmarktonderzoek 2012 beschreven toekomstperspectief en de in dit onderzoek ingeschatte nieuwbouwbehoefte aangegeven. Zoals in paragraaf 2.3.2 is aangegeven heeft dit toekomstperspectief in deze structuurvisie geen verdere beleidsmatige betekenis. De in m2 bvo uitgedrukte nieuwbouwvraag in de periode 2012-2030 die in deze toelichting per locatie staat, is *niet* de basis voor de inpassingplannen (zie paragraaf 3.1 onder ' toelichting'), maar moet worden beschouwd als een indicatie van de orde van grootte van de in deze structuurvisie aangekondigde reductie van plancapaciteit." (p14)

> Bovendien hanteert u per locatie andere terminologie: "een deel van de plancapaciteit te schrappen"; "dat de planvoorraad aanpassingen vergt"; "reductie van plancapaciteit"; "schrappen in de plancapaciteit".

Het is ons derhalve onvoldoende duidelijk wat u per locatie beoogt en wat de concrete inhoud en consequenties van de inpassingsplannen gaan zijn.

5.2 Bovendien beperkt u zich in de beschrijving van de planlocaties in paragraaf 3.2 tot resultaten van het onderzoek van Stec uit 2012, terwijl u eerder aangaf dat deze toekomstperspectieven in uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 geen beleidsmatige betekenis hebben. Daarmee heeft u voor de planlocaties ten opzichte van de PRS geen nieuw of aanvullend beleid geformuleerd.

5.3 In uw Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (december 2013) ging u nog uit van een termijn van drie jaar waarop u inpassingsplannen ter inzage wil leggen (waarna bouwtitels moeten worden aangehouden), tenzij gemeenten en/of marktpartijen tussentijds maatregelen nemen om zelf de plancapaciteit te reduceren. Nu vervroegt u die termijn naar anderhalf jaar. Los van onze zienswijze dat het inpassingsplan niet het juiste instrument is, biedt u nu geen reëel tijdpad voor onze integrale, regionale aanpak. Die tijd is niet alleen nodig met het oog op de wettelijke termijnen van het ruimtelijk instrumentarium (voor zover dat nodig is in onze aanpak), maar ook voor het afwegen van alle belangen, het uitwerken van maatwerk voorstellen vanuit een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afstemming met marktpartijen en andere belanghebbenden. Kunt u toelichten wat u van gemeenten en marktpartijen verwacht binnen uw planning?

5.4 En kunt u toelichten waarom u uw beleid baseert op basis van jurisprudentie over agrarische situaties en situaties waarbij slechts sprake was van een enkel perceel? Deze casussen zijn qua functie, omvang en complexiteit onvergelijkbaar met onze planlocaties. Een termijn van anderhalf jaar is voor initiatiefnemers onvoldoende om voor (her)ontwikkeling van plannen een aanvraag omgevingsvergunning voor te bereiden en af te ronden.

5.5 In een tijd dat gemeenten over de volle breedte voor grote financiële opgaven staan (sociaal, ruimtelijk, bereikbaarheid, economisch, beheer etc) bereidt u voor onze planlocaties maatregelen voor, die bijvoorbeeld via de grondexploitaties of samenwerkingsovereenkomsten financiële consequenties hebben die op lokaal niveau gedragen moeten worden. U bent deelgenoot van het probleem omdat u in het verleden actief en passief heeft meegewerkt aan het ontstaan van de huidige plancapaciteit. De financiële consequenties van uw beleid zullen (indirect) van invloed zijn op het lokale en regionale woon-, werk- en leefklimaat. Uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 houdt hier geen rekening mee.

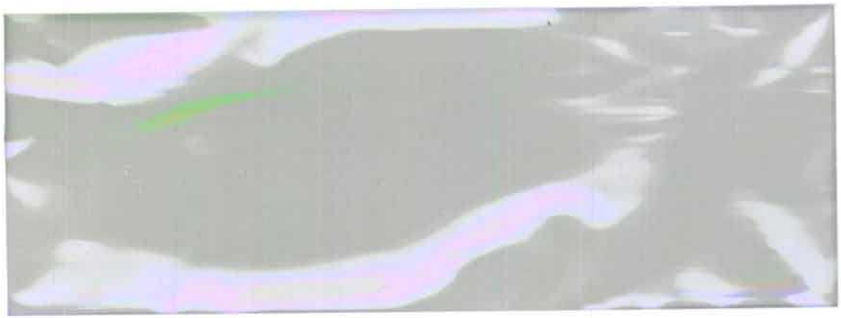
5.6 Vanuit bestuurlijk oogpunt vinden wij dat de regie op het kantorenvraagstuk lokaal en regionaal moet blijven. Wij plaatsen dan ook een vraagteken bij het provinciale belang in relatie tot het door u gekozen instrumentarium. Dat de kantorenmarkt de lokale en regionale grenzen overstijgt is slechts ten dele waar: verreweg de meeste kantorentransacties vinden plaats binnen lokale en regionale grenzen. Voor het gebruik van een inpassingsplan, dient u in dit verband ook aan te tonen dat u als middenbestuur de meeste geëigende bestuurslaag bent. Zoals wij voorgaand schetsten, houdt u onvoldoende rekening met lokale en regionale omstandigheden en komt u niet tot een goede ruimtelijke ordening. Daarbij houdt u geen rekening met provinciegrens overstijgende aspecten.

5.7 Vanuit bestuurlijk oogpunt vinden wij het inpassingsplan niet het juiste instrument in relatie tot het door u geformuleerde doel. Het door u beschreven beleidseffect op pagina 3 in uw PAK is: "Met de provinciale aanpak doorbreekt de provincie Utrecht de impasse die in de regio is ontstaan op het gebied van de kantorenleegstand. De provincie Utrecht pakt haar rol als middenbestuurder en geeft duidelijkheid en richting aan alle partijen die voor oplossing van het kantorenprobleem in beweging moeten komen. De aanpak is er op gericht dat partijen meer gaan investeren op bestaande locaties en minder in nieuwbouw waardoor de leegstand afneemt." Voor deze vorm van economisch ordenen bent u voornemens om ruimtelijk instrumentarium in te zetten. U beoogt echter geen nieuwe perspectieven te bieden voor de planlocaties (dat laat u aan gemeenten). Het ruimtelijk instrumentarium zou niet moeten worden ingezet om enkel economisch te ordenen.

5.8 Wij vragen u om uw passage op p14 te verduidelijken: "Hiermee trekt de provincie de regierol naar zich toe, omdat gemeenten vanwege eigen (financiële) belangen of in het verleden gemaakte afspraken over nog te realiseren plancapaciteit in veel gevallen onvoldoende in staat zijn een (bovenlokale) afweging te maken. Dat zou er in dat geval toe kunnen leiden dat bij het reduceren van planologische overcapaciteit niet altijd de meest optimale keuzes worden gemaakt." Kunt u toelichten wat u hier concreet bedoelt en waarop u dit baseert? Wij herkennen ons niet in uw stelling.

Amersfoort
Gemeente Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Port Betaald postnl



provincie Utrecht
23 DEC 2014
CLUSTER DIV

HOAPP 3508TH300

Leusden
GEMEENTE

GESCAND
003 24.12.2014

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. de heer R. J. Poort
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Uw brief van:				Behandeld door:	C. Udo
Uw kenmerk:	Zaaknummer:	239543		Telefoonnummer:	14033
Uw e-mailadres:	Ons kenmerk:	241483		Verzonden:	23 DEC. 2014

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren

Geachte Provinciale Staten,

Hierbij bieden wij u namens de gemeente Leusden onze zienswijze aan op uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027. Deze zienswijze vormt een verdieping voor Leusden en is in lijn met de zienswijze die door de regio Amersfoort (de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) is ingediend.

Zoals eerder in bestuurlijke overleggen met gedeputeerde Van Lunteren is besproken, onderkennen wij de problematiek op onze lokale en regionale kantorenmarkt: de leegstand loopt op, de vraag naar kantoren zwakt af, er is sprake van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve mismatch tussen vraag naar en aanbod van kantoren. Leusden voert een ambitieus en pro-actief beleid waarmee wij bijdragen aan een gezonde en vitale, regionale kantorenmarkt.

In 2014 hebben wij nieuwe perspectieven voor onze bestaande en geplande kantorenlocaties verkend. Geconstateerd is dat het maken van ingrijpende keuzes noodzakelijk is. Daartoe is op 13 november 2014 de "visie werklocaties Leusden 2030" vastgesteld. Hierin zijn de gewenste ontwikkelingen voor de bedrijven- en kantorenlocaties voor de komende jaren opgenomen, gebaseerd op trends, ontwikkelingen, behoeften en marktperspectief in regionaal verband. Hiermee maken wij ons hard voor het leveren van een aanzienlijke bijdrage aan het oplossen van de regionale / provinciale kantorenproblematiek: wij willen de plancapaciteit voor kantoren met ruim 40.000 m² halveren en zetten, samen met marktpartijen, in op transformatie van minimaal 15.000 m² kantooroppervlak. Om deze doelstellingen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om direct perspectief te kunnen bieden in de vorm van alternatieve bestemmingen. Dit beleid past in de samenwerkingsagenda "Samen sterk! (2011) en sluit grotendeels aan bij de door u gehanteerde kantorenaanpak.

Bezoekadres:	't Erf 1, LEUSDEN	Telefoon:	14 033
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(033) 49 61 500
Bankreknr:	NL12 BNGH 028.50.04.956		
E-mail:	gemeente@leusden.nl	Website:	www.leusden.nl

Uw faciliterende spoor, waarbij u gemeenten ondersteunt om transformatie van kantoren te onderzoeken en mogelijk te maken, sluit aan op onze ambities. Graag gaan wij op korte termijn met u in gesprek om de transformatiemogelijkheden voor kantoren op Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp te verkennen (Visie werklocaties Leusden 2030).

De wijze waarop u als provinciaal bestuur in wil grijpen op de kantorenmarkt met inpassingsplannen gaat ons echter te ver. U corrigeert marktpartijen en u houdt in onze ogen onvoldoende rekening met regionale en lokale beleidsafwegingen. De door u gemaakte afwegingen daarbij zijn in onze ogen niet voldoende zorgvuldig gemaakt, te algemeen en te weinig specifiek en er is onvoldoende sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u om ons te ondersteunen bij de uitvoering van de "visie werklocaties Leusden 2030" om gezamenlijk te komen tot een gezonde kantorenmarkt. Deze visie wordt als bouwsteen gebruikt bij het vormgeven van een regionale kantorenaanpak, zoals eerder bij u is aangekondigd. De gemeente Leusden neemt binnen de regio Amersfoort haar verantwoordelijkheid. Uw Ontwerp Structuurvisie Kantoren werkt daarbij knellend en belemmerend. Wij willen de volgende zaken onder uw aandacht brengen en u vragen hier rekening mee te houden bij nadere afwegingen:

1. Alternatieven bieden voor planlocaties zodat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In uw Ontwerp Structuurvisie Kantoren 2015-2027 biedt u geen nieuwe perspectieven voor (delen van) de planlocaties. Bij het gebruik van ruimtelijk instrumentarium is goede ruimtelijke ordening van belang. In uw structuurvisie komen de volgende locaties in de gemeente Leusden aan de orde: Buitenplaats, Plantage en Princenhof (Leusden). U geeft aan dat schrappen in en schrappen van de plancapaciteit in Leusden noodzakelijk is. Het is onduidelijk hoeveel plancapaciteit u op deze locaties wilt schrappen. Ook over de manier waarop u plancapaciteit uit de markt wil nemen, bent u niet duidelijk. Wilt u het maximaal toegestane aantal vierkante meters kantoren verlagen, het bebouwingspercentage verlagen of (een deel van) de functie schrappen?

Wanneer u op deze locaties kiest voor een groenbestemming, bestrijden wij dat u goede ruimtelijke ordening voert. Op basis van uw recente medewerking aan een nieuw bestemmingsplan voor 't Spieghel (Buitenplaats en Plantage) in 2011, is de realisatie van kantoren daar mogelijk gemaakt. Daarvoor was er sprake van een kassengebied met agrarische ondernemers. Een groenbestemming zou hier nieuw en niet passend zijn. Princenhof is op dit moment een bedrijven- en kantorenlocatie met daarnaast ruimte voor andere functies zoals wonen. Met het toekennen van een groenbestemming wordt ook een streep getrokken door deze overige functies. De beleidsmatige grondslag van de inpassingsplannen (gericht op het reduceren van kantorenmeters) is hiervoor niet aanwezig. Hiermee is in onze ogen geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daar waar kantoren zijn gepland, zet Leusden nu gedeeltelijk in op het bieden van andere mogelijkheden voor bedrijvigheid. De basis hiervoor is gelegen in een actueel behoeftenonderzoek (2014) in het kader van de Visie werklocaties Leusden 2030. De regio Amersfoort staat hier positief tegenover (in het kader van de regionale kantorenaanpak). De

Bezoekadres: 't Erf 1, LEUSDEN Telefoon: 14 033
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN Fax: (033) 49 61 500
Bankreknr: NL12 BNGH 028.50.04.956
Email: gemeente@leusden.nl Website: www.leusden.nl

regio zal u daarover binnenkort nader informeren.

2. Periode voorzienbaarheid

U stelt dat uw Ontwerp Structuurvisie Kantoren 2015-2027 voorziet in de voorwaarde van voorzienbaarheid bij een inpassingsplan. Wij bestrijden dit. U bent te algemeen en te weinig specifiek ten aanzien van de verschillende planlocaties. U wilt eerst het rapport van Stec (2012) actualiseren en daar uw ingrijpen verder op baseren. Het moment waarop actualisatie van dit rapport plaatsvindt is onduidelijk.

Daarnaast biedt uw planning onvoldoende ruimte om lokaal en regionaal tot een goed afgewogen aanpak te komen. In uw Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (februari 2014) ging u nog uit van een termijn van drie jaar waarop u inpassingsplannen ter inzage wilde leggen. Daarna zouden bouwtitels moeten worden aangehouden, tenzij gemeenten en/of marktpartijen tussentijds maatregelen nemen om zelf de plancapaciteit te reduceren. Die periode is in verschillende bestuurlijke overleggen gedurende 2014 herhaald. Nu vervroegt u die termijn naar anderhalf jaar. In feite betekent dit dat wij 9 maanden minder tijd hebben om met marktpartijen en regiogemeenten te komen tot nieuwe bestemmingsplannen. Met het oog op de wettelijke termijnen van het ruimtelijke instrumentarium, het uitwerken van voorstellen vanuit een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afstemming met marktpartijen en andere belanghebbenden, concluderen wij dat u ons geen reëel tijdpad biedt.

Samengevat:

Wij vragen u om een pas op de plaats te maken met de inzet van inpassingsplannen in Leusden. Wij vragen u de regie over het kantorenvraagstuk over te laten aan Regio Amersfoort, waar binnen Leusden nadrukkelijk haar verantwoordelijkheid neemt. Gemeenten en de regio waarvan zij onderdeel uitmaken vormen voor de aanpak van dit vraagstuk de meest geëigende bestuurslaag. Om onze doelstellingen te realiseren binnen het voeren van een goede ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking), vragen wij uw steun bij het bieden van alternatieve bestemmingen op plaatsen waar kantoren niet meer gerealiseerd zullen worden. Om dit proces zorgvuldig te kunnen voeren, vragen wij u meer tijd dan u nu in uw huidige koers richting inpassingsplannen voorziet.

Graag vernemen wij uw reactie op onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
het college van Leusden,

b.a.

E.D. Luchtenburg
directeur – secretaris

b.a.

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

Bezoekadres: 't Erf 1, LEUSDEN
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
Bankreknr: NL12 BNGH 028.50.04.956
Email: gemeente@leusden.nl
Telefoon: 14 033
Fax: (033) 49 61 500
Website: www.leusden.nl

Postbus 1 3430 AA **Bezoekadres** Stadsplein 1 3431 LZ www.nieuwegein.nl
IBAN: NL49 BNGH 0285 0043 87 BIC: BNGHNL2G

GESCAND
039 23.12.2014

Nieuwegein

Ruimtelijk Domein

Contactpersoon Dionne Baaré
Telefoon (030) 607 18 02
E-mail d.baare@nieuwegein.nl

Provincie Utrecht
Provinciale Staten
Potbus 80300
3508 TH UTRECHT

Datum 18 december 2014
Kenmerk
Zaaknummer 475589
Berichtnummer 397229
Onderwerp Thematische structuurvisie kantoren

Geachte leden van Provinciale Staten,

Op 25 november 2014 heeft ons college de ontwerp - Thematische Structuurvisie Kantoren toegestuurd gekregen. Hierbij maken wij onze zienswijze tegen het ontwerp kenbaar.

Allereerst willen wij aangeven dat wij ons op hoofdlijnen goed kunnen vinden in deze thematische structuurvisie. De Nieuwegeinse situatie en de uitkomsten van het Stec-onderzoek voor Nieuwegein zijn hier goed in verwerkt.

Als stad met veel herbestemming van bestaande kantoorgebouwen naar andere functies, met name wonen, delen wij de noodzaak van herbestemming. De structuurvisie voorziet op dit moment enkel in een groenbestemming bij het opstellen van inpassingsplannen. Daarover hebben wij twee opmerkingen:

- Ten eerste zien wij graag het advies hieromtrent van de expertpool planschade.
- Ten tweede, de voorzienbaarheid gaat twee kanten op. Zolang er een kantoorbestemming met een bepaald bouwvlak en volume geprojecteerd is weten ook bijvoorbeeld omwonenden dat dit volume hier gerealiseerd mag worden. Door hier een groenbestemming te geven verdwijnt niet alleen de bestemming kantoren maar ook het geplande volume. Bij toekomstige plannen voor andere functies op deze locaties kan dan van deze voorzienbaarheid geen gebruik meer worden gemaakt. Dit betekent dat een initiatiefnemer of de gemeente dan voor planschadekosten kan komen te staan terwijl dat nu niet het geval is. Dit kan weer gevolgen hebben voor de haalbaarheid van een plan en heeft daarmee nadrukkelijk (een vaak negatieve) invloed op de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u de structuurvisie op dit onderdeel aan te passen.

U geeft aan dat de inpassingsplannen worden opgesteld voor locaties met een plancapaciteit van meer dan 1500m^2. Onduidelijk is waar dit getal van 1500m^2

vandaan komt en wat het provinciaal belang is van locaties van net boven 1500m^2.

Wat wij missen in dit ontwerp is de relatie met de regionale afspraken welke eveneens zijn besproken in uw Provinciale Statenvergadering van 10 november 2014.

In het ontwerp wordt gesproken over de noodzaak van het actualiseren van het onderzoek naar benodigde plancapaciteit. Graag krijgen wij van u de toezegging dat de gemeente Nieuwegein tijdig en actief wordt betrokken bij het opzetten van dit onderzoek en de begeleiding daarvan. Dit mede in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Binnenstad, waarmee onze gemeente in 2015 zal aanvangen.

Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Dionne Baaré, haar contactgegevens treft u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. P.C.M. van Elteren
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

postnl

Nieuwegein

Postbus 1 3430 AA Nieuwegein

Geachte geadresseerde,

Wij kunnen niet altijd voorkomen dat u op één dag meerdere enveloppen van ons ontvangt. Hoewel wij ons bewust zijn van o.a. de extra portokosten, brengt het samenvoegen van voor u bestemde post hogere verwerkingskosten met zich mee.

Provincie Utrecht
23 DEC 2014
CONTROLE UTV

N1DPP 3508TH300

WIJ VERSTUREN CO2 NEUTRAAL MET POSTNL

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

GESCAND
005 06.01.2015

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. de heer R.J. Poort
postbus 80300
3508 TH Utrecht

Domein	Beleid
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	F. Boxman
Ons kenmerk	05 JAN 2015
Uw kenmerk	
Datum	5 januari 2015
Onderwerp	Zienswijze Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantorenmarkt
Bijlage(n)	U15.00015

Geacht College,

De ontwerp Thematische Structuurvisie Kantorenmarkt ligt ter inzage t/m 5 januari 2015. Deze visie is een van de stappen die u wilt zetten om te komen tot een gezonde kantoren markt in onze provincie. Wij waarderen het feit dat er kritisch gekeken wordt naar aansluiting van nieuwe ontwikkelingen op de actuele behoefte vanuit de markt. Een van de ontwikkelingen waar uw aanpak Kantorenmarkt van invloed op zou kunnen zijn, is de toekomst van het Stationsgebied Driebergen-Zeist. De concrete gevolgen voor dit gebied, moeten nog blijken uit nog nader behoefte onderzoek.

Vooruitlopend op de conclusies van dit onderzoek willen wij u graag het volgende meegeven over de ontwikkelingen rond Stationsgebied Driebergen-Zeist: In deze ontwikkeling werken een aantal partners samen, waaronder uw provincie en de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Dit proces speelt al geruime tijd, en tijdens dat proces zijn verwachtingen gewekt, intenties vastgelegd en soms al afspraken gemaakt met onder andere grondeigenaren over wat er gebouwd mag worden aan oppervlakte kantoorruimte.

Deze afspraken en verwachtingen zijn geformaliseerd in de PRS en de PRV. Artikel 3.6, tweede lid bepaalt het volgende: "Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor nieuw vestiging van kantoren en daarmee samenhangende voorzieningen. Voor de locatie Driebergen-Zeist geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 30.000m².”

Wij willen graag middels deze brief het vertrouwen en de verwachting uit spreken, dat de verdere uitvoering van de aanpak Kantorenmarkt voor het stationsgebied Driebergen-Zeist binnen de hierboven genoemde kaders plaatsvindt en de reeds gemaakte afspraken met de betrokken partijen in het Stationsgebied Driebergen-Zeist respecteert.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
Namens dezen,

J. Pieters
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

CC: Gemeente Zeist, College Burgemeester en Wethouders

GEMEENTE VEENENDAAL

GESCAND
007 22.12.2014

Behandeld door Jan van Manen
Afdeling Beleid & Ontwikkeling
Telefoonnummer (0318) 538564

Documentnummer 2014\....
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Bijlage

Provinciale Staten van Utrecht, t.a.v. de heer
R.J. Poort,
Postbus 80300,
3508 TH Utrecht.

Datum 18 december 2014
Onderwerp Zienswijze over Ontwerp Thematische Structuurvisie kantoren

Geachte heer Poort,

Met deze brief delen wij u mede dat het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal gebruik maakt van de gelegenheid om tegen het ontwerp van de Thematische Structuurvisie Kantoren zienswijzen in te dienen.

Aangezien de termijn daarvoor op maandag 5 januari 2015 sluit, dien ik deze zienswijzen hierbij reeds formeel in. Vóór of zo snel mogelijk na 5 januari zult u de gemotiveerde zienswijze ontvangen.

Met vriendelijke groeten,
Namens burgemeester en wethouders van Veenendaal,

B.C. Knieriem
Afdelingsmanager Beleid & Ontwikkeling

GEMEENTE VEENENDAAL

Postbus 1100, 3900 BC Veenendaal

PostNL
Port Betaald

provincie Utrecht
22 DEC 2014
Gebrieven

N06PP 3508TH300

GEMEENTE VEENENDAAL

GESCAND
001 29.12.2014

Behandeld door Jan van Manen
Afdeling Beleid & Ontwikkeling
Telefoonnummer (0318) 538339

Documentnummer 2014\37476
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Bijlage

Provinciale Staten van Utrecht, t.a.v. de heer R.J. Poort,
Postbus 80300,
3508 TH Utrecht.

VERZONDEN 24 DEC. 2014

Datum 24 december 2014
Onderwerp Zienswijze over Ontwerp Thematische Structuurvisie kantoren

Geachte heer Poort,

Met grote interesse hebben wij het ontwerp van de Thematische Structuurvisie Kantoren bestudeerd. Wij zijn blij dat de provincie Utrecht de grote leegstand en overcapaciteit op de kantorenmarkt als probleem ziet en de aanpak hiervan, in ruimtelijke ordeningstermen, als een provinciaal belang onderkent. Wij constateren dat over het doel van het achterliggende beleid, namelijk het voorkomen en oplossen van de grote leegstand in kantoorgebouwen geen verschil van mening bestaat. Wel constateren wij dat over de aanpak van het probleem onze meningen verschillen. Wij hebben daarom de behoefte om de hierna volgende opmerkingen te maken. Deze opmerkingen dienen wij nadrukkelijk in als zienswijzen over het ontwerp van de thematische structuurvisie.

Sterk gericht op inpassingsplannen
De structuurvisie is naar onze mening te sterk gericht op de mogelijkheid en het voornemen om provinciale inpassingsplannen te maken en in procedure te brengen. Dit ondanks het feit dat de aanpak van de leegstand en de overcapaciteit van kantoren als een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt gezien. In hoofdstuk 6 wordt de start van de voorbereiding van de inpassingsplannen zonder enig voorbehoud aangekondigd. Wij vinden dat niet passen bij de beoogde "schouder aan schouder" aanpak die de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand uitstraalt.

Stimuleringsmaatregelen zijn belangrijker dan beperkende regels
Het stellen van beperkende regels voor bestaande kantorenlocaties, waartoe een inpassingsplan zonder twijfel zal leiden, is naar onze mening niet de eerste aanpak die het probleem verdient. Stimuleringsmaatregelen achten wij belangrijker dan en prefereren wij boven het toevoegen van regelgeving. Bestaande kantorenlocaties is bovendien een ruim begrip. Wij zien binnen dit begrip een belangrijk onderscheid tussen de fysiek bestaande kantorenlocaties en de slechts op papier bestaande locaties. Fysiek bestaande locaties waarop nog bouwcapaciteit aanwezig is, zijn niet gebaat bij sterk beperkende regels, omdat daarmee de waarde en aantrekkingskracht van deze locaties sterk zullen teruglopen, met mogelijk weer extra leegstand als gevolg. Bij "papieren locaties", die alhoewel als zodanig aangewezen of bestemd, nog tot ontwikkeling moeten komen, ligt dit geheel anders. Hierop zou een rem een verantwoorde keuze zijn. In Veenendaal zijn deze locaties niet meer voorhanden. De kantorenlocaties De Vendel en het zuidelijk deel van De Batterijen (langs de A12) zijn voor het grootste deel gerealiseerd. Beperking van kantorenbouw zal kunnen leiden tot vestiging van geheel niet passende bedrijvigheid tussen de al gerealiseerde kantoorachtige functies. Wij missen het

hiervoor geschetste onderscheid geheel in de structuurvisie, hetgeen wij als een grote tekortkoming zien. In aansluiting op het voorgaande vinden wij het belangrijk om de kracht, kwaliteit en de waarde van bestaande locaties te beschermen. Het weren van functies die daaraan een bijdrage leveren, zal een averechts gevolg hebben.

Veel beleidswijzigingen
Het beleid rondom kantorenlocaties is de laatste decennia aan diverse veranderingen onderhevig geweest. Een voorbeeld daarvan is het ABC-locatiebeleid dat ten doel had de mobiliteit te beperken. Zo werden regels gesteld tot de realisering van een maximaal aantal parkeerplaatsen bij kantoorfuncties. De negatieve gevolgen van dit beleid laten zich op sommige bedrijfsterreinen nog steeds gelden. Het is van groot belang dat beleidswijzigingen ten aanzien van functies en inrichtingen van kantoor/bedrijventerrein zich niet te snel opvolgen. Dit komt een duurzame kwaliteit van deze terreinen niet ten goede. Bijsturing is prima, het frequent omgooien van het roer kan desastreus zijn.

Ruimere gebruiksmogelijkheden
Zoals in de aanvang van deze reactie gesteld zijn wij van mening dat de leegstand van kantoren aandacht en aanpak verdient. Met deze aanpak zijn wij al geruime tijd doende. Zo hebben wij in het recent geactualiseerde bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen ten zuiden van de A12 (Het Noorderwerk) ruimere regels gesteld voor het gebruik van bedrijfspanden. De gevolgen hiervan zijn zeer positief. Daarnaast maken wij dankbaar gebruik van recente wijziging in wetgeving (Bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening) die het mogelijk maakt om een snelle wijze af te wijken van bestemmingsregels voor bestaande panden. Deze verruimde wettelijke mogelijkheden staan in scherp contrast met de voorgenomen inpassingsplannen die gebruiksmogelijkheden juist beperken.

Vervaging in onderscheid tussen vormen van bedrijvigheid
Een ander aspect waarom wij huiverig zijn voor beperkende gebruiksregels is de toenemende vervaging van de onderscheiden tussen de diverse vormen van bedrijvigheid. Met name in de ICT-branche is het vaak onduidelijk of er sprake is van een kantoor dan wel productieruimte. In het kader van de discussie over het toelaten van kantoren op het bedrijventerrein De Batterijen hebben wij hier al op gewezen. De kans bestaat dat op deze wijze een productieruimte met de uitstraling van een kantoor juridisch onmogelijk is.

ICT-campus / ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
Zoals bekend heeft de gemeente Veenendaal binnen de regio FoodValley de ambitie om de al ruim aanwezige ICT-branche ontplooiingsruimte te geven. In dit verband is er de specifieke ambitie een ICT-campus te doen ontstaan, mogelijk op het bedrijventerrein De Batterijen. Het zal duidelijk zijn dat beperkende regels voor kantoorvestiging niet passen bij dit streven. In bestuurlijke contacten is door de provincie de toezegging gedaan tot het bieden van ruimte bij nieuwe ontwikkelingen. Deze toezegging is niet in de ontwerp structuurvisie terug te vinden.

Uniformiteit in beleidsmaatregelen is gewenst
De kantorenleegstand betreft geen specifiek probleem van de provincie Utrecht. In hoofdstuk 2 van de structuurvisie wordt terecht melding gemaakt van het bestaan van het Landelijk Convenant aanpak leegstand kantoren. Echter daarnaast wordt erg sterk gefocust op de situatie in de provincie Utrecht. Dit uit zich ook in de beoogde aanpak. Wij constateren dat dit tot gevolg heeft dat bij voorbeeld de aanpakken van de provincies Utrecht en Gelderland verschillen. Dit kan voor (provincie)grensregio's regiemverschillen tot gevolg hebben, waardoor de vestigingskeuzen van bedrijven op ongewenste gronden worden bepaald. Voor Veenendaal geldt met name dat het door de provincie Gelderland in de Omgevingsvisie vastgelegde kantorenbeleid veel minder directief is dan in uw ontwerpstructuurvisie is vastgelegd.

Algemene conclusie

Resumerend zijn wij van mening dat de leegstand in de kantorenmarkt aandacht en aanpak verdient. Wij zijn van mening dat de overheidsrol daarin vooral faciliterend en stimulerend moet zijn. Faciliterend daar waar het gaat om mogelijkheden voor functiewijzigingen e.d. Een directieve aanpak moet vooral gericht zijn op het voorkomen van nieuwe kantorenlocaties. Kortom: "Faciliterend waar het kan en directief waar het moet."

Wij dringen er sterk op aan de Thematische Structuurvisie Kantoren op deze punten aan te passen.

Met vriendelijke groeten,
Burgemeester en wethouders van Veenendaal,

b.a.

mevrouw drs. A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

de heer mr. A.W. Kolff
burgemeester

GEMEENTE VEENENDAAL
Postbus 1100, 3900 BC Veenendaal

PostNL
Port Betaald

29 DEC 2014

N03PP 3508TH300

VAN AS ADVOCATEN

Newtonbaan 16, 3439 NK Nieuwegein
Postbus 237, 3430 AE Nieuwegein

Fax 030 60 00 166
www.vanasadvocaten.nl

GESCAND
015 31.12.2014

MR. P.C. VAN AS
MR. R.P.E. HALFENS
MR. A.R. VAN ROO
MR. DRS. P.B.PH.M. BOGAERS
MR. L.A.T. HOL
* MW. MR. F.T. VAN BENTUM
MR. DRS. M.H.G. PLIEGER
MW. MR. M.P.A. OOGJEN
MW. MR. M.G. HELMICH
MR. H.W. KOMPAGNE
* MW. MR. A.M.L. VAN AS
MW. MR. M. GRUITERS
MR. M. MOS
MR. J. DE WREDE
MR. M.J.W. VAN OSCH
MR. R.H.M. BUS
Advocaten

* vFAS-scheidingsbemiddelaars

AANTEKENEN
Provinciale Staten van provincie Utrecht
t.a.v. de heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Nieuwegein, 30 december 2014

Inzake	:	**H.A. en B.W. Smink / gemeente Leusden**
Ons kenmerk	:	1411872
E-mail	:	moogjen@vanasadvocaten.nl
Telefoon	:	030 - 6032922
Uw kenmerk	:	Zienswijze op thematische structuurvisie kantoren 2015-2027

Geachte Provinciale Staten,

Tot mij hebben zich gewend de heren H.A. en B.W. Smink eigenaren van een tweetal kavels op de Plantage te Leusden met het verzoek hun belangen verder te behartigen.

Cliënten hierna in enkelvoud aan te duiden als Smink, hebben mij gevraagd om een zienswijze te schrijven naar aanleiding van het ontwerp thematische structuurvisie kantoren.

Smink is eigenaar van een tweetal kavels op de Plantage te Leusden (paragraaf 3.2.1.4. Leusden:buitenplaats/De plantage). Smink is voornemens op deze twee kavels kantoorpanden te ontwikkelen.

De aankoop heeft in 2012 plaatsgevonden, nadat het bestemmingsplan 't Spieghel 2010 is aangepast met medewerking van de provincie. De provincie heeft in het kader van de ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 daarbij overwogen dat de herontwikkeling dient te zien een kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid, gericht op de Leusdense behoefte. Daarbij is bepleit dat sterk zou worden ingezet op substantiële kwaliteitsverbetering met het respecteren van groen als randvoorwaarde. De gemeente heeft er daarbij voor gekozen de Plantage zo in te richten dat er sprake is van herkenbaarheid, oriëntatie en kwaliteit van de Groene Zoom. Met inachtneming hiervan is kantoorbouw op de Plantage toegestaan.

Derdengeldrekening
ING Bank 68 45 14 508
IBAN: NL41 INGB 0684514508
BIC: INGBNL 2A
t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden
Van As Advocaten te Nieuwegein

Van As Advocaten is een handelsnaam van Van As Advocaten Groep BV (Kvk 30064651)
Wij hanteren algemene voorwaarden welke u kunt terugvinden op onze website en de keerzijde van dit briefpapier

De te ontwikkelen gebouwen staan op een zichtlocatie en dienen een representatief karakter te hebben. Om dat te kunnen realiseren is gekozen op de Plantage huisvesting te bieden aan kleine kantoren en bedrijven met een kantoorfunctie met een groene uitstraling.

Inmiddels is de ontwikkeling van de kantoorpanden dusdanig ver gevorderd dat het stadium van aanvragen van de omgevingsvergunning is bereikt.

Voor cliënt is het onbegrijpelijk dat waar juist de structuurvisie van de provincie kort geleden nog de grondslag is geweest voor de wijziging in het bestemmingsplan, het dezelfde provincie is die slechts enkele jaren later dezelfde gemeente dwingt om op basis van een nieuwe structuurvisie te komen tot het terugdringen van leegstand van kantoorpanden. Dit, terwijl de inzichten en uitgangspunten niet wezenlijk zijn veranderd ten aanzien van de situatie die heeft geleid tot het vaststellen van het bestemmingsplan 3 jaar geleden. Immers toen is onder meer rekening is gehouden met een dalende behoefte aan kantoorruimte en is de mogelijkheid tot bouw toch gecreëerd.

Smink is van mening dat gezien de situering van De Plantage (doorgaande weg, zichtlocatie, dicht bij verbrede A28 en in nabijheid van uistekende voorzieningen) deze locatie juist bij uitstek een goede locatie is voor nieuwe kantoren. Daarbij zij opgemerkt dat Smink streeft naar het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimten in een groene omgeving (twee kantoorvilla's met kantoorappartementen), waarbij gebouwd wordt met duurzame materialen en waarbij ernaar wordt gestreefd het gebouw op een milieuvriendelijke manier te verwarmen en te koelen (volledig selfsupporting en energieneutraal). Ook worden de hoogste isolatiewaarden nagestreefd om de stookkosten te beperken. Kortom er wordt gestreefd naar het ontwikkelen van kantoorgebouwen die "toekomstproof" zijn om op deze manier de slag te maken naar verantwoord bouwen. Iets dat met bestaande kantoorpanden onmogelijk kan worden bereikt.

Dit alles sluit in de visie van Smink ook aan bij de bevindingen van STEC Groep BV op pagina 28 waarin De Plantage juist wordt aangeduid als een locatie dat geschikt is voor kleinschalige kantoorruimte hetgeen prima bij de aard en schaal van de Leusdense kantoorgebruiker past. Vanuit dat perspectief bezien kan Smink dan ook niet plaatsen dat u in uw toelichting stelt dat het noodzakelijk is te schrappen in de plancapaciteit op die locatie.

Daarbij sluit Smink zich aan bij de visie van de gemeente Leusden zoals is neergelegd in de "visie werklocaties Leusden 2030" waarin onderbouwd wordt aangegeven dat het mogelijk is op andere locaties te schrappen in de plancapaciteit zodat het mogelijk is om op de Plantage wel degelijk tot realisatie van kantoren over te gaan.

Het ontwikkelen van kantoren op de Plantage is het resultaat van een langdurig proces. De noodzaak om te komen tot een reductie van het aantal kantoormeters, miskent dat op deze locatie veel meer wordt gedaan dan het enkel neerzetten van "weer een kantoorgebouw". Er is sprake van een vooruitstrevend project dat als voorbeeld kan dienen voor de toekomst. Een manier van bouwen dat niet op een zelfde wijze kan worden bereikt door bestaande panden te transformeren of renoveren.

Smink realiseert zich dat het hier niet gaat om individuele belangen, maar om beleidsmatige afwegingen. Dat dient echter wel zorgvuldig te gebeuren en daarvan is in de visie van Smink geen sprake.

Er dient door de Provincie in dat kader een deugdelijke afweging te worden gemaakt van diverse ruimtelijke en lokale belangen en dat is niet gebeurd. In de visie van Smink heeft de Provincie weliswaar de mogelijkheid om in te grijpen in gemeentelijk beleid, maar dat gaat niet zover dat de gemeente geen vrijheid meer zou hebben in het maken van ruimtelijke afwegingen ter plaatse, waarbij rekening wordt gehouden met lokale afwegingen en belangen, hetgeen in de "visie werklocaties Leusden 2030" meer specifiek op het punt van de Plantage juist wordt gedaan.

De keuze om te schrappen in de plancapaciteit op de Plantage is niet althans onvoldoende onderbouwd en/of onvoldoende gemotiveerd, althans kan niet worden gebaseerd op de rapportage van STEC Groep BV.

Smink verzoekt de Provincie dan ook de "visie werklocaties Leusden 2030" te accepteren als voldoende om tegemoet te komen aan de reductie van kantoormeters binnen de gemeente, zodat de gemeente op basis van deze visie kan overgaan tot het realiseren van de reductie en er voor Smink duidelijkheid ontstaat over de omgeving waarbinnen hij de kantoorpanden wenst te ontwikkelen.

Ik wacht uw nadere berichten af.

Met vriendelijke groet,

M.P.A. Oogjen

Aan de Provinciale Staten van de provincie Utrecht
T.a.v. de heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Zeist, 22 december 2014

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake de 'Thematisch Structuurvisie Kantoren'

Geachte Statenleden,

Door de provincie Utrecht is vanaf dinsdag 25 november tot en met 05 januari 2015 de 'Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil gaarne haar zienswijze t.a.v. de betreffende Structuurvisie aan u kenbaar maken. Eerst zal een algemene reactie worden gegeven, waarna op een aantal specifieke aspecten zal worden ingegaan. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Algemeen
Alhoewel de provincie Utrecht in economische zin als een topregio wordt beschouwd[1], zelfs vanuit Europees perspectief, komt ook hier een hoge leegstand aan kantoren voor (zie o.a. met name ook het rapport: 'Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: Naar een kantorenstrategie (Stec Groep BV, 2012)'). Daarvoor kunnen diverse oorzaken worden aangewezen, waarop in de voorliggende Structuurvisie ook wordt ingegaan. Daarnaast bestaat er binnen de provincie Utrecht een aanzienlijke planologische overcapaciteit, eveneens t.g.v. diverse gevolgen (zie eveneens: 'Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: Naar een kantorenstrategie (Stec Groep BV, 2012)'). Die planologische overcapaciteit heeft diverse gevolgen, zoals verloedering bestaande leegstaande kantorenlocaties, maar ook dalende prijzen voor het bestaande vastgoed.

Ook gezien die leegstand wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de provincie prijzen dat zij met voorliggende 'Thematische Structuurvisie Kantoren' nu zowel de planologische overcapaciteit, als ook de herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren voortvarend wil aanpakken.
Zoals ook in de 'Thematische Structuurvisie' aangegeven, wil de provincie met name de planologische overcapaciteit aanpakken in een 4-tal stappen, een en ander overeenkomstig de eerder (in januari 2014) door PS vastgestelde PAK, met name ook om planschade op voorhand te voorkomen. In die zin wordt in de 'Thematische Structuurvisie' op basis bestaande jurisprudentie aangegeven hoe door rekening te houden met hetgeen dat als zogenaamde 'voorzienbaarheid' wordt aangeduid toch voor (een aantal) locaties binnen minimaal 1.5 jaar na de start van de ter inzage legging van de voorliggende 'Ontwerp-Thematische Structuurvisie Kantoren' zogenaamde Inpassingsplannen kunnen worden vastgesteld zonder dat daarbij dan een beroep op planschade kan worden gedaan. Dat vaststellen van die zogenaamde Inpassingsplannen is dan natuurlijk pas aan de orde voor zover de betrokken gemeenten niet al zelf dienaangaande tot een wijziging van betrokken bestemmingsplannen zijn overgaan. Dat dan met het oog om ter plaatse (betreffende locaties) op basis actuele behoefteramingen tot een zodanig reductie van de aanwezige plancapaciteit te komen dat niet langer van een overcapaciteit sprake is. Van de betreffende mogelijk locaties wordt in de 'Thematische Structuurvisie Kantoren' ook een overzicht gegeven (zie met name ook de 'Thematische Structuurvisie Kantoren, Hoofdstuk 2.3. 'Bij de provincie bekende Overcapaciteit'). Aan die gebieden waarvoor de provincie de

[1] Zie in deze o.a. recente: 'Staat van Utrecht 2014'.

overcapaciteit d.m.v. Inpassingsplannen dan wil terugbrengen, wordt dan de (neutrale) bestemming 'Groendoeleinden' gegeven, hetgeen uiteraard ook door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt gewaardeerd aangezien het daarbij vaak toch om in landschappelijk en vaak ook in ecologisch opzicht kwetsbare gebieden gaat, zij het dat men het bestaande gebruik onder het overgangsrecht wil laten vallen.
Verder wil men ook de transformatie en herbestemming van bestaande leegstaande kantorenlocaties actief oppakken, ook al lijkt de provincie daar overeenkomstig de voorliggende 'Thematische Structuurvisie Kantoren' veel terughoudender in, tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op de juiste wijze interpreteert.

Zoals ook in voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' aangegeven baseert de Provincie haar nieuwe beleid mede op het Convenant dat daartoe eerder in 2012 in o.a. IPO-verband is afgesproken. Nu is het Stichting Milieuzorg Zeist e.o. opgevallen dat de provincie recent ook al met (een groot aantal van) betrokken gemeenten een zogenaamd: 'Regionale overeenkomst Kantoren 2014-2030' heeft afgesloten, althans o.a. met de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden, IJsselstein en Zeist, dus vraagt zij zich af hoe hetgeen in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' aan de orde wordt gesteld dan in relatie staat tot deze eerder al afgesloten Regionale Overeenkomst.

Verder wordt in de voorliggende 'Thematische Structuurvisie' aangegeven dat men in beginsel het beleid zoals dat in de in 2013 vastgestelde PRS/PRV ten aanzien van kantoren is aangegeven vooralsnog in stand blijft (zie ook de 'Thematisch Structuurvisie', Hoofdstuk 1.1: 'Doel en status van deze structuurvisie'), zodat pas op termijn wordt besloten of ook een (parti□le) herziening van de PRS/PRV noodzakelijk is. Overeenkomstig die PRS/PRV (2013) is feitelijk, met uitzondering van een viertal zogenaamde knooppuntlocaties, dus de Stationsgebieden van Utrecht, Amersfoort, Driebergen-Zeist, evenals ook Leidsche Rijncentrum, een stop gezet op het toevoegen van nieuwe plancapaciteit. Wel wordt dienaangaande in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' in hoofdstuk 3: 'Aanvullend beleid: Reductie van planologische overcapaciteit' aangegeven, dat de 'voorzienbaarheid' die met de 'Thematische Structuurvisie Kantoren' in het leven wordt geroepen (in beginsel) op alle in de provincie Utrecht voorkomend plancapaciteit, dus zowel die in het stedelijk als landelijk gebied, betrekking heeft, dus dat deze ook geldt voor de locaties die in de PRS/PRV zijn aangeduid als: 'kantoren op knooppunten'.
In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat geen van de binnen de PRS/PRV als zodanig aangegeven locaties van het reduceren van de overcapaciteit zou moeten worden uitgesloten, evenals ook bestaande kantorenlocaties van herbestemming/transformatie, ook al aangezien men op basis van een analyse van daarbij in geding zijnde waarden wel eens tot andere creatieve oplossingen kan komen, dan waarmede in de PRS/PRV, als ook voorliggende 'Thematisch Structuurvisie' in eerste instantie rekening is gehouden.

2. Specifieke aspecten
Zoals uit het voorgaande duidelijk zal zijn kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in algemene zin hetgeen in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' aan (nieuw) beleid wordt uitgestippeld van harte ondersteunen. Wel wil zij de aandacht vragen voor een aantal specifieke aspecten.

2.1. Knooppunt Stationsgebied Driebergen-Zeist
Alhoewel dat ook al eerder in het kader van de zienswijze-procedure ter vaststelling van de PRS/PRV 2013-2028 door o.a. de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. naar voren is gebracht, blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich zorgen maken, ook gezien de daarmede in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, over de ruimtelijke ontwikkelingen die de PRS/PRV in beginsel voor het 'Knooppunt Station Driebergen-Zeist' mogelijk maakt. In de PRS/PRV is voor dit gebied maar liefst voor kantoren een capaciteit van 30.000 m2

BVO opgenomen, kennelijk ook om ruimte aan de Triodosbank te bieden om op het landgoed de Reehorst een kolossaal nieuw kantoorgebouw (met een oppervlakte van 12.000 m2) te kunnen bouwen. Nu is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., ook gezien de huidige met name in kwalitatief opzicht o.i. laagwaardige uitstraling van het grootste gedeelte van de gebouwen zoals deze thans in en in de directe omgeving van het Station Driebergen-Zeist voorkomen, niet tegen een transformatie van het gehele gebied tot een Stationslandgoed (zie in deze ook het eerdere Ontwerp uit 2008 van de Stichting Urgenda/West 8), maar wel tegen de bouw van een geheel nieuw kantoorgebouw midden op het landgoed de Reehorst. Dat landgoed maakt niet alleen een integraal deel uit van de EHS, waar het in ecologisch opzicht een belangrijke verbindende functie tussen de natuurgebieden van het Kromme Rijngebied en die van de Utrechtse Heuvelrug (en vice versa) vervult, maar ook gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande (SLW) van de provinciale CHS[2]. Daar komt dan nog bij dat er nota bene direct in de nabijheid van het bestaande gebouw van de Triodosbank aan de Utrechtseweg vele kantoorgebouwen leegstaan of binnen afzienbare termijn leeg zullen komen te staan. Daarbij gaat het dan bijvoorbeeld om het leegstaande gebouwcomplex van (de voormalige buitenplaats) Lenteleven (met een leegstaande vloeroppervlakte van ongeveer 5.220 m2) dat direct naast het huidige gebouw van de Triodosbank staat, evenals het leegstaande landhuis Schaerweijde, dat vrijwel schuin tegenover het huidige gebouw van de Triodosbank aan overzijde Utrechtseweg staat en dat ook een aanzienlijke capaciteit heeft n ook het gebouwencomplex van RABO-facet (tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein) dat naar verwachting vanaf 2017 leeg zal komen te staan, etc., etc.. Nu wordt als belangrijkste argument door de Triodosbank voor de bouw van een geheel nieuw kantoorgebouw op de het landgoed de Reehorst aangegeven dat men dicht bij het Station wil zitten, maar alle van de aangegeven leegstaande of leegkomende gebouwen liggen aan de as van de N-225, waarover vele bussen per uur rijden, dus in die zin is o.i. aan een goed OV geen gebrek. Bovendien kan de Triodosbank indien zij - in navolging van het WNF - een van de leegstaande of leegkomende kantorenlocaties transformeert tot haar nieuwe locatie, laten zien waarom zij zich afficheert als de meest duurzame bank van Nederland.
Juist dus ook om de druk op marktpartijen hoog te houden, teneinde hoe dan ook als eerste binnen bestaande stedelijke gebieden naar oplossingen te zoeken, uiteraard wel ook rekening houdend met de ligging t.o.v. bestaande (H)OV-assen, een en ander ook in overstemming met de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking', wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de provincie dan ook verzoeken in het kader van de voorliggende 'Thematische Structuurvisie Kantoren' alvast de overcapaciteit zoals deze in de PRS/PRV is opgenomen voor het Station Driebergen-Zeist te schrappen, niet alleen vanwege de waarden van natuur (denk aan de EHS), landschap en cultuurhistorie (denk aan de SLW als deel van de CHS) die daarmede in het geding zijn, maar ook vanwege de vele kantoren die inmiddels in de regio en dan in het bijzonder in het binnenstedelijke gebied van Zeist leegstaan.

2.2. Duurzame Transformatie Transitie
Waaraan in voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' helaas niet tot nauwelijks enige aandacht wordt gegeven is aan het thema duurzaamheid. Juist op zogenaamde transformatielocaties liggen er o.a. vele kansen op het gebied van duurzaamheid en ook 'circulaire economie'. Feitelijk heeft het WNF zoals ook hiervoor al aangegeven daarbij in een recent verleden reeds de goede toon gezet, ook al zijn er ongetwijfeld ook nog vele andere inspirerende voorbeelden te geven. Nu is voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' vooral ook planologisch van aard, met juist ook de nieuwe Omgevingswet zal meer dan voorheen de mogelijkheid bieden zaken veel integraler aan te pakken, dus zou het o.i. goed zijn als ook daarop in de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren' alvast in positieve zin wordt geanticipeerd.

[2] Zie t.a.v. kwaliteiten en provinciale ambities SLW overigens met name ook de publicaties: 'Visie op de SLW (Provincie Utrecht, 2005)' en 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)'.

3. Conclusie
Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus positief over de voorliggende 'Thematisch Structuurvisie Kantoren', maar is zij wel van mening dat op bepaalde punten van een (nog) hogere ambitie kan worden uitgegaan, waarvoor zij een aantal voorzetten aangeeft.

Hoogachtend,

P. Greeven B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
P/a: B. de Wolf
Kometenlaan 70
3721 JV Bilthoven

Regio Amersfoort

Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
T 033 469 53 19

Inlichtingen
Dhr. A.C.J. Moons
T 033 469 53 34

Aan Provinciale Staten van de provincie Utrecht
De heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Onderwerp Zienswijze Regio Amersfoort op Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027

Datum 5 januari 2015

Ons kenmerk BRA/4866888

Uw kenmerk

Geachte Provinciale Staten,

De gemeenten in de Regio Amersfoort hebben kennis genomen van uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027. Bij deze bieden wij u namens alle gemeenten in Regio Amersfoort, Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg, onze zienswijze aan. Deze zienswijze is ter aanvulling en ondersteuning van de overige zienswijzen van gemeenten in de regio.

Samengevat vragen wij u:
Maak een pas op de plaats met de inzet van inpassingsplannen in de Regio Amersfoort. Wij vragen uw steun bij het versterken van onze regionale aanpak en wij vragen u waar nodig te voorzien in interprovinciale afstemming.

Met u erkennen wij de problematiek op onze lokale en regionale kantorenmarkt. In onze samenwerkingsagenda “Samen Sterk!” (2011) is het probleem van kantorenleegstand door Regio Amersfoort reeds onderkend en de regio heeft daarover afgesproken dat: “aanpak van leegstand vooral op het bordje van marktpartijen ligt, maar dat de Regio Amersfoort hierin wel kan ondersteunen – door aanpak van leegstand te stimuleren en te faciliteren.” Hierbij is regionale afstemming van belang, net als bij regionale woningbouwafspraken of het convenant Bedrijventerreinen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking borgt dat verdere overcapaciteit wordt voorkomen.

Ons beleid is grotendeels in overeenstemming met het faciliterend spoor voor de aanpak van leegstaande kantoren in uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027. Via dit spoor werken wij goed samen en dat willen wij graag continueren en waar mogelijk versterken.

U geeft in het Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 ook aan dat er nog steeds behoefte is aan nieuwe kantoren en u wilt hier ruimte voor blijven bieden vanwege het economische belang. Aangezien de plancapaciteit echter de vraag overtreft, ligt er een opgave om voor een deel van de plancapaciteit op zoek te gaan naar andere invullingen. Tot zover komen onze visies overeen. Over de manier waarop dat het beste kan gebeuren, verschillen wij van mening.

Eenzijdig ingrijpen in de kantorenmarkt via inpassingsplannen zonder rekening te houden met lokale en regionale beleidsafwegingen gaat ons te ver. Graag blijven wij in gesprek om gezamenlijk tot zorgvuldig afgewogen oplossingen te komen.

Wij vragen u derhalve om een pas op de plaats te maken met het voorbereiden van inpassingsplannen en met ons te werken aan een integrale, regionale aanpak. Kern van die aanpak is dat we nog meer inzet plegen op het tegengaan van (structurele) leegstand door transformatie en herbestemming van bestaand vastgoed te faciliteren en te stimuleren. Wij zijn ervan overtuigd dat dit faciliterende beleid effectief is. Uw door Stec uitgevoerde Trendanalyse (2014) ondersteunt deze overtuiging: het aantal onttrekkingen van kantoren neemt toe. De markt beweegt. Desondanks gebeurt er nog veel te weinig in de markt om de leegstand terug te brengen naar een gezond (frictie)niveau. Vooral structurele leegstand baart ons zorgen. Dit speelt met name bij panden op locaties die onvoldoende aantrekkelijk zijn qua ligging, bereikbaarheid of omgeving, en/of panden die niet meer voldoen aan de moderne gebruikerseisen, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en Het Nieuwe Werken. Voor kantoorpanden met een slecht marktperspectief zouden andere functies moeten komen. Wij zien echter nog in teveel gevallen dat eigenaren onvoldoende bereid zijn (of in staat zijn) om te doen wat nodig is: op hun kantoren afboeken zodat er financiële ruimte ontstaat om andere functies te kunnen realiseren, bijvoorbeeld wonen. Wij vragen ons dan ook af waarom u, als u dan toch wilt reguleren, er niet voor kiest om juist het probleem van de structurele leegstand aan te pakken? Met uw focus op de plancapaciteit kiest u nu voor een indirecte weg die in onze ogen onvoldoende effectief is.

Onze zienswijze is gebaseerd op onder andere de veranderende marktsituatie, onze specifieke regionale omstandigheden en de wijze waarop u het inpassingsplan in wilt zetten. In de bijlage bij deze brief zetten wij dit puntsgewijs uiteen.

Bij het Statenbesluit Provinciale Aanpak Kantorenleegstand was de insteek om mee te denken over nieuwe perspectieven voor planlocaties, om afstemming en samenwerking met provincie Gelderland te bereiken en om via samenwerking en afspraken met de gemeenten binnen Regio Amersfoort tot een aanpak te komen. Dat is wat ons betreft tot op heden niet voldoende gebeurd en wij nodigen u daarom uit om op korte termijn alsnog met ons daar het gesprek over aan te gaan.

Graag vernemen wij uw reactie op onze zienswijze.

Hoogachtend,

M.A. Röell
Voorzitter Bestuurlijk Overleg Economische Zaken Regio Amersfoort

BIJLAGE: UITWERKING ZIENSWIJZE

Wij vragen u in te spelen op een veranderende marktsituatie

U heeft in 2012 Stec de kantorenmarkt laten onderzoeken en u heeft dit jaar een Trendanalyse uitgevoerd (en u kondigt aan in 2015/2016 het onderzoek uit 2012 opnieuw te willen actualiseren). Uit de trendanalyse blijkt onder andere dat de leegstand nog verder is opgelopen, dat het aantal onttrekkingen van kantoren is toegenomen en dat opname in nieuwbouw verder terugloopt. Kortom, de markt beweegt naar bestaande bouw (in Regio Amersfoort 97% van de vraag).

De kern van de problematiek op de kantorenmarkt is vooral gelegen in de bestaande kantorenvoorraad (een kwalitatieve mismatch) en een te lage vraag (een kwantitatief probleem als gevolg van een gewijzigde economische situatie en ontwikkelingen als Het Nieuwe Werken).

Bij de vaststelling van uw Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) van 10 december 2013 stelde u nog: “Teveel nieuwbouwmogelijkheden lokt de markt niet uit tot herontwikkeling of investeringen in bestaande locaties.” U baseerde deze aanname op het Stec onderzoek van 2012 dat 30% van de vraag in nieuwbouw terecht kwam. U wilde de markt hierin corrigeren door in te grijpen in de plancapaciteit om zo de kantorenmarkt weer gezond te maken en leegstand aan te pakken. In uw PAK schrijft u: “De aanpak is er op gericht dat partijen meer gaan investeren op bestaande locaties en minder in nieuwbouw waardoor de leegstand afneemt.”

Nu blijkt uit de Trendanalyse dat de opname in nieuwbouw drastisch is afgenomen (in Regio Amersfoort was nieuwbouw de afgelopen twee jaar nog maar 3% van de vraag) en tevens dat het aantal onttrekkingen toeneemt (in Regio Amersfoort is de afgelopen twee jaar 16.000 vierkante meter kantoor van functie veranderd). De markt laat inmiddels een andere dynamiek zien dan waar u aanvankelijk van uitging, al is de beweging in bestaande kantoren nog niet voldoende gezien de nog steeds oplopende leegstand. Dit laat zien dat, in aanvulling op onze eigen inspanningen, uw faciliterende spoor broodnodig blijft. Het laat ook zien dat de situatie rond de plancapaciteit anders is dan u aangeeft. Op basis van het huidige opnameniveau van nieuwbouw kan niet langer worden beargumenteerd dat een (te) groot deel van de kantoorvraag in nieuwbouw terecht komt en daarmee substantieel leegstand elders in stand houdt. De opgave voor de plancapaciteit is vooral dat de vraag naar nieuwbouw zo laag is, dat het zicht op het realiseren van de plancapaciteit met kantoren nog verder verdwijnt. Dit heeft vooral ruimtelijke consequenties voor het toekomstperspectief van de planlocaties: voor een gedeelte van de plannen moet een alternatieve invulling komen. Uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 biedt echter geen alternatieve ontwikkelperspectieven.

Gezien het bovenstaande vinden wij het reduceren van plancapaciteit via inpassingsplannen dan ook een te vergaande maatregel die voor een deel zijn grondslag heeft verloren.

Omdat u geen nieuwe perspectieven biedt, is er bovendien geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bij het gebruik van ruimtelijk instrumentarium, zoals een inpassingsplan, is goede ruimtelijke ordening van belang. Het blijft onduidelijk hoeveel plancapaciteit u wilt reduceren (u wilt eerst het onderzoek van Stec uit 2012 actualiseren en daar uw ingrijpen op baseren) en hoe u dat wilt doen. Bovendien verklaart u dit beleid niet alleen van toepassing op de planlocaties die u in uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2017 beschrijft, maar ook op mogelijke locaties die u niet benoemt. Omdat uw inzet onzeker en onduidelijk is, zijn de ruimtelijke consequenties niet goed in beeld.
Het zonder meer aanpassen van bouwvolumes heeft ruimtelijke consequenties en uw stelling dat een groenbestemming een neutraal karakter heeft en daarmee in overeenstemming is met de eis van goede ruimtelijke ordening is niet onderbouwd. Indien u straks maatregelen neemt zonder dat daar in het inpassingsplan al alternatieve perspectieven tegenover staan (bijvoorbeeld woningbouwmogelijkheden, bedrijvigheid of andere functies dan groen), werpt u nieuwe belemmeringen op voor de planlocaties. In de eerste plaats introduceert u nieuwe planschaderisico's als gemeenten na uw inpassingsplan weer functies opnieuw moeten bestemmen (in plaats van groen) en/of daar de benodigde bouwvolumes opnieuw voor moeten opnemen. Bovendien vereist een nieuwe planologische procedure veel tijd.

Wij vragen u rekening te houden met onze regionale omstandigheden

De ene regio, is de andere niet. Bovendien, zo onderzocht Stec in 2012, vindt een overgrote meerderheid van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen regio (en ruim de helft zelfs binnen de eigen gemeentegrenzen). Dit betekent dat het aanpakken van de problemen op de kantorenmarkt om lokaal en regionaal maatwerk vraagt, en op onderdelen waar nodig bovenregionale en/of interprovinciale afstemming. Met uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 trekt u het vraagstuk van de plancapaciteit naar uzelf, waarbij u in uw afwegingen onvoldoende rekening houdt met regionale omstandigheden en er geen sprake is van interprovinciale afstemming:

- Binnen Regio Amersfoort werken zeven Utrechtse gemeenten en twee Gelderse gemeenten samen. Wij verkennen de mogelijkheden voor een integrale, regionale aanpak (zie onze brief 'Regionaal proces kantorenleegstand' d.d. 31 oktober 2014). We hebben er meermaals bij u op aangedrongen om ook tot samenwerking en afstemming met provincie Gelderland te komen. In uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 zien wij dit punt niet terug. Hierdoor ontstaat er, als u uw plannen doorzet, voor het Utrechtse deel van Regio Amersfoort een andere situatie dan in het Gelderse deel. Dit bemoeilijkt het realiseren van een integrale aanpak voor de hele Regio Amersfoort. Wij vragen u wederom deze handschoen met provincie Gelderland op te pakken en te komen tot een gezamenlijke provinciale aanpak.
- In het PAK gaf u aan met provincie Gelderland af te willen stemmen en tot samenwerking te willen komen. Kunt u toelichten waarom u niet tot samenwerking bent gekomen? En kunt u toelichten hoe provincie Gelderland aankijkt tegen de aanpak van kantorenleegstand, de rollen van provincie, gemeenten, marktpartijen daarbij en in het bijzonder hoe zij aankijkt tegen het instrument van provinciale inpassingsplannen?

- Zoals hiervoor betoogd, is in Regio Amersfoort een tweeledige aanpak nodig: (deels) nieuwe perspectieven voor planlocaties en het faciliteren en stimuleren van de aanpak van bestaand, leegstaand vastgoed. Leegstand beperkt zich niet tot de gemeenten met grotere planlocaties (uw aandacht richt zich enkel op Amersfoort en Leusden), maar speelt in alle gemeenten in onze regio. In de trendanalyse worden Woudenberg, Amersfoort, Leusden en Baarn genoemd als de gemeenten met de hoogste procentuele leegstand binnen Regio Amersfoort, maar de problematiek wordt gevoeld in de hele regio. Met uw eenzijdige aandacht voor de gemeenten met planlocaties, biedt uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 voor onze regio geen integraal kantorenbeleid.
- Voor Regio Amersfoort zijn naast de provincie Gelderland ook de provincies Noord-Holland en Flevoland relevant. Voor onze kantorenmarkt is de wisselwerking met de kantorenmarkten in onder andere Hilversum, Amsterdam en Almere van vergelijkbare omvang als de wisselwerking met Utrecht. In uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 houdt u hier geen rekening mee. Als u uw plannen doorzet gelden er in deze provincies soepelere vestigingscondities waardoor er weglekeffecten dreigen. Kunt u toelichten hoe u hierop wilt anticiperen?

Wij zetten vraagtekens bij de wijze waarop u het inpassingsplan wilt inzetten

U stelt dat uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 voorziet in de voorwaarde van voorzienbaarheid bij een inpassingsplan. Dat klopt volgens ons niet. U bent te weinig specifiek en in uw planning biedt u onvoldoende ruimte om lokaal en regionaal tot een goed afgewogen aanpak te komen. In uw Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (december 2013) ging u nog uit van een termijn van drie jaar waarop u inpassingsplannen ter inzage wil leggen (waarna bouwtitels moeten worden aangehouden), tenzij gemeenten en/of marktpartijen tussentijds maatregelen nemen om zelf de plancapaciteit te reduceren. Nu vervroegt u die termijn naar anderhalf jaar. Los van onze zienswijze dat het inpassingsplan niet het juiste instrument is, biedt u ons nu geen reëel tijdpad voor onze integrale, regionale aanpak.
Die tijd is niet alleen nodig met het oog op de wettelijke termijnen van het ruimtelijk instrumentarium (voor zover dat nodig is in onze aanpak), maar ook voor het afwegen van alle belangen, het uitwerken van voorstellen vanuit een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afstemming met marktpartijen en andere belanghebbenden. Ook is een termijn van anderhalf jaar bij (her)ontwikkeling van plannen voor initiatiefnemers onvoldoende om een aanvraag omgevingsvergunning voor te bereiden en af te ronden. Kunt u toelichten wat u van de regio, gemeenten en marktpartijen verwacht binnen uw planning?

Ook bent u te algemeen en te weinig specifiek in de mate waarin en de wijze waarop u wenst te komen tot het reduceren van plancapaciteit waardoor in onze ogen de termijn van voorzienbaarheid op basis van uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren nog niet in kan gaan. Zo geeft u op pagina 14 onder andere aan: “Per locatie is bij wijze van toelichting het in het Kantorenmarktonderzoek 2012 beschreven toekomstperspectief en de in dit onderzoek ingeschatte nieuwbouwbehoefte aangegeven. Zoals in paragraaf 2.3.2 is aangegeven heeft dit toekomstperspectief in deze structuurvisie geen verdere beleidsmatige betekenis. De in m2 bvo uitgedrukte nieuwbouwvraag in de periode 2012-2030 die in deze toelichting per locatie staat, is *niet* de basis voor de inpassingplannen (zie paragraaf 3.1 onder ‘ toelichting’), maar moet worden beschouwd als een indicatie van de orde van grootte van de in deze structuurvisie aangekondigde reductie van plancapaciteit.”

Uw Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 is niet gericht op een goede ruimtelijke ordening (het uitwerken van nieuwe perspectieven voor de planlocaties laat u aan gemeenten), u streeft enkel economische belangen na, namelijk een gezonde kantorenmarkt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het door u beschreven beleidseffect op pagina 3 in uw PAK: “Met de provinciale aanpak doorbreekt de provincie Utrecht de impasse die in de regio is ontstaan op het gebied van de kantorenleegstand. De provincie Utrecht pakt haar rol als middenbestuurder en geeft duidelijkheid en richting aan alle partijen die voor oplossing van het kantorenprobleem in beweging moeten komen. De aanpak is er op gericht dat partijen meer gaan investeren op bestaande locaties en minder in nieuwbouw waardoor de leegstand afneemt.” Voor deze vorm van economisch ordenen bent u voornemens om ruimtelijk instrumentarium in te zetten. Afgezien van de wijze waarop u dat ruimtelijk inhoudelijk doet, vinden wij dit vanuit bestuurlijk oogpunt niet het juiste instrument in relatie tot het door u geformuleerde doel. Het ruimtelijk instrumentarium zou niet moeten worden ingezet om enkel economisch te ordenen.

Provincie Utrecht
Provinciale Staten
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Datum: 5 januari 2015
Contactpersoon: H.P.M. Driessen
Telefoon: 06-11792600

Onderwerp: Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027

Geachte leden van Provinciale Staten,

De gemeenten in de regio Utrecht staan, samen met de provincie, voor een gemeenschappelijk doel, namelijk het gezond maken en houden van de kantorenmarkt in de regio. Op 10 juni 2014 hebben de U10-gemeenten in dat kader gezamenlijke afspraken vastgelegd in de 'Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030'. Deze overeenkomst stond op de agenda van de Statencommissie Milieu Mobiliteit en Economie van 10 november 2014. Het verbaast ons dan wel te constateren dat de regionale overeenkomst in de thematische structuurvisie niet één keer genoemd wordt. Deze constatering staat niet in de weg dat wij het belangrijk vinden om in de toekomst goed te blijven samenwerken op dit dossier en wij gaan ervan uit dat dit in gezamenlijkheid opgepakt gaat worden.

Ten eerste denken wij aan de voorgenomen actualisatie van het onderzoek naar de benodigde plancapaciteit. De U10-gemeenten onderschrijven de noodzaak van het regelmatig actualiseren van cijfers Wij verzoeken de provincie om in overleg met de gemeenten snel te starten met formuleren van de onderzoeksvraag, omdat gemeenten deze nieuwe cijfers ook nodig hebben bij de aanstaande actualisaties van bestemmingsplannen. De wens van de gemeenten is een gezamenlijk opdrachtgeverschap voor dit onderzoek. In dit kader wijzen wij graag op de op 10 december 2014 gedane toezegging van gedeputeerde Van Lunteren om de mogelijkheden daartoe te onderzoeken.

Tegen de ruimtelijke structuurvisie hebben de U10-gemeenten geen bezwaar. Over de toepassing echter van het instrument van de provinciale inpassingsplannen willen de (individuele) gemeenten graag intensief overleg en bij toepassing ervan nauw betrokken worden. In paragraaf 6.1 van de thematische structuurvisie lezen wij dat u voornemens bent om voor alle in paragraaf 3.2 genoemde locaties een inpassingsplan in voorbereiding te nemen. Dat traject kan stopgezet worden indien uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat er geen discrepantie meer bestaat tussen de behoefte aan nieuwe kantoren en de op dat moment bestaande plancapaciteit. Omdat wij als gemeenten zelf al bezig zijn en gaan met aanpassing van bestemmingsplannen, zou in die gevallen geen sprake moeten zijn van stopzetten van een inpassingsplan, maar zou de procedure niet gestart moeten worden. Wij zouden graag zien dat van de zijde van de provincie wordt toegezegd dat in overleg tussen provincie en gemeente wordt bepaald voor welke locaties de procedure van een inpassingsplan wordt gestart.

Door middel van deze zienswijze willen de gemeenten in de regio Utrecht duidelijk maken dat zij het streven naar een vitale kantorenmarkt zien als een gezamenlijke opgave. In de bijlage wordt (voor zover van toepassing) per gemeente op specifieke punten ingegaan. Wij willen benadrukken dat de hierin genoemde punten, zoals de door Nieuwegein geschetste problematiek rond de planschade en de door IJsselstein naar voren gebrachte wens van flexibiliteit, regiobreed worden gesteund.

Wij zien als U10 gemeenten uit naar een gezamenlijke aanpak in goede samenwerking met de provincie.

Met vriendelijke groet,
namens de wethouders Economie van de U10-gemeenten,

Pieter de Groene

Bijlage: zienswijzen en opmerkingen individuele gemeenten

Nieuwegein
Op 25 november 2014 heeft ons college de ontwerp - Thematische Structuurvisie Kantoren toegestuurd gekregen. Hierbij maken wij onze zienswijze tegen het ontwerp kenbaar.

Allereerst willen wij aangeven dat wij ons op hoofdlijnen goed kunnen vinden in deze thematische structuurvisie. De Nieuwegeinse situatie en de uitkomsten van het Stec-onderzoek voor Nieuwegein zijn hier goed in verwerkt.

Als stad met veel herbestemming van bestaande kantoorgebouwen naar andere functies, met name wonen, delen wij de noodzaak van herbestemming. De structuurvisie voorziet op dit moment enkel in een groenbestemming bij het opstellen van inpassingsplannen. Daarover hebben wij twee opmerkingen:

- Ten eerste zien wij graag het advies hieromtrent van de expertpool planschade.
- Ten tweede, de voorzienbaarheid gaat twee kanten op. Zolang er een kantoorbestemming met een bepaald bouwvlak en volume geprojecteerd is weten ook bijvoorbeeld omwonenden dat dit volume hier gerealiseerd mag worden. Door hier een groenbestemming te geven verdwijnt niet alleen de bestemming kantoren maar ook het geplande volume. Bij toekomstige plannen voor andere functies op deze locaties kan dan van deze voorzienbaarheid geen gebruik meer worden gemaakt. Dit betekent dat een initiatiefnemer of de gemeente dan voor planschadekosten kan komen te staan terwijl dat nu niet het geval is. Dit kan weer gevolgen hebben voor de haalbaarheid van een plan en heeft daarmee nadrukkelijk (een vaak negatieve) invloed op de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u de structuurvisie op dit onderdeel aan te passen.

U geeft aan dat de inpassingsplannen worden opgesteld voor locaties met een plancapaciteit van meer dan 1500m^2. Onduidelijk is waar dit getal van 1500m^2 vandaan komt en wat het provinciaal belang is van locaties van net boven 1500m^2.

Wat wij missen in dit ontwerp is de relatie met de regionale afspraken welke eveneens zijn besproken in uw Provinciale Statenvergadering van 10 november 2014.

In het ontwerp wordt gesproken over de noodzaak van het actualiseren van het onderzoek naar benodigde plancapaciteit. Graag krijgen wij van u de toezegging dat de gemeente Nieuwegein tijdig en actief wordt betrokken bij het opzetten van dit onderzoek en de begeleiding daarvan. Dit mede in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Binnenstad, waarmee onze gemeente in 2015 zal aanvangen.

Woerden
De gemeente Woerden staat samen met de regiogemeenten en de provincie voor een gemeenschappelijk doel, te weten het gezond maken en houden van de kantorenmarkt.

Dat het noodzakelijk was om hier als overheid een rol in te pakken, heeft de gemeente Woerden zich al gerealiseerd voordat het landelijk convenant aanpak leegstand kantoren is opgesteld.
In het verleden heeft de gemeente Woerden wat betreft nieuwbouw van kantoren al vroegtijdig actie ondernomen voor de kantorenlocatie Snellerpoort.
De oorspronkelijk bij het NS-station geprojecteerde 200.000 m2 kantoren zijn in 2007 teruggebracht tot circa 60.000 m2.

Ook ten aanzien van de bestaande voorraad heeft de gemeente Woerden stappen ondernomen.

In onze economische visie is aangegeven dat Woerden op Middelland-Noord te maken heeft met een overvloedige en deels incourante kantoorcapaciteit en dat een afslanking van de bestaande kantorenvoorraad geboden lijkt.
Mede deze duidelijkheid richting de markt heeft er in geresulteerd dat de leegstand de afgelopen jaren, tegen de crisis in, sterk is afgenomen. In de kwalitatieve beoordeling van Stec is de economische waarde van Middelland-Noord als bovengemiddeld bestempeld.

Ook recentelijk heeft de gemeente Woerden nog acties ondernomen teneinde een vitale kantorenmarkt te bereiken.
Zo zijn onlangs bestemmingsplannen geflexibiliseerd waardoor het veel eenvoudiger wordt om leegstaande kantoren te vullen met andere functies.
Tevens heeft Woerden in regionaal verband afspraken gemaakt ten aanzien van het onderwerp kantoren. Zo heeft Woerden de Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030 ondertekend, waarin binnen de regio afspraken zijn gemaakt over het terugdringen van de plancapaciteit, het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren, zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen en transformatie van kantoorpanden te bevorderen.

Gezien het bovenstaande mag duidelijk zijn dat de gemeente Woerden een voorstander is van het kantorenbeleid van de provincie. De voorgestelde maatregelen zijn een goede hulp bij het terugdringen van het aantal vierkante meters kantoor in de provincie en het terugdringen van de daarbij behorende risico's zoals (plan)schadeclaims. We hebben echter een fout geconstateerd in de bijlagen van de ontwerpvisie.

Zoals al eerder aangegeven is circa 51.000 m2 bvo ontwikkelcapaciteit nabij het NS-station van Woerden op de locatie Snellerpoort in privaat eigendom. Het geldende bestemmingsplan laat hier kantoren toe en de gemeente heeft zich vastgelegd planologisch medewerking te verlenen aan de realisatie van deze locaties. De eigenaren hebben recentelijk richting gemeente aangegeven nieuwe kansen te zien voor ontwikkeling van deze resterende kavels. Ook in regionaal verband is afgesproken dat deze ontwikkellocatie gehandhaafd blijft. En met de gemeente IJsselstein zijn afspraken gemaakt (vastgelegd in het convenant) dat kantoorbehoefte van IJsselstein wordt opgevangen in Woerden voor zover er nog kantoren leegstand is. Het is daarom onwenselijk dat de provinciale kantoorvisie een lager aantal vierkante meters noemt.

Wij begrijpen dat dit bij een latere herijking eenvoudig te wijzigen is, maar vinden het ongewenst om de verkeerde cijfers opgenomen te zien in de provinciale visie. Al is het maar om onnodige discussie te voorkomen. In de voorzichtig opkrabbelende economie moeten positieve ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wij stellen daarom liever over 2 of 4 jaar naar beneden bij, dan dat we nu niet van de actuele cijfers uitgaan.

Gezien bovenstaande willen we benadrukken dat de nieuwbouwbehoefte voor de locatie Snellerpoort momenteel circa 51.000 m2 bvo bedraagt.

IJsselstein
De gemeente IJsselstein vindt regionale afspraken met name van belang om elkaar te versterken, niet te beconcurreren en complementair te ondersteunen. Deze gezamenlijke afspraken mogen er niet toe leiden dat er geen invulling meer kan worden gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heeft iedere stad wel recht op zijn/haar eigen dynamiek. IJsselstein wil (komend vanuit Eindhoven) als voorstad van de regio Utrecht aan de A2 zichtbaar zijn, zoals we dat vanuit de historie aan de IJssel waren. In de provinciale structuurvisie is hiertoe de A2 zone opgenomen, waarvan de voorbereidingen met lokale ondernemers inmiddels in volle gang zijn. In dit gebied willen we mogelijk maken dat productiebedrijven, dienstverleners en kantoren die historisch doorgegroeid zijn, kunnen verhuizen naar een nieuwe locatie en dat de bestaande locatie dan omgevormd wordt tot andere bestemmingen.

Formulier-kenmerk: 35489443

Indienen digitale zienswijze

Wanneer u (als particulier, bedrijf of instelling) een opmerking heeft over of het niet eens bent met een ontwerpbeslu van de provincie, dan kunt u hierover in veel gevallen een zienswijze (soms ook 'opmerking' genoemd) indienen. Meestal mogen alleen belanghebbenden een zienswijze indienen. Soms worden ook anderen in de gelegenheid gest een zienswijze in te dienen. Wanneer dat het geval is, wordt dat duidelijk vermeld bij het ontwerpbesluit.

Een zienswijze indienen kan tijdens de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt. Het indienen van een zienswij: kan zowel mondeling als schriftelijk (ook digitaal).
Zodra de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, voorbij is, neemt het provinciebestuur een definitie besluit. De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.
Indieners van zienswijzen ontvangen altijd bericht over de besluitvorming. Vaak worden de genomen besluiten ook algemeen bekend gemaakt (via de website, kranten, correspondentie, etc.).
Bij het definitieve besluit wordt vermeld of daartegen nog rechtsmiddelen (bezwaar of beroep) ingezet kunnen worde bij welke instantie en binnen welke termijn.

Wat is het onderwerp van de digitale zienswijze?	Wet ruimtelijke ordening, provinciale ruimtelijke structuurvisie
Datum van het besluit	11-11-2013
Hoe dient u dit formulier in?	Als overheid(sinstanties)
Naam organisatie / bedrijf / instantie	U10 gemeenten

Postadres

Postcode, huisnummer en toevoeging	3508 SE 14107
Straat	Postbus
Plaats	UTRECHT

Staat de organisatie inschreven bij de Kamer van Koophandel?	Nee
Rechtsvorm organisatie	Publiekrechtelijk orgaan

Contactpersoon van de organisatie

Titel	Mevrouw
Voornaam / voorletters	HPM
Achternaam	Driessen
Functie	beleidsadviseur
Telefoonnummer	0611792600
E-mailadres	r.driessen@regioutrecht.nl

Hoe wil u onze reactie ontvangen?	Per e-mail

Geef uw reactie

Zie bijlage.

Bijlage toevoegen (max 5 mb)	1590544_Zienswijze_U10_op_thematische_structuurvisie_kantoren

Beste lezer,

Wij willen hierbij onze zienswijze geven op het Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 die op het moment bij u ter inzage ligt.

Aanleiding van deze thematische structuurvisie Kantoren (2015 – 2027 ontwerp) van de Provincie Utrecht is de grote leegstand op de kantorenmarkt. Het omvat het provinciale beleid ruimtelijk beleid m.b.t.

1. reductie van planologische overcapaciteit voor de nieuwvestiging van kantoren in vigerende bestemmingsplannen (het wegnemen van een deel van onbenutte bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen die de nieuwe vestiging van zelfstandige kantoorgebouwen op nog onbebouwde percelen mogelijk maakt) en m.b.t.
2. de herbestemming en transformatie van kantoren (functiewijziging).

Methoden voor het reduceren van plancapaciteit zal geschieden d.m.v. vaststelling van een of meerdere inpassingsplannen, die of

- een kleiner bvo kantoor toestaan t.o.v. het vigerende plan (verlagen van de maximaal toegestane m2's of verlagen van het bebouwingspercentage) of
- in het geheel niet (langer) voorzien in een kantoorbestemming; volledig schrappen of herbestemmen.

De zienswijze die wij hier uiteenzetten is de visie van ING Real Estate Finance, één van de grootste financiers op de commerciële vastgoedmarkt in Nederland. We hebben per jaareinde 2014 een financieringsportefeuille van ca. 13.5 miljard Euro. Hierbinnen hebben wij ook gespreid over de provincie Utrecht een substantiële portefeuille aan kantoren gefinancierd.

Binnen de provincie Utrecht constateren wij dat de leegstand binnen de stad Utrecht beneden het Nederlands gemiddelde ligt, echter in de omliggende steden boven het (reeds hoge) Nederlands gemiddelde van 15,7% (medio 2014).

	Leegstands-%
Nederland totaal	15.7%
Utrecht	10%
Amersfoort	25%
Stichtse Vecht	16%
Nieuwegein	29%
Houten	14%
Veenendaal	26%

Bron: DTZ medio 2014

Wij willen graag benadrukken dat het van belang is de plancapaciteit fors af te bouwen gezien de huidige leegstand en de structureel afnemende vraag naar kantoorruimte. Om dit te bereiken is het belangrijk dat nog uitgeven van nieuwe grond zal worden beperkt tot een minimum. Daarnaast zal herontwikkeling moeten worden gestimuleerd t.a.v. bestaande locaties. Wij zien toekomst in binnenstedelijke locaties, voornamelijk bij het station.

Daarbij zien wij een regisserende en zelfsturende taak weggelegd voor de Provincie. De Provincie zal o.i. strak de regie moeten voeren. Gemeenten hebben zo hun eigen belangen en zullen dit zelf niet doen. Dat betekent dat Provincies dwingende afspraken maken met gemeenten om nieuwbouwlocaties terug te dringen. Afspraken zouden in overleg met de Provincie moeten worden opgezet en vastgesteld; om vervolgens door de gemeenten te worden uitgewerkt.

Als financier onderschrijven wij het belang van herontwikkeling en/of verduurzaming van bestaand vastgoed. We hebben een positieve grondhouding ten aanzien van de financiering van dergelijke activiteiten, mits passend binnen reguliere kaders. In het verlengde hiervan staan wij ook positief tegenover plannen van eigenaren die tot transformatie van kantoren op leegstandslocaties willen overgaan. Wederom als dit past binnen onze kaders.

Tot slot verstrekken wij geen/zeer beperkte financiering voor nieuwbouw. Wij zijn hiertoe bereid maar houden hierbij nadrukkelijk oog voor eventuele wanverhoudingen tussen vastgoed en haar omgeving ten einde leegstand te voorkomen.

Wij vragen u tevens om te overwegen of het rapport van 2012 opgesteld door STEC Groep zelfs niet overoptimistisch is (ondanks het advies om de plancapaciteit al drastisch te verminderen). Dit in het licht van de huidige ontwikkelingen op het gebied van het 'nieuwe werken' en de toename in leegstand die wij in de huidige markt constateren. Wij verwachten de vraag de komende jaren niet toenemen in de niet A-locaties en denken dat er ook een verantwoordelijkheid ligt bij de provincie om hieruit de nodige conclusies te trekken. Een eventueel vervolgonderzoek zouden wij toejuichen.

Samenvattend:

- Wij onderschrijven de reductie van de plancapaciteit.
- Wij vragen ons af of deze verstrekkend genoeg is binnen de ter inzage gelegde structuurvisie.
- Vervolgonderzoek is o.i. benodigd om de precieze omvang van de reductie verder te bepalen.
- Wij zien een regisserende en zelfsturende taak weggelegd voor de Provincie

Peter Göbel,

Directeur ING Real Estate Finance Nederland
Locatie: AMP D04
Bijlmerplein 888
P.O. Box 1800, 1000 BV Amsterdam

CIG VASTGOED

Gedeputeerde Staten Provincie Utrecht

Zienswijze

Van

1. De besloten vennootschap Combinatie Investeringsgroep Vastgoed BV
2. De besloten vennootschap CIG Financiering BV

Inzake: Concept-structuurvisie kantoren provincie Utrecht.

Wij zijn respectievelijk belegger, financier van kantoren in de Provincie Utrecht en hebben kennisgenomen van de concept-Structuurvisie Kantoren en zijn allereerst zeer content met de inspanningen van de Provincie Utrecht om de problemen van de structurele leegstand van kantoren in de Provincie Utrecht aan te willen pakken.

De dominante rol die Gemeenten nu hebben in het ontwikkelingsproces van nieuwe kantoren, zowel qua nieuwbouwprogramma als qua locatie, is een van de oorzaken van de huidige overcapaciteit. De lokale overheden streven immers naar maximale inkomsten uit grondverkoop, enerzijds door voorkeur te geven aan functies met hoge grondopbrengsten zoals kantoren en anderzijds door deze metrages op te hogen. Bij onderzochte nieuwbouwprojecten is gebleken dat dat een toename van het nieuwbouw programma door de steden vaak niet is gebaseerd op marktonderzoek (onderzoek Pieter van der Heijde, december 2014). Het commerciële gedrag van lokale overheden heeft de omvangrijke leegstand van kantoren mede veroorzaakt en zal ook herstel van de kantorenmarkt niet bevorderen.

Wij zijn, als belegger en financier, gebaat bij een gezonde markt voor de verhuur en huur van kantoren. Het reduceren van de huidige planologische overcapaciteit is een goede weg om Gemeenten te motiveren om de overcapaciteit niet verder te vergroten. Wij zijn echter ook uitermate sceptisch of het, in de concept-structuurvisie, gekwantificeerde aantal te reduceren meters voor nieuwbouw het gewenste effect zal hebben. Hieronder lichten wij dat nader toe.

1. Het onderzoek "Utrechtse Provinciale Kantorenmarkt in Balans" (UPK)waarop de nieuwbouw behoefte van kantoormeters is gebaseerd in de concept-structuurvisie, is verouderd. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2012. Sindsdien is de kantorenmarkt nog veel meer uit balans geraakt. Wij baseren ons op de leegstandscijfers van R. Bax van januari 2014 en constateren dat sinds 2012 de leegstand fors is toegenomen.

Euclideslaan 2 ▮ 3584 BN Utrecht ▮ Tel. 030 - 747 01 14 ▮ Email: info@ciggroep.nl
IBAN: NL67 INGB 0662 8088 35 ▮ BIC: SNSBNL2A ▮ KvK nr. 30174161 te Utrecht
CIG Vastgoed is een handelsnaam van Combinatie Investerings Groep Vastgoed B.V.

2. Ook zijn de aannames en de trendanalyses in het onderzoek UPK die de nieuwbouw behoefte in 2020 en 2030 kwantificeren niet meer actueel. Sinds 2014 wordt stagnatie (langdurige lage groei en lage inflatie) als meest waarschijnlijk scenario voor de economie algemeen aanvaard. De economische groei in de komende jaren zal dus veel lager uitvallen dan de economische groei die in 2012 in het onderzoek UPK is aangenomen en waarop de nieuwbouwbehoefte in 2020 en 2030 is gebaseerd.
3. Daarnaast zal de behoefte naar kantoormeters zal de komende jaren verder afnemen doordat veel kantoorbanen door de digitalisering worden opgeheven en het aantal meter per kantoorgebruiker steeds verder afneemt. Op dit moment hebben kantoorgebruikers veel te veel ruimte over in hun huidige kantoorgebouwen. Dit wordt de verborgen leegstand genoemd omdat ze nog niet worden meegerekend in de officiële leegstandscijfers. Ze worden pas meegerekend als de huurverplichting afloopt. Volgens onderzoek van AOS Studley, mei 2013 bedraagt de totale leegstand inclusief de verborgen leegstand in 2013 13.2 miljoen m2. De officiële leegstandscijfer (7,2 miljoen m2, medio 2014) zal dus komende jaren heel snel verder oplopen tot een leegstandspercentage van 27%. Dit zijn cijfers zonder de nieuwbouw van kantoren mee te rekenen!
4. Volgens Prof. Dr.Tom M. Berkhout MRE MRICS van het Nyenrode Real Estate Center zal de kantoorbehoefte in 2030 nog maar 35 miljoen m2 bedragen. Dit is beduidend minder dan de bestaande kantoorvoorraad van 50 miljoen m2. De prognose van de nieuwbouwbehoefte in 2020 en 2030 die in het onderzoek UPK van de Provincie Utrecht wordt aangenomen, wordt door gerenommeerde instanties als hoogst onwaarschijnlijk geacht.
5. Argumenten dat de behoefte naar nieuwbouw kantoren groot is omdat bestaande gebouwen niet meer voldoen aan de nieuwe eisen van het nieuwe werken en duurzaamheid is een misvatting. Veel verouderde kantoren worden op dit moment getransformeerd naar moderne duurzame kantoren. Zie bijvoorbeeld het hoofdkantoor van ASR in Utrecht-Rijnsweerd.
6. Er bestaat een groot risico dat Gemeenten in de strijd naar gebruikers de grondprijzen zullen laten dalen zodat nieuwbouw aantrekkelijk wordt ten opzichte van het moderniseren van bestaande gebouwen waardoor het aanbod van kantoren, en daarmee de leegstand, verder toeneemt.
7. Bij verdere toename van nieuwe kantoren zal de leegstand verder oplopen tot boven de 30%. Iedere toename van nieuwbouw zal leiden tot minimaal eenzelfde toename in leegstand. Hierdoor zal de leefbaarheid in bepaalde gebieden afnemen. In 2014 is in Leeuwaarden een burgerinitiatief ingediend die eiste dat in plaats van nieuwbouw van studententorens bestaande gebouwen moesten worden omgebouwd. Helaas heeft dit initiatief het niet gered maar het geeft aan dat de leegstaande kantoren als een maatschappelijk probleem worden ervaren.

Daarnaast zijn wij in onze beginselsteun voor de voor u voorgestane aanpak uitdrukkelijk wel genuanceerd, aangezien wij de voorgestelde 'one-way' oplossing (alleen het schrappen van plancapaciteit) onvoldoende recht vinden doen aan de noodzakelijke maatwerk-benadering. Immers, op bepaalde locaties kan, bijvoorbeeld juist vanwege de kwaliteit van de (omgeving van) die locatie,

vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nieuwbouw wel degelijke de eerstaangewezen weg zijn. Vanuit het eveneens onderschreven belang van planreductie van 'niet-interessante' vierkante meters, moeten dergelijke opties dan misschien wel gekoppeld worden aan simultane en evenredige reductie elders, maar dat moet dan juist ook in een maatwerkaanpak worden uitgewerkt en vorm krijgen.

Ook de laatste kanttekening die wij hierdoor plaatsen heeft te maken met de zo belangrijke maatwerk-benadering; wij doelen op de 'standaard'-bestemming 'Groen' die gelegd gaat worden op de locaties die straks in aanmerking zullen komen voor herbestemming (al dan niet via een inpassingsplan). Ons inziens is de bestemming Groen niet per definitie 'wat betreft ruimtelijke uitstralingseffecten neutraal' en 'in overeenstemming met de eis van een goede ruimtelijke ordening' (par. 3.1). Ook herbestemming vraagt 'gewoon' de zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, beleid en bestemmingen.

Conclusie:

De leegstand van kantoren zal de komende jaren verder toenemen tot zeker 30% van de voorraad met als gevolg veel economische schade en verloedering van bestaande kantoorterreinen, wat uiteindelijk ook zal worden ervaren als een maatschappelijk probleem. Gemeenten zijn niet in staat boven hun eigen, commerciële belang te staan en dus de nieuwbouw van kantoren in hun Gemeente te beperken. Om de problemen van de structurele leegstand van kantoren werkelijk aan te pakken moet veel meer plancapaciteit worden geschrapt dan nu in de Structuurvisie wordt aangenomen. Bepaalde nieuwbouwlocaties met bestaande of nieuwe planruimte zouden anderzijds niet zonder meer volledig moeten worden uitgesloten, maar zouden onder strikte en specifieke omstandigheden (kwaliteit, saldering) wel mogelijk moeten blijven. Tot slot, een eventuele herbestemming dient onder alle omstandigheden zorgvuldig en specifiek (niet standaard met de bestemming 'Groen') te geschieden.

Utrecht, 5 januari 2015

Combinatie Investeringsgroep Vastgoed BV en CIG Financiering BV,

A de Waal

GESCAND
019 06.01.2015

C/M/S/
Law.Tax

CMS Derks Star Busmann N.V.
Mondriaantoren | Amstelplein 8A
NL-1096 BC Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam
www.cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49
Swift/bic: RABONL2U

mw. mr. N.A. van Renssen
Advocaat
T +31 20 301 63 45
F +31 20 301 63 33
E nienke.vanrenssen@cms-dsb.com

Onze ref. 11401997/IB/4619681.4/NR

AANTEKENEN

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. de heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 Th UTRECHT

Tevens per fax: 030-2583848

Betreft: Zienswijze van Wijnen Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 - inzake De Plantage te Leusden

5 januari 2015

Geachte heer Poort,

In bovengenoemde zaak doe ik u hierbij nogmaals toekomen mijn zienswijze d.d. 29 december 2014.

Ten onrechte was hier een onjuiste bijlage bijgevoegd.

Hierbij stuur ik u de zienswijze opnieuw met de juiste bijlage 'Visie werklocaties Leusden 2030'.

Met vriendelijke groet,
CMS Derks Star Busmann N.V.

mw. mr. N.A. van Renssen
Advocaat

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Buamann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cmslegal.com.
CMS kantoren en geliëerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Dubai, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Hamburg, Istanbul, Kiev, Keulen, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Podgorica, Praag, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

C/M/S/
Law.Tax

CMS Derks Star Busmann N.V.
Mondriaantoren | Amstelplein 8A
NL-1096 BC Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam
www.cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49
Swift/bic: RABONL2U

mr. N.A. van Renssen
Advocaat
T +31 20 301 63 45
F +31 20 301 63 33
E nienke.vanrenssen@cms-dsb.com

Onze ref. 11401997/NVR/4614164.1/NVR

AANTEKENEN

Provinciale Staten van Utrecht
t.a.v. de heer R.J. Poort
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tevens per fax: 030-2583848

Betreft: Zienswijze Van Wijnen Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027 – inzake De Plantage te Leusden

29 december 2014

Geacht Statenleden,

Namens Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. (hierna: **"Van Wijnen"**), maak ik hierbij graag van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen op de Ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027, zoals deze van 25 november 2014 tot en met maandag 5 januari 2015 ter inzage ligt.

I Inleiding

Van Wijnen is eigenaar van gronden in het gebied "De Plantage" te Leusden. Als eigenaar van de gronden in het gebied De Plantage heeft Van Wijnen een belang bij het voorgestelde beleidskader van de Ontwerp Thematische Structuurvisie (hierna: **"Ontwerpvisie"**).

Wat Van Wijnen betreft wordt met de Ontwerpvisie onvoldoende rekening gehouden met lokale ontwikkelingen, waaronder het vaststellen van de Visie Werklocaties Leusden 2030, met het belang van eigenaren en het belang van de economische ontwikkeling van de provincie Utrecht. Bovendien getuigt de structuurvisie niet van een goede ruimtelijke ordening, is deze onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende concreet en daarmee in strijd met de rechtszekerheid.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.476.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.476.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cmslegal.com.
CMS kantoren en geïlieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Dubai, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Hamburg, Istanbul, Kiev, Keulen, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Podgorica, Praag, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

C/M/S/
Law.Tax

Hierbij wordt een zienswijze ingediend door Van Wijnen, welke voornamelijk betrekking heeft op de gevolgen van de Ontwerpvisie op De Plantage te Leusden.

II Inhoud Ontwerp Thematische Structuurvisie

In de Ontwerpvisie is bepaald dat deze visie dient ter voorbereiding op het vaststellen van een inpassingsplan op grond van 3.26 Wro. De Ontwerpvisie is gebaseerd op het Utrechtse Kantorenmarktonderzoek van Stec van oktober 2012 (Kantorenmarktonderzoek 2012). De uiteindelijk vast te stellen inpassingsplannen zullen uitsluitend betrekking hebben op de plancapaciteit voor de nieuwvestiging van zelfstandige kantoren. Aangegeven is in de Ontwerpvisie dat de eerste stap is het onderzoeken van de behoefte aan nieuwe kantoren in de periode tot 2027 in relatie tot de maximale plancapaciteit in de vigerende bestemmingsplannen.

Voor de genoemde locaties in paragraaf 3 wordt ingezet op een inpassingsplan dat tot reductie leidt van de plancapaciteit. De beschrijving van deze locaties zijn gebaseerd op het Kantorenmarktonderzoek 2012.

> ***3.2.1.4 Leusden: Buitenplaats/ De Plantage***
> **Toelichting**
> *Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2012 is de nieuwbouwbehoefte op alle zogenaamde 'snelweglocaties' in Leusden tot 2030 iets minder dan 15.000 m2 tot 20.000 m2 bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van ongeveer 109.000 m2 bvo op de locaties Princenhof en Buitenplaats/ De Plantage, waarvan ongeveer 20.000 op de locatie Buitenplaats/ De Plantage. De raming is gebaseerd op een analyse van ruimtelijke plannen, uitgaande van de maximale planologische invulling. Voor deze locatie is in het Kantorenmarktonderzoek 2012 geen toekomstperspectief opgenomen. Het advies is dat schrappen in de plancapaciteit noodzakelijk is*
> (STEC Groep B.V., pag. 28).

Op grond van de wet kunnen Provinciale Staten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een of meer structuurvisies vaststellen waarin de hoofdzaken van het door de Provincie te voeren ruimtelijke beleid zijn vastgelegd (artikel 2.2 Wro). Deze bevoegdheid bestaat ook voor de aspecten van ruimtelijke belangen.

III Geen goede ruimtelijke ordening en in strijd met eerder beleid

De Ontwerpvisie getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening, het betreft voornamelijk regulering, zonder dat hieraan een goede en actuele afweging ten grondslag is gelegd. In eerder beleid heeft de Provincie bepaald dat zij voor twee sporen zou kiezen, namelijk regulering en stimuleren van transformatie. De uitgangspunten over het stimuleren van transformatie en herontwikkeling in overleg met de markt, ontbreekt in de Ontwerpvisie. Bovendien wordt niet aangegeven wat de provincie tot op

C/M/S/
Law.Tax

heden heeft gedaan – in overleg met gemeente en marktpartijen - om de leegstand dan wel plancapaciteit terug te dringen.

Het huidige bestemmingsplan 't Spieghel dateert uit 2011, dit staat kantoren toe op deze locatie. Zeven kavels binnen de werklocatie De Plantage, gelegen langs de Groene Zoom, zijn bestemd als 'Kantoren' op grond van het vigerende bestemmingsplan ' 't Spieghel 2010', zoals dit onherroepelijk is geworden op 16 juni 2011. De planperiode van dit bestemmingsplan is tien jaar. In 2011 had de provincie blijkbaar geen bezwaar tegen deze kantoorontwikkelingen.

Volgens de toelichting bij de vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening kan "zicht op realisatie" van de ontwikkeling van gebouw en gebruik van het kantoor onder meer blijken uit onderzoeken of afgesloten contracten en vastgestelde visies. Het gaat daarbij om zicht op realisatie binnen de planperiode van tien jaar. Uit 'afgesloten contracten' zoals de Samenwerkingsovereenkomst en de verkoop en levering van twee 'kantoorkavels' door Van Wijnen aan een geïnteresseerde partij, blijkt dat sprake is van zicht op realisatie. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden bij het vaststellen van de Ontwerpvisie, bovendien is dit in strijd met de eerder vastgestelde PRV.

Op dit moment wordt met de Ontwerpvisie alleen gereguleerd en niet de dialoog gevoerd over mogelijke functiewijzigingen. Dit is in strijd met het eerdere beleid van de provincie zelf.

Uit de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (par. 5.3.2) blijkt het volgende:

> *"Voorts willen we stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging) om daarmee de kwaliteit en het functioneren van kantoorgebieden in onderlinge samenhang te verbeteren."*

Dit is ook het beleid dat ten grondslag heeft gelegen aan de Programmatische Aanpak Kantorenleegstand van 10 december 2013. Daarin is expliciet opgemerkt:

> *"De inhoudelijke invulling van de structuurvisie komt in samenwerking met gemeenten tot stand."*

Voorts is opgemerkt:

> *"Voordat de Provincie gebruik maakt van haar 'wettelijk instrumentarium' dient eerst met de gemeenten en met de marktpartijen in overleg te worden getreden, aldus de Provincie.*

Wat Van Wijnen betreft ontbreekt nu het aangekondigde overleg over het terugdringen van de plancapaciteit met de gemeenten en de marktpartijen. Dit is in strijd met het door het College van GS vastgestelde besluit Programmatische Aanpak Kantoren, zonder dat deze afwijking nader is gemotiveerd.

Op grond van het feit dat de kantorenvoorraad ook een lokale en regionale aangelegenheid is, dient eerst overleg te worden gevoerd met de lokale en regionale partijen.

C/M/S/
Law.Tax

IV Regionale en lokale ontwikkelingen: Visie Werklocaties Leusden 2030

Binnen de gemeente Leusden en binnen de regio Amersfoort wordt actief gezocht naar mogelijke oplossingen voor het tegengaan van leegstand en het terugdringen van de plancapaciteit. Zo is op 13 november 2014 de Visie Werklocaties 2030 vastgesteld, waarbij Leusden een actieve rol speelt om de plancapaciteit voor kantoren binnen de gemeente met 50 % terug te dringen. In de Ontwerpvisie wordt volledig voorbij gegaan aan deze gemeentelijke structuurvisie. Op lokaal niveau worden hele duidelijke keuzes gemaakt over de wenselijkheid en de haalbaarheid van de verschillende werklocaties waaronder kantoren binnen de gemeente. De Visie Werklocaties 2030 van de gemeente Leusden is toegevoegd als **bijlage 1** bij deze zienswijze. De belangrijkste conclusie ten aanzien van de reductie in plancapaciteit is de volgende:

> ***1. Reductie van kantoren (plancapaciteit)***
> *Heroverweging van de actuele plancapaciteit in combinatie met concrete vraaggegevens en de belangen van grondeigenaren, leidt tot het uit de markt nemen van meer plancapaciteit op Princenhof, te weten 25.000 m² (in plaats van 15.000 m²). Hiermee ontstaat de ruimte om de kantorencapaciteit die in de conceptvisie geschrapt is op de Buitenplaats en de Plantage gedeeltelijk te heroverwegen. Wanneer beide locaties met elkaar vergeleken worden, wordt met name de Buitenplaats als snelweglocatie beoordeeld. Dit terrein ligt bijna aan de A28 en is zeer goed bereikbaar. Snelweg gerelateerde functies vinden hier een goede vestigingslocatie. Het behouden van kantoren op deze plek wordt als niet kansrijk beoordeeld. Op de Plantage echter kunnen kantoren een kwalitatieve bijdrage leveren aan een aantrekkelijk gemengd terrein van kleinschalige kantoren en bedrijvigheid, in aansluiting op Princenhof waar ook meer mengvormen zullen ontstaan. In de visie wordt de kantorenbestemming op de Plantage behouden, conform het vigerende bestemmingsplan. In totaal wordt in de visie ruim 50% van de plancapaciteit kantoren uit de markt genomen.*

Zonder stil te staan bij de duidelijke afwegingen van de gemeente Leusden, somt de provincie in de Ontwerpvisie slechts aanbevelingen op uit het Kantorenmarktonderzoek 2012 voor De Buitenplaats/De Plantage en Princenhof, zonder daarbij de overige ontwikkelingen binnen de gemeente te betrekken. Deze gemeentelijke visie is juist gebaseerd op de uitgangspunten uit de Programmatische Aanpak Kantoren van de provincie (te weten 50 % reductie van de plancapaciteit) waarbij daarnaast een lokale afweging wordt gemaakt. Met het vaststellen van de Ontwerpvisie door de provincie wordt geheel voorbij gegaan aan de gemeentelijke structuurvisie van de gemeente Leusden. Dit is in strijd met de decentralisatie-gedachte ('decentraal wat kan, centraal wat moet'), bovendien getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening.

In overleg zijn marktpartijen en gemeente bezig met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan, dat tevens voorziet in andere mogelijke functies voor De Plantage. Op 28 november 2014 hebben partijen een "deskundigen oriëntatie" gehouden. Van Wijnen heeft een gespecialiseerd bureau ingeschakeld voor deze opgave. Er wordt momenteel een plan van aanpak uitgewerkt om te komen tot een nieuwe integrale visie voor de bedrijvenzone aan de noordwest rand van Leusden, waaronder de terreinen De Plantage, Buitenplaats, De Horst, Princenhof, en 't Spieghel. Deze visie

C/M/S/
Law.Tax

dient als basis voor o.a. een gewijzigd bestemmingsplan op De Plantage, dat het nog recente bestemmingsplan uit 2011 zal vervangen. Dit gewijzigde bestemmingsplan zal in 2015 in werking kunnen treden. De Ontwerpvisie van de provincie houdt geen rekening met deze ontwikkelingen en overleggen, dit is in strijd met het eigen beleid van de provincie. Bovendien wordt hiermee geen recht gedaan aan het gewijzigde lokale beleid.

Van Wijnen betrekt de provincie graag bij het vooroverleg en wil de provincie, mede in overleg met de gemeente, begin 2015 informeren over de nadere uitwerking van de integrale visie.

Van Wijnen verzoekt u in de structuurvisie op te nemen dat bij het vaststellen van de definitieve structuurvisie en inpassingsplannen rekening wordt gehouden met de Visie Werklocaties Leusden 2030 en de lopende bestemmingsplanontwikkeling voor de noordwest rand van Leusden.

V Kantorenmarktonderzoek 2012 onvoldoende actueel

Het vaststellen van de Ontwerpvisie is prematuur, nu deze is gebaseerd op gedateerd marktonderzoek (uit 2012). Er is bij de voorbereiding van de Ontwerpvisie onvoldoende beoordeeld wat de huidige stand van zaken is op de regionale en lokale kantorenmarkt, zoals hierboven beschreven voor Leusden De Ontwerpvisie lijkt voornamelijk een droge opsomming van de resultaten uit het onderzoek, deze is onvoldoende zorgvuldig voorbereid. Sinds het onderzoek van Stec zijn de omstandigheden gewijzigd. Weliswaar wordt een actualisatie van dit onderzoek aangekondigd, de vraag is waarom de Ontwerpvisie niet wordt vastgesteld op grond van het geactualiseerde onderzoek in plaats van daaraan voorafgaand.

Overigens wijst cliënt erop dat in het geheel geen aandacht is besteed aan de opmerking van Stec in het onderzoek dat in Leusden een tweetal locaties geschikt is voor kleinschalige kantoorruimtes en dat dit prima past bij de aard en schaal van de Leusdense kantoorgebruiker (Stec-onderzoek, p. 28).

VI Periode van 1,5 jaar te beperkt om plancapaciteit uit te voeren

In de Programmatische Aanpak Kantoren is bepaald dat voordat de Provincie gebruikt maakt van haar 'wettelijk instrumentarium', eerst met de gemeenten en met de marktpartijen in overleg wordt getreden, aldus de Provincie. In ieder geval tot 2017 krijgen partijen de tijd om hun plannen aan te passen aan de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand.

De aankondiging in de Ontwerpvisie dat gemeenten slechts 1,5 jaar de tijd krijgen om hun programma aan te passen is in strijd met dit besluit van GS van 10 december 2013, waarbij nog werd uitgegaan van een periode voor aanpassingen van drie jaar (tot 2017). Er is geen sprake van consistent beleid. De aanpassing van deze termijn lijkt alleen te zijn ingegeven door de termijn genoemd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de voorzienbaarheid van wijzigingen in het kader van de planschade. Nog los van de vraag of deze jurisprudentie überhaupt van toepassing is in dit geval, kan dit niet als motivering dienen van het wijzigen van het beleid van GS van een jaar geleden. Er is bovendien geen enkele gegronde reden om de termijn van drie jaar, genoemd in de Provinciale Aanpak Kantoren, naar anderhalf jaar te verkorten.

C/M/S/
Law.Tax

VII Onvoldoende concreet

De Ontwerpvisie is onvoldoende concreet, zodat gemeenten en marktpartijen hun beleid en plannen niet op de deze visie van de provincie kunnen afstemmen. Dit leidt tot rechtsonzekerheid. Het is onduidelijk welke planreductie dient te worden bereikt volgens de provincie. De gemeente Leusden zet in op een reductie van 50 % binnen de gemeente, op grond van de Programmatische Aanpak Kantoren. Uit de tekst van de Ontwerpvisie blijkt niet of deze beleidswijziging voldoende is. Hiermee creëert de provincie een ongelimiteerde mogelijkheid om in te grijpen in de gemeentelijke planologie, dit is in strijd met het uitgangspunt van goed bestuur en zorgvuldige besluitvorming.

Doordat niet duidelijk is wat het beleid zal zijn, kan er in het geheel ook geen sprake zijn van voorzienbaarheid voor marktpartijen. Nog los daarvan bevordert dit niet het zoeken naar structurele oplossingen door gemeente en marktpartijen, waarbij eveneens rekening kan worden gehouden met de wensen van provincie. Tevens is onduidelijk op welke wijze de provincie bij de uitvoering van haar beleid, waaronder het vaststellen van inpassingsplannen, rekening houdt met de vaststelling en voorbereiding van (ontwerp)bestemmingsplannen door de gemeente. Uit paragraaf 6 van de Ontwerpvisie lijkt te volgen dat de provincie alleen maar rekening houdt met vigerende plannen en niet ook tevens met toekomstige plannen.

VIII Geen goede ruimtelijke ordening

De provincie lijkt met de Ontwerpvisie economische ordening tot doel te hebben, in plaats van een ruimtelijke ordening. Er is geen afweging over de gevolgen voor de ruimtelijke ordening aan de structuurvisie ten grondslag is gelegd.

Er wordt slechts gesteld dat er provinciale belangen zijn gemoeid met het ingrijpen van de kantorenvoorraad. Het voorkomen van leegstand is ruimtelijke relevant, maar dit kan echter voornamelijk worden bereikt door het transformeren van bestaande leegstaande kantoren. Bovendien werkt de markt grotendeels zelfregulerend, want kantoren worden niet gerealiseerd indien er geen gebruikers voor zijn te vinden. Er is nog steeds vraag naar duurzame, kleinschalige kantoorruimte. Er wordt daaraan voorbij gegaan in de Ontwerpvisie.

Het is tevens in het belang van een goede ruimtelijke ordening dat gebieden tot ontwikkeling kunnen komen. Ten onrechte gaat de Ontwerpvisie niet uit van alternatieve bestemmingen voor de locaties waar plancapaciteit moet worden geschrapt.

De Plantage bestaat uit voormalig kassengebied. Vaststellen van een inpassingsplan volgens de Ontwerpvisie, zeker met de bestemming 'groen', leidt tot het braak laten liggen van dit voormalig gebied, met alle negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening en veiligheid tot gevolg. Daarom is uitgegaan in de Visie Werklocaties van het behoud van een economische functie voor onder andere De Plantage. In de Ontwerpvisie wordt gesteld dat behalve beperking van vierkante meters en bouwoppervlakte, het ook mogelijk is dat percelen de bestemming 'groen' krijgen. Het lijkt erop dat de provincie hiermee probeert te voorkomen dat de ladder van duurzame verstedelijking dan wel de

C/M/S/
Law.Tax

MER-plicht of mer-beoordelingsplicht van toepassing is op de structuurvisie c.q. inpassingsplannen. Dit zijn geen redenen om over grote delen van de provincie alleen de bestemming 'groen' te leggen. Door geen andere stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken (zoals bedrijvigheid, detailhandel of wonen/werken), wordt de economische ontwikkeling van de provincie onnodig belemmerd.

Het vaststellen van de Thematische Structuurvisie kan er bovendien toe leiden dat de economische ontwikkeling van de provincie Utrecht achterop raakt op de ontwikkeling van de provincies Noord-Holland en Gelderland. Mogelijke gebruikers en investeerders zullen wellicht hun kantoorruimten net buiten de gemeentegrenzen zoeken, bijvoorbeeld in Hilversum en de regio Amsterdam of in de richting van de Veluwezoom en Ede. Uit de Ontwerpvisie blijkt niet hoe de provincie dit in haar afweging over de kantorenmarkt heeft betrokken, dan wel hoe zij haar beleid heeft afgestemd met de naastgelegen provincies.

CONCLUSIE

Samengevat verzoekt Van Wijnen de leden van Provinciale Staten om de Ontwerpvisie niet dan wel gewijzigd vast te stellen. Rekening dient te worden gehouden met de lokale en regionale ontwikkelingen, waaronder de Visie Werklocaties 2030 van de gemeente Leusden, de nieuwe integrale visie voor de noordwestrand van Leusden (waaronder De Plantage) en het (ontwerp)bestemmingsplan voor De Plantage. Ten onrechte wordt onvoldoende ruimte gelaten aan gemeenten en marktpartijen om met oplossingen te komen, dit is in strijd met het eerder vastgestelde beleid van de Provincie, onder andere de Provinciale Aanpak Kantoren en de geldende PRV en PRS. De termijn van 1,5 jaar na ter inzage legging van de ontwerpvisie is te beperkt. Graag willen we de Provincie verzoeken alternatieve bestemming mogelijk te maken, met behoud van een economische functie voor De Plantage.

Uiteraard is Van Wijnen graag tot nadere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,
CMS Derks Star Busmann N.V.

mr. N.A. van Renssen
Advocaat

C/M/S/

Law.Tax

Bijlage 1

Leusden
GEMEENTE

Raadsvoorstel **Nummer:** 235523

Datum: 23 september 2014

Hoort bij collegeadvies nummer: 235473

Datum raadsvergadering: 13 november 2014

Portefeuillehouder: A. Dragt

Onderwerp
Vaststellen "visie werklocaties Leusden 2030"

Voorgesteld besluit
De "visie werklocaties Leusden 2030" vast te stellen met inbegrip van de wijzigingen uit de nota zienswijzen en aanpassingen.

Kader
De visie op de werklocaties wordt gemaakt in een context van een omvangrijke kantoorleegstand en een zwakke economische ontwikkeling. Naast vraagstukken over het functioneren van de bestaande werklocaties, stagneert de ontwikkeling van de nieuwe terreinen: Buitenplaats en Plantage. Daarnaast heeft de provincie het voornemen om het aanbod aan kantoren in overeenstemming te brengen met de vraag naar kantoren. Hiervoor wil zij tenminste 50% van de plancapaciteit van kantoren schrappen (via haar planologisch instrumentarium: structuurvisie in 2015, eventueel gevolgd door inpassingsplannen in 2017).

De visie op de werklocaties vraagt om het maken van ingrijpende keuzes. Deze keuzes zijn gebaseerd op een economische verkenning van de huidige en toekomstige situatie én een analyse en weging van financiële en juridische gevolgen.

Argumenten
De ambitie voor de werklocaties is als volgt geformuleerd: "een palet aan aantrekkelijke werklocaties dat voldoende ruimte biedt aan ondernemers / bedrijven, voldoende werkgelegenheid verschaft, een herkenbare positie in het regionale krachtenveld heeft én het Leusdense karakter ondersteunt (bereikbaar, groen, menselijke maat)". Goed functionerende werklocaties zijn van belang voor de vitaliteit en de leefbaarheid van Leusden. Duidelijk is dat de werkgelegenheid in Leusden niet vanzelf behouden zal blijven. De werkgelegenheid in Leusden is de afgelopen jaren gedaald met ruim 4%, sterker dan elders in de regio.

Een analyse van de markt laat zien dat de uitdaging voor Leusden vooral ligt op het terrein van kantoren. Naast de plancapaciteit van ruim 70.000 m² staat er momenteel 52.000 m² kantoor leeg. Alleen de leegstand is in kwantitatief opzicht al meer dan toereikend voor de vraag naar kantoren tot 2030. Aan bedrijventerreinen ontstaat een tekort. De vraag bedraagt tussen 5 – 8 hectare tot 2030. Momenteel staan nauwelijks bedrijfsruimten leeg (slechts frictieleegstand).

Bij het opstellen van voorliggende visie, zijn ondernemers en vastgoedeigenaren van de werklocaties betrokken. De grote opkomst liet zien dat mensen zich betrokken voelen bij de werklocaties. Overheersend gevoel: "wijzigingen zijn noodzakelijk, niets doen is geen optie".

Leusden
GEMEENTE

Nadere uitwerking
Een aantal werklocaties moet meer functies kunnen herbergen dan op dit moment het geval is. Functies waarvoor een uitzondering wordt gemaakt, zijn detailhandel buiten de huidige detailhandelsconcentraties en grootschalige woonontwikkelingen. Het detailhandelsbeleid van Leusden is er vooral op gericht om de huidige voorzieningenstructuur in stand te houden. Op korte termijn wordt het detailhandelsbeleid geactualiseerd.

Visie
We zetten in op het versterken van de goed functionerende werklocaties. Voor de monofunctionele locatie De Horst zetten we in op versterking van de kantoorfunctie door functies toe te voegen die de hoofdfunctie van kantoor ondersteunen (horeca, leisure, sport etc). Multifunctionele locaties sluiten beter aan bij de vraag en zijn daardoor minder kwetsbaar. Voor de bedrijventerreinen Paardenmaat, Ambachtsweg en De Fliert ligt het accent vooral op beheersmatige opgaven. Deze worden, in samenspraak met ondernemers en eigenaren, verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De terreinen behouden hun huidige profiel. Het zwaartepunt van de opgave ligt bij de vier terreinen die onder druk staan: Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp, Buitenplaats en Plantage. Deze terreinen krijgen in de toekomst een meer gemengd karakter. Evident is dat de kantoorfunctie niet overal in stand kan worden gehouden.

Buitenplaats en Plantage behouden een economische functie. Er is weliswaar een fors overaanbod aan kantoren, maar aan bedrijventerreinen ontstaat juist een tekort. De vraag naar bedrijventerreinen (5 – 8 hectare) kan in Leusden alleen gefaciliteerd worden op de Buitenplaats en de Plantage. De andere terreinen kennen nauwelijks uitbreidingsruimte. Verwacht wordt dat op de Buitenplaats geen kantorenontwikkeling meer van de grond komt. Door haar specifieke ligging dicht bij de A28 is met name de Buitenplaats een aantrekkelijke vestigingslocatie voor snelweg gerelateerde functies. Beide terreinen (de Buitenplaats en de Plantage) kunnen ruimte bieden aan de overloop van bedrijvigheid op de huidige bedrijventerreinen en leisure. Kansrijke sectoren die voor de Plantage worden benoemd, zijn bouw, logistiek en handel. Dit zijn sectoren met veel innovatiekracht in zich. Met het oog op het veranderende consumentengedrag en toekomstige ontwikkelingen, zien we op beide terreinen ook kansen voor functies als distributie- en afhaalpunten van Internetwinkels. Voor Princenhof geldt dat de AZC-locatie niet meer ontwikkeld wordt als kantoorlocatie en dat er op het terrein van de voormalige Bankgirocentrale minder kantoormeters gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt ruim 50% reductie van de planvoorraad aan kantoren bereikt.

Als de teruggang in kantorenmeters omgezet wordt in meters bedrijventerrein kunnen we de vraag naar bedrijventerrein accommoderen. Daarnaast wordt ingezet op gedeeltelijke transformatie van minder kansrijke kantoorlocaties naar gemengde gebieden aan de hand van experimenteergebieden. Hier wordt de markt uitgedaagd om met passende initiatieven te komen, waarbij de functies wonen, zorg en leisure als kansrijke aanknopingspunten worden gezien. Voor Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp wordt een dergelijke experimenteerzone voorzien.

Bedrijventerrein 't Spieghel neemt een bijzondere positie in door de vestiging van Eurofleur. Door de al aanwezige winkelformule is het reëel om ruimte te bieden aan versterking van de detailhandelsfunctie ter plekke rond het concept 'in en om het huis'. Nadere uitwerking vindt plaats in de nota detailhandel.

Leusden
GEMEENTE

De noodzaak tot het behoud van een economische functie op de huidige werklocaties, betekent dat er op deze terreinen geen ruimte wordt geboden aan grootschalige woonontwikkelingen. De Woonvisie 2012-2022 geeft aan dat er na 2022 sprake is van een blijvende behoefte aan nieuwbouw en een gebrek aan potentiële bouwlocaties. De toen verwachte "overruimte" op Princenhof is in de Woonvisie genoemd als mogelijke reservelocatie voor toekomstige woonontwikkelingen. Met het oog op de blijvende behoefte aan werkgelegenheidslocaties, behoudt bedrijventerrein Princenhof grotendeels haar economische functie. De "overruimte" wordt aangeduid als een "experimenteerzone", waarbinnen marktinitiatieven op het gebied van wonen, zorg en leisure een plek kunnen vinden. Dat houdt in dat bedrijventerrein Princenhof niet in aanmerking komt als toekomstige reserve locatie reguliere vormen van wonen. Dit uitgangspunt wordt meegenomen bij de eerstvolgende actualisatie van de Woonvisie.

Ter inzage legging
De concept "visie werklocaties Leusden 2030" heeft van donderdag 3 juli tot donderdag 14 augustus 2014 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Er zijn tien zienswijzen ingediend. De samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de nota zienswijzen en aanpassingen. De belangrijkste punten waarop de "visie werklocaties Leusden 2030" is aangepast, zijn:

1. *Reductie van kantoren (plancapaciteit)*
   Heroverweging van de actuele plancapaciteit in combinatie met concrete vraaggegevens en de belangen van grondeigenaren, leidt tot het uit de markt nemen van meer plancapaciteit op Princenhof, te weten 25.000 m² (in plaats van 15.000 m²). Hiermee ontstaat de ruimte om de kantorencapaciteit die in de conceptvisie geschrapt is op de Buitenplaats en de Plantage gedeeltelijk te heroverwegen. Wanneer beide locaties met elkaar vergeleken worden, wordt met name de Buitenplaats als snelweglocatie beoordeeld. Dit terrein ligt bijna aan de A28 en is zeer goed bereikbaar. Snelweg gerelateerde functies vinden hier een goede vestigingslocatie. Het behouden van kantoren op deze plek wordt als niet kansrijk beoordeeld. Op de Plantage echter kunnen kantoren een kwalitatieve bijdrage leveren aan een aantrekkelijk gemengd terrein van kleinschalige kantoren en bedrijvigheid, in aansluiting op Princenhof waar ook meer mengvormen zullen ontstaan. In de visie wordt de kantorenbestemming op de Plantage behouden, conform het vigerende bestemmingsplan. In totaal wordt in de visie ruim 50% van de plancapaciteit kantoren uit de markt genomen.

2. *Combinatie wonen/werken Plantage en Buitenplaats*
   In de visie wordt opgenomen dat er aan de Oostzijde van de Ursulineweg (plangebied de Plantage) een combinatie van wonen/werken wordt behouden. Hiermee wordt in de nieuwe plannen aangesloten op de bestaande situatie en op de woonomgeving van de huidige bewoners. Ook projectontwikkelaar Van Wijnen ziet hierin toekomstperspectief. De Buitenplaats is, vanwege haar specifieke ligging op zeer korte afstand van de A28, een kansrijke locatie voor snelweg gerelateerde functies. Met het oog op de marktvraag naar snelweglocaties en de ontbrekende behoefte aan de huidige woon/werkkavels, is het vanuit economisch oogpunt niet wenselijk de huidige woon/werkkavels hier te handhaven. Een eventuele andere combinatie van wonen/werken op de Buitenplaats, wordt nader afgewogen bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan. Deze ontwikkeling wordt dan bezien in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats.

Leusden
GEMEENTE

Detailhandel

Het al dan niet mogelijk maken van detailhandel, wordt niet verder uitgewerkt in de visie. Toegevoegd wordt wel dat het detailhandelsbeleid op korte termijn wordt geactualiseerd. Daarin worden de verschillende vormen van detailhandel nader onderzocht en afgewogen, waarmee duidelijkheid ontstaat over het al dan niet toestaan van detailhandel op de werklocaties (en de vorm waarin). Ook de al in de visie benoemde detailhandel ('t Spieghel rondom Eurofleur, internetwinkels, volumineuze detailhandel) wordt hierin nader onderzocht. Detailhandel op werklocaties wordt niet bij voorbaat uitgesloten. Recente ontwikkelingen in de retail laten ook nieuwe detailhandelsconcepten zien, die niet traditiegetrouw in bestaande centra passen. De nota detailhandel dient, net als de "visie werklocaties Leusden 2030", als bouwsteen voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen / masterplannen voor de werklocaties.

Provincie

De provincie Utrecht geeft aan dat zij het aanbod aan kantoren in overeenstemming wil brengen met de vraag naar kantoren. Dat houdt in dat zij minimaal 50% van de plancapaciteit wil schrappen. In een Bestuurlijk Overleg op 10 september 2014 is door de provincie aangegeven dat er in 2016 een nieuw onderzoek wordt verricht naar de kwantitatieve behoefte aan kantoren, die vervolgens als basis zal dienen voor eventuele inpassingsplannen in 2017. Op deze manier worden inpassingsplannen gebaseerd op actuele gegevens. Op dit moment zijn de uitkomsten daarvan voor Leusden onzeker. Op basis van de actuele analyse in de "visie werklocaties Leusden 2030" houden we vast aan een reductie van plancapaciteit van ruim 50%. Daarmee levert Leusden een aanzienlijke bijdrage aan het oplossen van de kantorenproblematiek in de regio. De provincie kan hierin te zijner tijd andere afwegingen maken (2017).

In december 2014 legt de provincie naar verwachting een voorontwerp structuurvisie "kantoren" ter inzage. U heeft dan de mogelijkheid uw standpunt hierover kenbaar te maken. Tot op heden is de verwachting dat de "visie werklocaties Leusden 2030" en "structuurvisie kantoren" elkaar niet bijten, voor zover het de ontwikkeling van kantoren betreft.
De "visie werklocaties Leusden 2030" is een gemeentelijke visie, gebaseerd op gemeentelijke ambities. Realisatie van alternatieve bestemmingen is niet gegarandeerd.

Projectontwikkelaar Plantage

Van Wijnen verzoekt om verruiming van gebruiksmogelijkheden op de Plantage. De "visie werklocaties Leusden 2030" zet in op het verruimen van deze mogelijkheden om de Plantage primair als werkgelegenheidslocatie perspectief te bieden. Voor Van Wijnen is deze verruiming, getuige de inspraakreactie, niet voldoende. De gemeente nodigt Van Wijnen dan ook uit met een samenhangende visie op de Plantage te komen, waarin de markttechnische afzetbaarheid van de voorgestelde functies is aangetoond. Verruiming van mogelijkheden is daarbij onderwerp van gesprek en eventueel wordt dat nader uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan.

Financiële aspecten

De financiële consequenties van de visie zijn vooral gelegen in het schrappen van plancapaciteit voor een aantal specifieke locaties/projecten.

Leusden

Princenhof: In de eerste plaats betreft dit het schrappen uit het bestemmingsplan van de mogelijkheid kantoren te realiseren in Princenhof. concreet op de oude locatie van Theo Meijer, het AZC-terrein en het terrein rondom de voormalige Bankgirocentrale. Het terrein rondom de Bankgirocentrale is in eigendom van AFAS en niet van invloed op de financiële positie van de gemeente. Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, geldt dat er sprake is van een dusdanige boekwaarde dat, wanneer er in de toekomst grond ten behoeve van bedrijvigheid in plaats van kantoren wordt uitgegeven, dit niet leidt tot een verliesgevende exploitatie. In het verleden is al met u gedeeld dat de boekwaarde voor deze gronden niet verder op dient te lopen. Dit is geëffectueerd door het in de afgelopen twee jaar dekken van de rente over de boekwaarde uit de algemene reserve van het grondbedrijf. Deze lijn wordt voortgezet, het schrappen van de mogelijkheid tot het realiseren van kantoren leidt dan ook niet tot een verslechtering van de financiële positie van de gemeente.

Buitenplaats: Het omzetten van de kantorenbestemming op de Buitenplaats in bedrijvigheid, leidt tot het opnemen van een ander (nog nader vast te stellen) programma in de grondexploitatie en daarmee tot andere (lees: lagere) grondopbrengsten. Hier is al (deels) op geanticipeerd door het treffen van voorzieningen à € 5.270.00,- en het labelen van een bedrag van € 1.150.000,- binnen de Algemene Reserve van het Grondbedrijf. Het is, afhankelijk van de exacte programmatische invulling van de Buitenplaats, zeer wel mogelijk dat de getroffen voorzieningen niet toereikend zijn om met het nieuwe programma een minimaal budgettair neutrale grondexploitatie op te stellen. In dat geval moeten extra voorzieningen worden getroffen. De mogelijke schade voor de gemeente zal ergens tussen de € 0 en € 5,2 miljoen. liggen, waarbij de kans nu groter wordt ingeschat dat het in de buurt van de € 0 ligt dan bij de € 5,2 miljoen Als deze 'schade' groter wordt dan het gelabelde bedrag in de Algemene Reserve Grondbedrijf van € 1.150.000,- dan betekent dit een verslechtering van de ratio weerstandsvermogen van het Grondbedrijf.

De Plantage: Met een ontwikkelende partij in het gebied is een afspraak gemaakt over het betalen van een exploitatiebijdrage. Op dit moment wordt ingeschat dat de financiële consequentie van het in het geheel niet doorgaan van de totale ontwikkeling op De Plantage maximaal € 1 miljoen negatief bedraagt voor de gemeente. Mocht dit risico zich voordoen, dan leidt dat rechtstreeks tot een verslechtering van de ratio weerstandsvermogen van het Grondbedrijf.

Juridische aspecten

Hieronder volgt een aantal juridische aspecten. De geschetste privaatrechtelijke gevolgen of planschadeclaims kunnen leiden tot extra financiële gevolgen voor de gemeente. Mochten deze gevolgen optreden, dan komen zij bovenop de eventuele opgetreden financiële gevolgen die hierboven zijn beschreven.

1. Privaatrechtelijke gevolgen

Buitenplaats: In 2010 kocht de gemeente de laatste grond die zij nog niet in eigendom had binnen het plangebied Buitenplaats. Verkoper heeft daarbij een bouwclaim bedongen die het recht geeft in totaal 2.800 m2 kantoorruimte te realiseren. Deze overeenkomst voorziet in de mogelijkheid dat de bestemming wordt gewijzigd. Afhankelijk van de uiteindelijke inhoud van de wijziging vervalt de bouwclaim of dienen partijen te overleggen welke consequenties de wijziging voor de bouwclaim heeft.

Leusden

De Plantage: De gemeente heeft met ontwikkelaar Van Wijnen een Samenwerkingsovereenkomst gesloten om De Plantage tot ontwikkeling te brengen. De gemeente handelt met het vaststellen van de visie niet in strijd met haar verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast is de door Van Wijnen aangevoerde zienswijze op dit punt achterhaald, door een wijziging in de voorgestelde besluitvorming (behouden van kantoorbestemming op de Plantage). Gemeente en projectontwikkelaar dienen vanuit een gezamenlijk belang verder met elkaar in gesprek te gaan.

2. Planschade n.a.v. Wet ruimtelijke ordening

Indien door een bestemmingswijziging schade wordt geleden in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak of inkomensderving, komt de betreffende persoon/organisatie in aanmerking voor een tegemoetkoming in schade conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

De visie werklocaties beoogt om op een aantal werklocaties kantoorbestemming weg te nemen waar deze nog niet is benut (onbenutte kantoorbestemming). Het wegnemen van de kantoorbestemming kan voor (grond)eigenaren tot schade leiden en daarmee komen deze eigenaren mogelijk in aanmerking voor een tegemoetkoming in de planschade. Bij de beoordeling van zo'n planschade verzoek wordt meegenomen in hoeverre de genomen maatregel (wegnemen van de kantoor bestemming) voorzienbaar was en of de (grond)eigenaar met deze informatie voldoende in de gelegenheid was om nog gebruik te maken van het recht om het kantoor te bouwen, voordat dit onmogelijk is gemaakt. Met andere woorden: als de tijd tussen het vaststellen van de visie (= uiten voornemen) en het vaststellen van een bestemmingsplan (= wegnemen bestemming kantoor) lang genoeg is om nog kantoren te realiseren, komt de eigenaar niet meer in aanmerking voor tegemoetkoming in schade. Ingeschat wordt dat deze vorm van planschade hier niet aan de orde is. Locaties waar kantoren uit de markt worden genomen zijn in eigendom van gemeente en AFAS. Met AFAS is hierover gesproken.

Ook voor omwonenden kan planschade ontstaan vanwege een nieuwe bestemming. Vanwege de voorzienbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijziging en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe functie(s), wordt ingeschat dat planschade niet aan de orde is.

Opgemerkt wordt dat eventuele planschade voor rekening komt van de provincie, als de provincie de bestemming wijzigt door gebruik te maken van haar eigen planologisch instrumentarium (inpassingsplan). Als de gemeente hiertoe het initiatief neemt (bestemmingsplan), dan komt eventuele planschade voor haar rekening.

Leusden
GEMEENTE

Communicatie
Indieners van een zienswijze ontvangen schriftelijk bericht over het raadsbesluit. Aangezien het hier gaat om het vaststellen van een beleidsvisie, wordt het raadsbesluit niet ter inzage gelegd in het kader van een beroepsprocedure. In een vervolgfase, bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, is deze mogelijkheid er wel.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

Leusden

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 23 september 2014 nummer: 235523

besluit:

De "visie werklocaties Leusden 2030" vast te stellen met inbegrip van de wijzigingen uit de nota zienswijzen en aanpassingen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Leusden in zijn openbare vergadering van 13 november 2014

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

Seinpost

Visie werklocaties Leusden 2013

Visie werklocaties Leusden 2030

Uitgebracht aan:
Gemeente Leusden

Seinpost Adviesbureau BV
Lars Pijlman
John Bardoel
Brechtje Schildkamp

Projectnummer: 33.124

© 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, september 2014

Inhoudsopgave

Inleiding 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Methodiek 1

1.3 Leeswijzer 2

2 Trends en ontwikkelingen 3

2.1 Inleiding 3

2.2 Trends in de stedelijke economie 3

2.3 Kantorenmarkt 5

2.4 Bedrijventerreinen 6

2.5 Economische ontwikkeling Leusden 8

3 Huidige staat van de werklocaties 15

3.1 Algemeen 15

3.2 De Horst 16

3.3 Princenhof 17

3.4 Paardenmaat 17

3.5 Ambachtsweg 19

3.6 Ruige Veld/Speelkamp 20

3.7 't Spieghel 21

3.8 De Fliert 22

3.9 Verspreide kantoorlocaties in Leusden 23

3.10 De Buitenplaats 24

3.11 De Plantage 25

05/01 2015 MAA 16:43 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 021

05/01 2015 MAA 16:43 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 022

4 Marktanalyse **27**

4.1 Marktanalyse in een regionale context 27

4.2 Aanbodzijde 27

4.3 Vraagzijde 28

4.4 De veerkracht van Leusden 30

4.5 Toekomstige ruimtevraag 30

5 Confrontatie beleid en praktijk **33**

5.1 Beleidskader 33

5.2 Ondernemers en eigenaren aan het woord 34

6 Ambitie en scenario's **35**

6.1 Ambitie 35

6.2 Scenario's 37

6.3 Bepalen voorkeursscenario 47

7 Visie **49**

7.1 Ambitie en uitgangspunten 49

7.2 Overwegingen 49

7.3 Visie op hoofdlijnen 51

7.4 Ontwikkelingsrichting per werklocatie 53

8 Van visie naar uitvoering **61**

8.1 Strategie 61

8.2 Generieke maatregelen 63

8.3 Werkagenda per werklocatie 65

Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties staan in Nederland in toenemende mate onder druk. Een groeiende ruimtedruk gecombineerd met de wens tot intensivering en optimalisatie. Hierbij is de nadruk komen te liggen op kwaliteit, uitstraling en multifunctionaliteit.
Daarnaast worden traditionele industrieterreinen en kantoorlocaties omgevormd tot werklandschappen, die beter geïntegreerd worden in het stedelijk weefsel. Functiemenging tussen wonen en werken, werken en zorg, industrie en leisure/detailhandel maken dat meer integraal naar het werklandschap in relatie tot haar directe omgeving moet worden gekeken.

Daarbij is de tijd van ongebreidelde terreinuitgifte voorbij: er is minder vraag naar nieuw terrein en er is een toenemende druk op revitalisering en herstructurering alvorens over nieuwe terreinen na te denken (SER-ladder). Ook de regionale context is steeds belangrijker: gemeenten zijn geen losse eilandjes, ze functioneren binnen een regionale context waar het gaat om vraag en aanbod aan werklocaties. Dat betekent dat onderscheidend vermogen, complementariteit en synergie steeds belangrijker worden. In het verlengde hiervan maakt de provincie Utrecht werk van de kantorenleegstand. De huidige leegstand, 1 miljoen m^2 kantoren staat momenteel leeg, wordt teruggedrongen door het ruimer bestemmen van huidige kantoorlocaties. Daarnaast is de ambitie om 50% van de planvoorraad, eveneens 1 miljoen m^2, te schrappen met behulp van een structuurvisie en provinciale inpassingsplannen.

Deze dynamiek gaat Leusden ook niet voorbij. De gemeente Leusden heeft een breed scala aan werklocaties met De Horst, Princenhof, Paardenmaat, Ambachtsweg, Ruige Veld/Speelkamp, 't Spiegel en De Fliert. Daarnaast zijn er in Leusden enkele verspreid gelegen (kleinere) kantoorlocaties. Ondanks de centrale ligging van Leusden en de goede bereikbaarheid zijn er werklocaties waar verpaupering op de loer ligt en de functie van bedrijvigheid onder druk staat. Leusden heeft te maken met flink wat kantorenleegstand. Tegelijkertijd zijn de werklocaties Buitenplaats en De Plantage nog in ontwikkeling. De haalbaarheid en wenselijkheid van deze beoogde kantoor- en bedrijfsontwikkeling staan ter discussie. Kortom: Leusden staat voor de uitdaging om haar werklocaties toekomstbestendig te maken.

Tegen voorgenoemde achtergrond heeft de gemeente Leusden deze integrale strategische visie op haar werklocaties opgesteld. Deze integrale visie geeft antwoord op de centrale vraagstelling:

"Hoe positioneert Leusden haar werklocaties zo optimaal mogelijk binnen het regionale krachtenveld en welke maatregelen zijn nodig om deze positie te waarborgen?".

Deze visie geeft inzicht in de marktbehoefte, de kwaliteiten van de verschillende locaties, de samenhang tussen deze locaties, de ontwikkelpotenties en de regionale positionering van de werklocaties in Leusden.

1.2 Methodiek

Om tot beantwoording van de centrale vraagstelling te komen zijn diverse onderzoekstappen uitgevoerd. Gestart is met een deskresearch naar relevante rapporten, beleidsnota's, statistische gegevens en overige publicaties. Vervolgens is aan de hand van een schouw van de werklocaties een gebiedsopname gemaakt. Een actueel beeld is ontstaan over de staat van de verschillende terreinen, inclusief het actuele aanbod aan leegstaande kantoor – en bedrijfspanden. Dit heeft geresulteerd in factsheets per terrein (zie bijlage).

Er is een drietal interactieve werkateliers (voor bedrijventerreinen 1 avond en kantoorlocaties 2 avonden) georganiseerd voor ondernemers, eigenaren en raadsleden. In totaal waren tijdens deze avonden circa 75 personen aanwezig, waarvan circa 60 ondernemers en 15 raadsleden. De opzet van de avonden was interactief, na een inleiding is door de

05/01 2015 MAA 16:43 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 023

05/01 2015 MAA 16:43 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 024

aanwezigen gewerkt aan een aanzet voor een visie voor de Leusdense werklocaties en werkagenda per terrein.
Vervolgens is er een brede bijeenkomst georganiseerd voor wederom ondernemers, eigenaren en raadsleden. Tijdens deze avond waren circa 35 mensen aanwezig en is de opbrengst van de eerste avond gedeeld en zijn scenario's gepresenteerd over de ontwikkeling van de Leusdense werklocaties.

Tijdens een afsluitende brede bijeenkomst voor ondernemers en eigenaren is de Visie Werklocaties 2030 gepresenteerd. Tussen de bijeenkomsten door zijn interne werkbijeenkomsten georganiseerd voor specialisten van de gemeente Leusden en is het gemeentebestuur (college en raad) geïnformeerd over de voortgang. Aanvullend hebben enkele individuele gesprekken plaatsgevonden met ondernemers/eigenaren/intermediairs.

Het onderzoek is begeleid door een werkgroep waarin vertegenwoordigers van de gemeente en de ondernemers zitting hadden. Deze werkgroep heeft een belangrijke rol gespeeld in het begeleiden van het proces.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee komen de trends en ontwikkelingen aan bod. Zowel de algemene trends op het gebied van lokaal economische ontwikkeling als de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt.

De huidige staat van de werklocaties wordt beschreven in hoofdstuk drie. Ook de kleinere, verspreid gelegen kantoorlocaties maken deel uit van deze analyse.

In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan op de marktruimte in Leusden voor kantoren en bedrijventerreinen. Uiteraard wordt hierbij nadrukkelijk rekening gehouden met bovenlokale ontwikkelingen.
De ideeën en wensen van ondernemers en eigenaren worden in hoofdstuk vijf afgezet tegen de vigerende beleidskaders. Duidelijk wordt gemaakt waar mogelijke discussiepunten ontstaan.

In hoofdstuk zes komt de visie voor de Leusdense werklocaties aan bod. Deze worden vervolgens geconcretiseerd in een zevental scenario's, waaruit een voorkeursscenario wordt bepaald.

Afgesloten wordt met een beschrijving van de visie en werkagenda per werklocatie in respectievelijk hoofdstuk zeven en acht.

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden relevante trends en ontwikkelingen voor kantoren- en bedrijventerreinen uiteen gezet, gevolgd door de economische ontwikkeling van Leusden. Allereerst komen enkele algemene trends in de stedelijke economie aan bod. Deze hebben een impact op de lokale en regionale economie. De mate waarin zal per regio verschillen. Duidelijk is wel dat een gemeente niet meer geïsoleerd kan worden bezien.

2.2 Trends in de stedelijke economie

Economische crisis vraagt om weerbare regio's
De economische crisis heeft zijn weerslag gehad op de Nederlandse economie. Nadat de economie sinds 2008 voor de derde keer in een recessie is beland, spreekt het Centraal Planbureau (CPB) in de Macro Economische Verkenning 2014 over een matige, maar toenemende groei van de wereldeconomie en een pril herstel van het eurogebied. De Nederlandse economie blijft daarbij enigszins achter en zal dit jaar naar verwachting met 1,25% krimpen en in 2015 met 0,5% groeien. Naar verwachting zal de werkgelegenheid in 2014 en 2015 verder krimpen en de werkloosheid toenemen. De verminderde werkgelegenheidsgroei, ook op de langere termijn, leidt tot minder ruimtevraag, waardoor de behoefte aan (nieuwe) werklocaties afneemt. De vraag naar werklocaties is daardoor minder een uitbreidingsvraag en meer een vervangingsvraag.

Regio's en steden zullen steeds vaker en harder worden getroffen door 'economische schokken': een groot bedrijf dat vertrekt, een sector waarin de regio is gespecialiseerd die in zwaar weer komt, of bijvoorbeeld een (nieuwe) brede economische crisis. Weerbare regio's zijn in staat om mensen die werkloos worden weer relatief eenvoudig aan het werk te krijgen in sectoren waar de vaardigheden van deze mensen toepasbaar zijn. Dit zijn de zogenaamde 'gerelateerde' sectoren. Uiteraard spelen ook pendelmogelijkheden een grote rol. Arbeidskrachten hoeven uiteraard niet in de eigen gemeente/regio te werken.

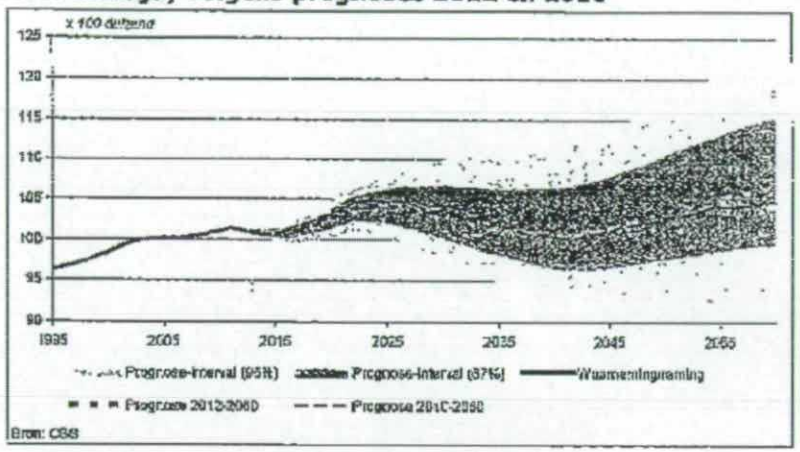
Vergrijzing, beroepsbevolking blijft tot 2040 ongeveer gelijk
Demografische ontwikkelingen zijn eveneens een belangrijke indicator voor de ontwikkeling van de vraag naar werklocaties, dat geldt met name voor de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Waar voorheen werd uitgegaan van een afname van de potentiële beroepsbevolking, door de afname van het aantal 20-64-jarigen, is door het verhogen van de AOW-gerechtigde leeftijd naar 67 jaar, de verwachting dat de potentiële beroepsbevolking niet krimpt. De prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten een lichte toename tot 2025 zien, waarna een daling wordt voorspeld en de potentiële beroepsbevolking in 2040 ongeveer dezelfde omvang zal hebben als in 2012[1]. Hieruit kan gesteld worden dat de behoefte aan nieuwe werklocaties in de toekomst beperkt zal zijn. Bovendien zijn er landelijk grote verschillen, vooral in de periferie van Nederland neemt het aandeel ouderen toe en neemt de beroepsbevolking de komende decennia wel af.

[1] Bron: Bevolkingsprognoses 2012-2060, CBS, 2012

025

05/01 2015 MAA 16:44 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 026

Figuur 2.1 Potentiële beroepsbevolking (leeftijd 20 jaar tot AOW-leeftijd) volgens prognoses 2012 en 2010



Toenemend belang van stedelijke agglomeraties en regio-overschrijdende samenwerking

Steden zijn wereldwijd de aanjagers voor economische groei. De kern van het succes van de stad bestaat uit het feit dat bedrijven profiteren van elkaars nabijheid. Nederland kent echter geen metropolen of grote agglomeraties zoals rond New York of Londen. Om te kunnen profiteren van agglomeratievoordelen zijn stedelijke omvang en dichtheid cruciaal. Hier moeten regio's hun investeringsagenda op afstemmen. Mogelijk kan agglomeratiekracht bij de buren worden geleend. Bij de uitwerking van deze strategieën is een goede analyse van de economische structuur (type bedrijven, clusters) en dynamiek (groei van bedrijven, nieuwe bedrijven) onontbeerlijk.

Opkomst van de consumerende stad

Naast de agglomeratievoordelen wordt ook de kracht van consumptie en daarmee het belang van voorzieningen en een goede kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker voor de regionale ontwikkeling. Ook nu zijn massa en dichtheid weer van belang voor een diversiteit aan hoogwaardige (consumenten)diensten. Huizenprijzen worden bepaald voor ongeveer de helft door de nabijheid van banen én voor de andere helft door de nabijheid van allerlei voorzieningen. Kwaliteit van de leefomgeving wordt een steeds belangrijkere vestigingsfactor voor mensen. Dit zijn ook de plekken waar hogeropgeleiden graag willen wonen en daarmee neemt de kans op economisch succes van een stad/regio, zo blijkt uit de praktijk, aanzienlijk toe. Overigens betekent dit niet dat in de aantrekkelijke stedelijke regio's de werkgelegenheid 'vanzelf' toeneemt. Het adagium dat het afgelopen decennium in het algemeen in Nederland werkgelegenheid zich vestigt op die plaatsen met een groot arbeidspotentieel (werken volgt wonen) verdient nuancering. Het is vooral de verzorgende werkgelegenheid (overheid, scholen en detailhandel) die de bevolking volgt. Voor de stuwende en waarde toevoegende sectoren (industrie, distributie & handel en zakelijke dienstverlening) geldt dit in veel minder mate.

Regionale verschillen worden groter

Verschillen nemen toe tussen 'succesvolle' regio's zoals de regio Groot-Amsterdam of de Brainport Eindhoven, versus krimpregio's als Parkstad Limburg of Oost-Groningen. Belangrijk is dat succesvolle steden niet alleen succesvol zijn doordat er veel hoogopgeleiden wonen en werken. Ook de laagopgeleiden zullen economisch vooruitgaan in betreffende steden. Zij liften mee op de economische dynamiek van succesvolle regio's. Dit leidt tot betere banen en een hogere productiviteit (en daarmee hogere lonen) voor laagopgeleiden.

De groene race

Voor een toekomstige sterke economie is het cruciaal om veel zuiniger om te gaan met energie en grondstoffen. De mate waarin de transitie naar een groenere economie slaagt, is bepalend voor de concurrentiekracht. In deze groene race is innovatie cruciaal. Ondernemerschap, investeren in kennis en verspreiding van kennis zijn van belang. Dit kent nadrukkelijk een regionale component, niet elke regio heeft dezelfde ondernemersdynamiek, niet elke regio heeft een sterke kennisinfrastructuur etc.

Energieke samenleving
Een belangrijke trend is de opkomst van de energieke samenleving. Dit is een samenleving van mondige burgers en een ongekende reactiesnelheid, leervermogen en creativiteit. Het niveau van een gemeente, wijk, buurt wordt belangrijker. Deze ontwikkeling is gebaseerd op een grotere betrokkenheid van burgers en bedrijven bij hun leefomgeving. De overheid moet dit proces wel ondersteunen en ruimte bieden aan ondernemerschap en innovatie.

2.3 Kantorenmarkt

Het nieuwe werken
Door moderne communicatiemiddelen, kunnen werknemers steeds flexibeler werken, oftewel 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 afnemen.

Kantorenleegstand neemt toe
De totale kantorenleegstand in 2014 bedraagt 16,8%[2]. In vergelijking met voorgaande jaren is de leegstand verder toegenomen. In 2012 stond 7.164.000 m2 leeg, oftewel 14,6% van de totale voorraad[3] en in 2011 was dit nog 6.795.000 m2 , oftewel 14,1%[4]. 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, zie figuur 2.2. Hierdoor is de gemiddelde kantoorgrootte gedaald van 983 m² in 2011 naar 921 m² in 2012[5].

Definities

Voorraad kantorenmarkt	de totale voorraad de-en zijnde kantoorruimte, het zij verhuurt, in eigen gebruik en leeg
Voorraad bedrijventerrein	netto uitgegeven bedrijventerreinuitgeefbare grond met een bedrijfsbestemming
Opname	de kantoor- en bedrijfsruimte die op de vrije markt verhuurd en verkocht is, met uitzondering van de sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruiker
Aanbod	betreft bestaande of in aanbouw zijnde kantoor- of bedrijfsruimte die voor de verhuur of verkoop beschikbaar is

[2] Bron: Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, DTZ, jan. 2014.
[3] Bron: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte, DTZ, jan. 2013.
[4] Bron: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimte, DTZ, jan. 2012
[5] Bron: Sprekende cijfers, Dynamis, 2013.

027

05/01 2015 MAA 16:45 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 028

Aanbod voorraad/aanbod bedrijfsruimten

Verhouding tussen aanbod en voorraad in percentages

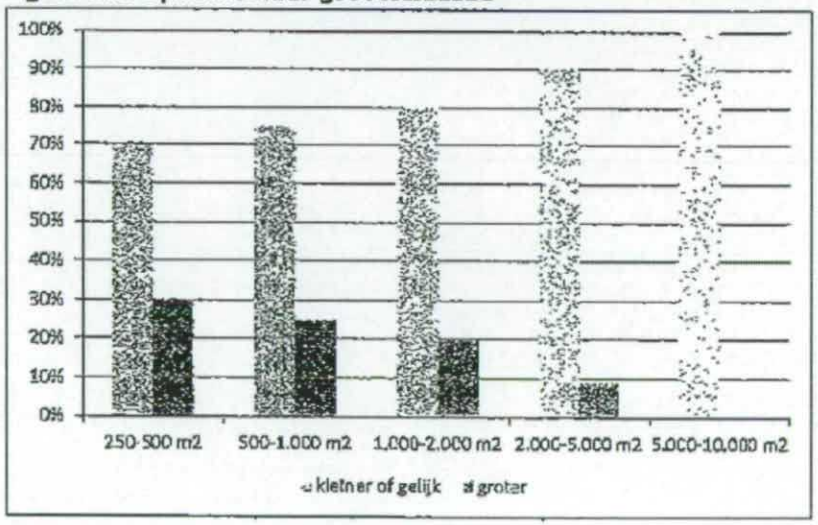
Leegstand

Betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet meer in gebruik waren. Leegstand wordt voor kantoren uitgedrukt in percentages van de kantorenvoorraad.

Plancapaciteit

Betreft plannen voor kantoorlocaties en bedrijventerrein. Onderscheid kan worden gemaakt naar harde plannen (opgenomen in bestemmingsplannen) en zachte plannen (niet opgenomen in bestemmingsplannen).

Figuur 2.2 Opname naar grootteklasse



Bron: Dynamis, 2013, bewerking Seinpost Adviesbureau.

Meer behoefte aan kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

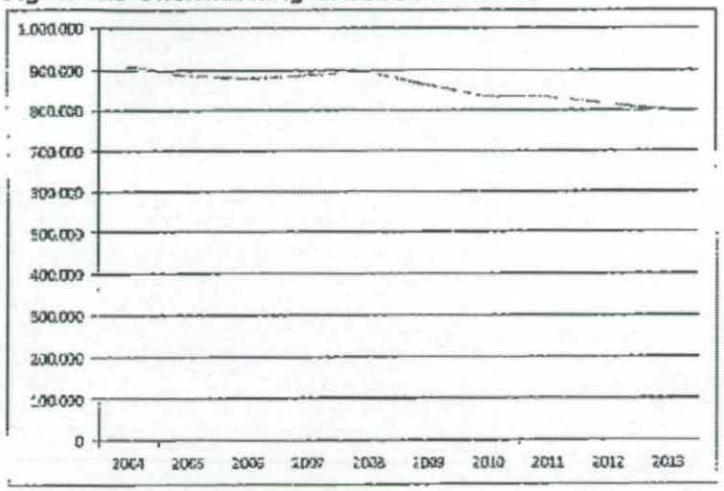
Door de toename van het aanbod en de grote leegstand van kantoren is de markt verandert van een aanbieders- naar een vraagmarkt. Gebruikers stellen hogere eisen aan kantoren qua bereikbaarheid, zowel per auto als openbaar vervoer, en parkeergelegenheid. Maar ook de aantrekkelijkheid/uitstraling van een pand en werklocatie wordt steeds belangijker, evenals het aanbod van voorzieningen in de directe omgeving. Monofunctionele terreinen zijn steeds minder in trek. Hoogwaardige, multifunctionele werklandschappen met een dubbele bereikbaarheid winnen aan populariteit.

2.4 Bedrijventerreinen

Banen in de industrie lopen terug

In figuur 2.3 is de ontwikkeling van het aantal banen in de industrie weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal banen met circa 12% is afgenomen in de periode 2004 – 2013. Bedrijven in deze sector vestigen zich met name op een bedrijventerrein. De ruimtevraag vanuit deze sector is daarmee ook afgenomen. Andere sectoren die zich vaak vestigen op een bedrijventerrein zijn bouwnijverheid, handel en vervoer & opslag. Het aantal banen in deze sector is vrij stabiel gebleven of licht gestegen.

Figuur 2.3 Ontwikkeling banen in industrie



Bron: LISA, bewerking Seinpost Adviesbureau BV.

Aanbod bedrijventerreinen

In vergelijking met de kantorenmarkt zien we op de markt van bedrijventerreinen meer eigenaar/gebruikers. Het eigendom is vaak versnipperd en de panden zijn veelal op maat ontwikkeld voor de specifieke gebruiker. De totale voorraad bedrijventerreinen bedraagt 52.690 ha. Het aanbod bedrijfsruimten in 2013 is ten opzichte van 2012 gestegen met 2,8% tot 9,5 miljoen m2. De huidige aanbod-voorraadratio is 3,6%[6]. De jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen laat sinds 2007 een dalende trend zien en de huurprijzen lopen terug. De gemiddelde huurprijs bedraagt 44 per m^2/jaar[7].

Verkantorisering

Steeds meer bedrijventerreinen verkantoriseren. Dat betekent dat op bedrijventerreinen niet langer alleen de zwaardere 'overlastgevende' bedrijven zijn te vinden, maar ook steeds meer kantoorhoudende bedrijven. Deze trend wordt gevoed door de groei van de dienstensector en door andere maatschappelijke en technologische ontwikkelingen.

Thematische ontwikkeling

De economie verandert en moderniseert. Bedrijven hebben een steeds hogere ruimteproductiviteit. Dit leidt tot ruimtebesparing en andere vormen van ruimtegebruik. De ruimtevraag is niet langer alleen kwantitatief, maar heeft ook een belangrijke kwalitatieve component gekregen. Dat is bijvoorbeeld zichtbaar in de thematische ontwikkeling van bedrijventerreinen, veelal gekoppeld aan een kennisinstelling, zoals het Leiden Bio Science Park.

Publiekgerichte voorzieningen

Terwijl de vrije tijd per inwoner gemiddeld niet zal toenemen, wil men wel steeds meer leuke en ontspannende dingen in die tijd combineren, met als gevolg dat deze steeds kostbaarder wordt. Ook letterlijk kostbaarder: men kan en wil meer besteden in dezelfde hoeveelheid vrije tijd. Er worden meer korte trips en vakanties gemaakt. Men zal ook willen bezuinigen op de verplichte tijd en zoveel mogelijk activiteiten efficiënt willen verrichten en zo mogelijk combineren. Dit leidt tot extra aanbod van voorzieningen op plekken waar veel mensen toch al passeren, zoals perifeer gelegen bedrijventerreinen. Het zijn dé locaties waar bijvoorbeeld leisure- en grootschalige retailconcepten graag landen, vanwege de relatief lage prijzen voor grond en gebouwen, de beschikbaarheid van grote kavels, de autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden.

[6] De aanbod-voorraad ratio drukt de verhouding tussen aanbod en voorraad uit in percentages.

[7] Bron: Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, DTZ, jan. 2014.

05/01 2015 MAA 16:46 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 029

05/01 2015 MAA 16:46 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 030

2.5 Economische ontwikkeling Leusden

Economische dynamiek en diversiteit

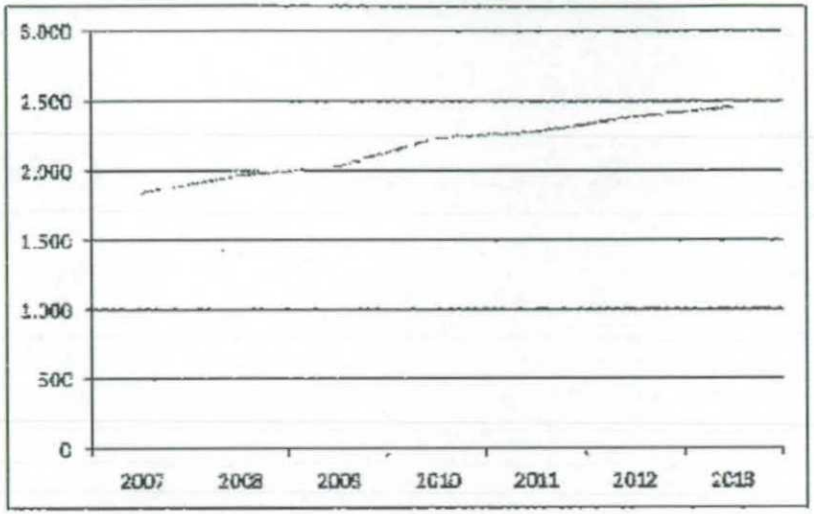
Aantal werkzame personen

- De totale regionale werkgelegenheid is in de regio Amersfoort in de periode 2009 – 2013 gedaald met ruim 1.470 banen. Dit is in verhouding iets gunstiger (een afname van 1,0%) dan de daling voor heel Nederland in deze periode (- 1,8%).
- In Leusden neemt de werkgelegenheid al vele jaren achtereen gestaag af. In voornoemde periode zijn maar liefst 630 arbeidsplaatsen verloren gegaan (- 4,4%).

Aantal vestigingen

- In de gemeente Leusden zijn circa 2.600 bedrijven gevestigd[8]. De totale regio Amersfoort telt circa 26.050 vestigingen[9]. Dat betekent dat in Leusden circa 10% van het aantal vestigingen in de regio te vinden is.
- Het aantal bedrijfsvestigingen in Leusden is, vooral door het groeiend aantal zzp-ers, toegenomen in de afgelopen 5 jaar met 19% (LISA), zie figuur 2.4.

Figuur 2.4 Ontwikkeling aantal vestigingen Leusden



Bron: LISA, 2013.

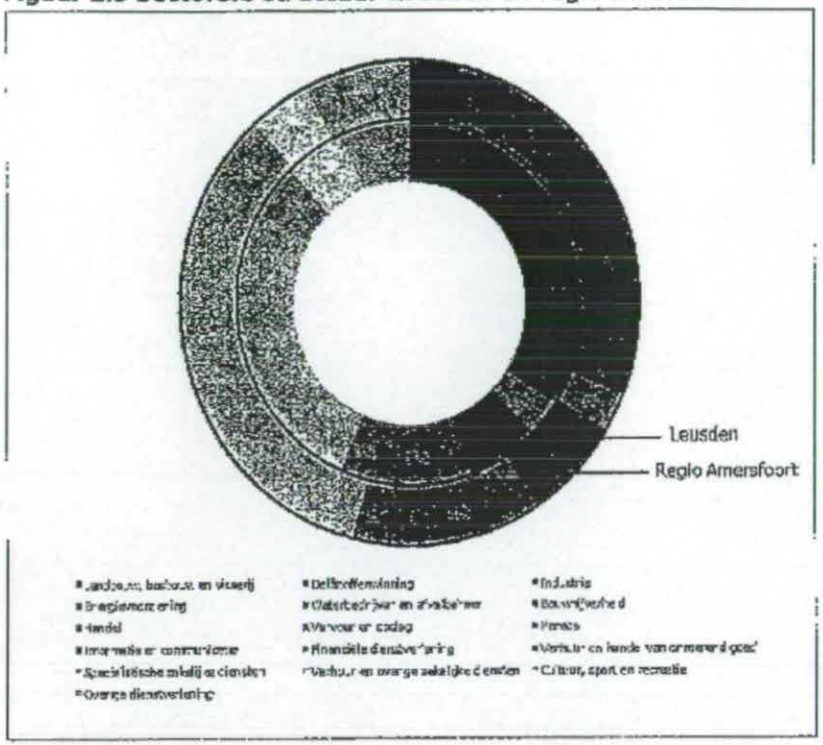
- De sectorale structuur van Leusden komt sterk overeen met die in de totale regio Amersfoort. Handel, specialistische zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening domineren de sectorale structuur[10]. In vergelijking met de regio Amersfoort zijn de sectoren bouwnijverheid en handel licht ondervertegenwoordigd en specialistisch zakelijke dienstverlening licht oververtegenwoordigd, zie figuur 2.4.

[8] LISA, 2013.

[9] LISA, 2013.

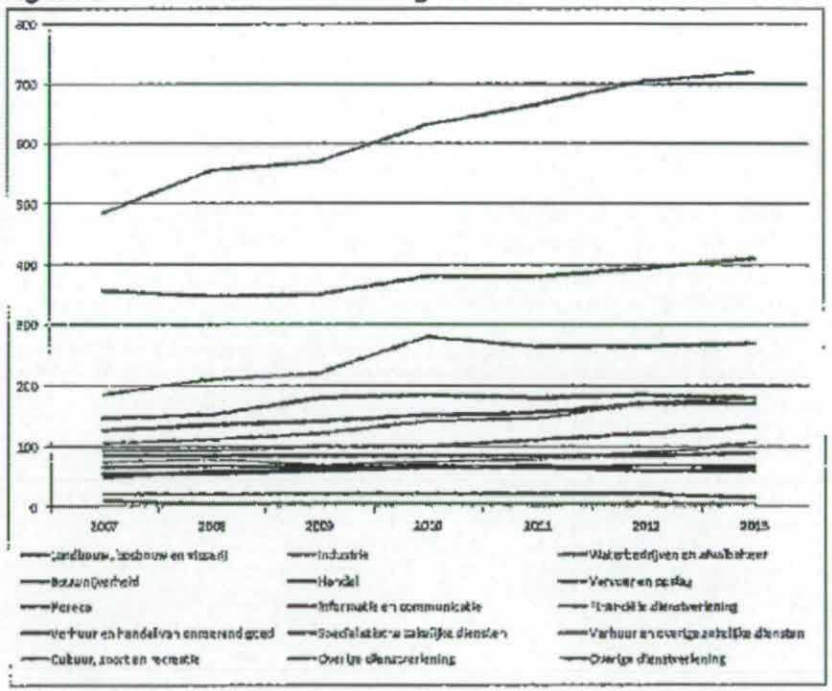
[10] Definities en categorieën per sector zin opgenomen in bijlage 2. De categorieën onderwijs en zorg zijn niet opgenomen in dit overzicht in verband met het ontbreken van deze gegevens in CBS Statline.

Figuur 2.5 Sectorale structuur Leusden en regio Amersfoort



Bron: CBS Statline, 2013.

Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling Leusden 2007-2013



Bron: CBS Statline, 2013

- Uit figuur 2.6 blijkt dat het aantal vestigingen in de grootste sectoren van Leusden (handel, specialistische zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening) in de afgelopen vijf jaar is toegenomen. Andere sterke groeisectoren zijn: verhuur & overige zakelijke diensten, cultuur, sport & recreatie en overige dienstverlening. Het aantal vestigingen in de sectoren vervoer & opslag, waterbedrijven & afvalbeheer en verhuur & handel van onroerend goed is licht gedaald.

05/01 2015 MAA 16:47 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 032

Aantal oprichtingen/starters[11]

In tabel 2.1 is het aantal oprichtingen/starters in de gemeente Leusden in 2006 afgezet tegen het aantal oprichtingen/starters in 2013.

	2006	2013	Verschil
	5	8	3
	10	9	-1
	23	22	-1
	18	19	1
	25	38	13
	8	10	2
	2	14	12
	4	6	2
	64	81	17
	35	57	22
	24	57	33
	27	83	56
	37	80	43
Totaal	282	484	202

Bron: Kamer van Koophandel

Hieruit blijkt:

- Het totaal aantal oprichtingen/starters is met 72% toegenomen van 282 oprichtingen in 2006, naar 484 oprichtingen in 2013.
- In 2006 zijn de meeste bedrijven opgericht/gestart in de sectoren: adviesdiensten (bv. accountantsbureaus, organisatie-adviesbureaus, architectenbureaus, reclamebureaus), zakelijk beheer (bv. incassobureaus) en facilitaire diensten (bv. ICT-bedrijven, schoonmaakbedrijven, autoverhuurbedrijven).
- In 2013 zijn de meeste bedrijven opgericht/gestart in de sectoren: adviesdiensten, algemene diensten en zakelijk beheer.
- Algemene diensten (bv. politie, onderwijsinstellingen, verpleeghuizen, huisartsen), zakelijk beheer, persoonlijke diensten (bv. sportscholen, tennishal, makelaardij) en facilitaire diensten zijn de belangrijkste groeisectoren in aantallen oprichtingen in Leusden.

Aantal opheffingen[12]

In tabel 2.2 is het aantal opheffingen in de gemeente Leusden in 2006 afgezet tegen het aantal opheffingen in 2013. Hieruit blijkt:

- Het aantal opheffingen is met 129% toegenomen van 117 opheffingen in 2006 naar 268 opheffingen in 2013.
- De meeste opheffingen in 2006 waren in de sectoren adviesdiensten en detailhandel.
- In 2013 zijn de meeste opheffingen in de sectoren adviesdiensten, facilitaire diensten en zakelijk beheer.
- Het aantal opheffingen is het sterkst toegenomen in de sectoren adviesdiensten, facilitaire diensten en zakelijk beheer.

[11] Betreft totaal aantal inschrijven Kamer van Koophandel in 2013. Dit is de som van het aantal oprichting algemeen, startende onderneming, na-inschrijving, voorzetting en verplaatsing over kamergrens.

[12] Betreft totaal aantal opheffingen. Dit is de som van het aantal opheffingen algemeen, faillissementen, ambtshalve doorhaling en overdachten.

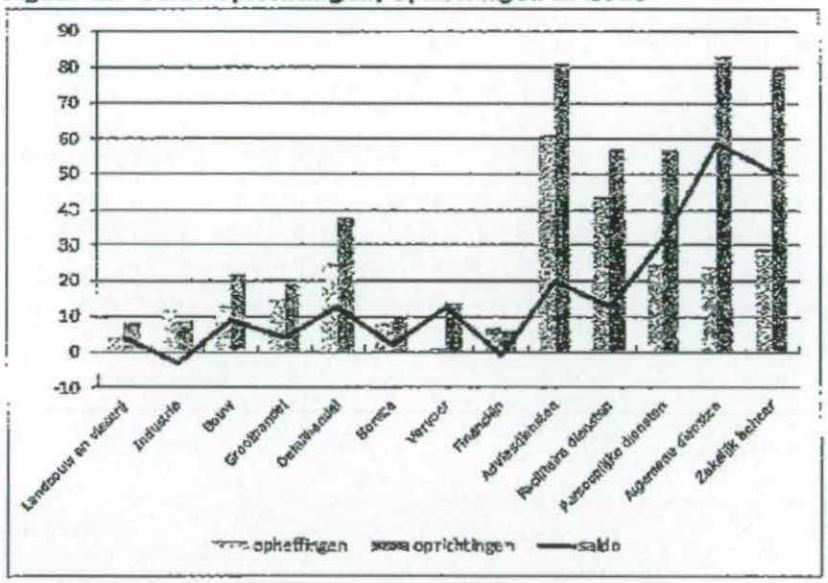
	2006	2013	Verschil
Landbouw en visserij	2	4	2
Industrie	4	12	8
Bouw	6	13	7
Groothandel	14	15	1
Detailhandel	17	25	8
Horeca	5	8	3
Vervoer	2	1	-1
Financiën	5	7	2
Adviesdiensten	21	61	40
Facilitaire diensten	9	44	35
Persoonlijke diensten	14	25	11
Algemene diensten	9	24	15
Zakelijk beheer	9	29	20
Totaal	**117**	**268**	**151**

Bron: Kamer van koophandel

Saldo oprichtingen/opheffingen

In figuur 2.7 is het aantal oprichtingen in 2013 afgezet tegen het aantal opheffingen in datzelfde jaar. Hieruit blijkt dat het aantal opheffingen in de sectoren industrie en financiën groter is dan het aantal oprichtingen. Deze sectoren zijn per saldo dus licht gekrompen. De sectoren die in aantallen vestigingen per saldo het sterkst zijn gegroeid in 2013 zijn: algemene diensten, zakelijk beheer en persoonlijke diensten.

Figuur 2.7 Saldo oprichtingen/opheffingen in 2013



Bron: Kamer van Koophandel, bewerking Seinpost Adviesbureau

Migratiesaldo

De Kamer van Koophandel Gooi-, Eem-, en Flevoland heeft in 2008 en migratieonderzoek gedaan naar de motieven van Amersfoortse bedrijven om zich te vestigen in of te vertrekken uit Amersfoort. De meeste verhuizingen van en naar Amersfoort vinden plaats binnen de eigen gemeente en regio. Naar Leusden vertrokken de meeste bedrijven (11%). Van de nieuwkomers in Amersfoort kwamen ook de meeste bedrijven (10%) uit Leusden. Daarna kwamen nieuwe vestigers uit Amsterdam (6%) en Utrecht 6%.

[13] Aantal opheffingen algemeen en aantal faillissementen

05/01 2015 MAA 16:47 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 033

05/01 2015 MAA 16:48 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 034

Balans wonen- werken

Banenindex

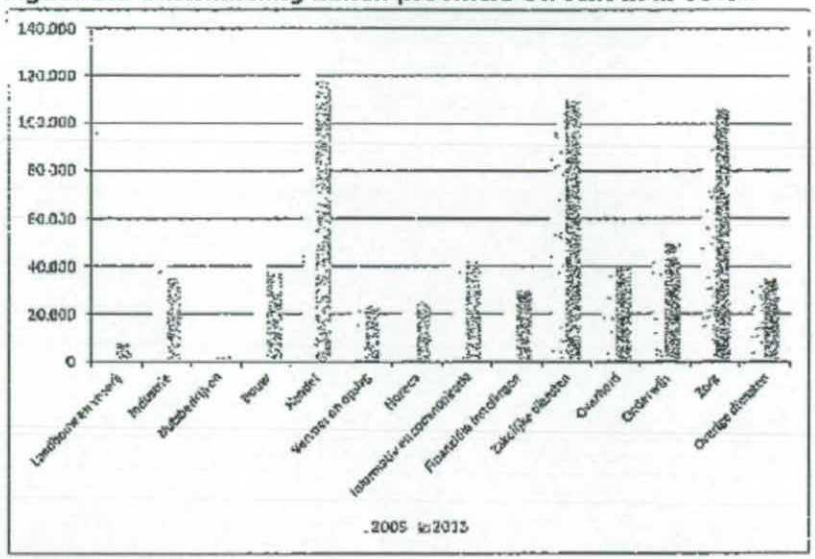
De banenindex geeft de verhouding weer tussen het totaal aantal werkzame personen (fulltime en parttime banen) en de potentiële beroepsbevolking (aantal 15-64 jarigen). In de afgelopen vijf jaar is de banenindex in Leusden vrij stabiel gebleven. Een banenindex van 74% geeft aan dat voor 74% van de inwoners van de gemeente Leusden een baan beschikbaar is binnen de gemeentegrenzen[14].

	Potentiële beroepsbevolking[15]	Aantal banen[16]	Banenindex
[illegible]	19.076	14.460	76%
[illegible]	19.085	14.180	74%
[illegible]	18.800	13.910	74%
[illegible]	18.803	13.890	74%
[illegible]	18.649	13.830	74%

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de provincie Utrecht is in de periode 2009 - 2013 in absolute aantallen het sterkst afgenomen in de handel, industrie, bouw en zakelijke dienstverlening. Groeisectoren in de provincie zijn zorg, overige dienstverlening, overheid en onderwijs.

Figuur 2.8 Ontwikkeling banen provincie Utrecht naar sector



Bron: LISA

Uitgaande (pendel)

Over Leusden zijn geen pendelcijfers bekend. In Amersfoort werkt slechts 45% in de eigen gemeente en bijna 14% in de eigen regio[17]. De verwachting is dat in Leusden, gelet op het aantal banen en de kenmerken van de beroepsbevolking, de cijfers vergelijkbaar zijn met Amersfoort. Dit betekent dat een groot deel van de Leusdenaren niet in de eigen gemeente werkzaam is.

Werkloosheid

In tabel 2.4 is het aantal inwoners van Leusden dat een uitkering ontvangt op grond van de Werkloosheidswet (WW) of de Algemene

[14] De kwalitatieve aansluiting van deze beschikbare banen op de potentiële beroepsbevolking wordt daarbij achterwege gelaten.

[15] CBS Statline

[16] LISA

[17] Een vitale stad in de complete regio, commissie van Ek, januari 2009.

bijstandswet (ABW) en de Wet werk en bijstand (WWB) weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners dat een uitkering ontvangt sterk is toegenomen in de periode 2009 - 2012.

	WW	ABW/WWB	Totaal
2009	270	130	400
2010	380	130	510
2011	370	Nb	Nb
2012	450	250	700

Bron: CBS Statline

05/01 2015 MAA 16:48 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 035

3 Huidige staat van de werklocaties

Figuur 3.1 Werklocaties in Leusden

Bron: Seinpost Adviesbureau

3.1 Algemeen

De gemeente Leusden telt zeven werklocaties: De Horst, Princenhof, Paardenmaat, Ambachtsweg, Ruige Veld/Speelkamp, 't Spiegel en De Fliert (Achterveld). Op deze werklocaties zijn in totaal 227 bedrijven gevestigd die werkgelegenheid bieden aan circa 5.850 mensen (peiljaar 2013). Daarnaast bevinden zich verspreid over de gemeente enkele kleinschalige(r) kantoorlocaties (aan de Mulderij, kantorenpark Leusderend en in het winkelcentrum De Hamershof) en zijn er twee werklocaties in ontwikkeling: De Buitenplaats en De Plantage. De bestaande en in ontwikkeling zijnde werklocaties zijn opgenomen in figuur 3.1. Dit hoofdstuk beschrijft de huidige staat en kwaliteiten van de diverse werklocaties, inclusief de verspreid gelegen kantoorlocaties.

Elke beschrijving wordt afgesloten met een barometer waarin de huidige staat grafisch is weergegeven. De score is bepaald op basis van de kwaliteit en onderhoud van de openbare ruimte en het vastgoed, de bereikbaarheid, de leegstand en de ontwikkeling van de werklocaties de afgelopen 5 jaar.

Alvorens in te gaan op de individuele werklocaties, blijkt dat de werkgelegenheid op de werklocaties onder druk staat. In de periode 2008-2013 zijn ruim 1.500 arbeidsplaatsen verloren gegaan. De ontwikkeling naar sector is opgenomen in bijlage 1.

	Absoluut	Relatief
De Horst	-956	-29%
Princenhof	-167	-13%
Paardenmaat	-35	-2%
Ambachtsweg	-15	-4%
Ruige Veld/Speelkamp	-10	-50%
't Spiegel	-01	0%
De Fliert	-14	-15%
Totaal	-1.542	-20%

05/01 2015 MAA 16:49 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX
037

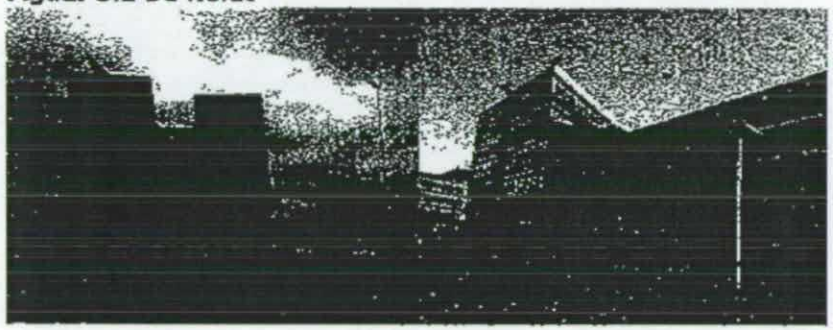
05/01 2015 MAA 16:49 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 038

3.2 De Horst

De Horst is een kantorenlocatie gelegen aan de noord-westzijde van Leusden, direct aan de Randweg die de A28 verbindt met de kern Leusden. Op het terrein zijn 74 bedrijven gevestigd, met name in de branches groot- en detailhandel en advisering, onderzoek en zakelijke dienstverlening. Op het terrein zijn enkele beeldbepaalde bedrijven gevestigd, zoals AFAS, Intergamma, Van der Valk Hotel Leusden en het Sports Business Center. In totaal werken er ruim 2.300 mensen op De Horst (peiljaar 2013).

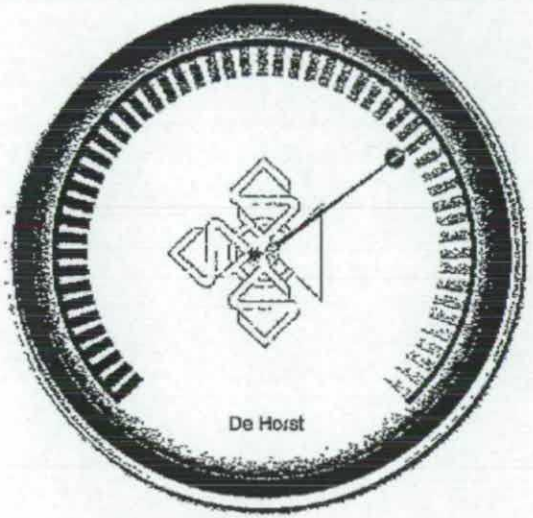
Het terrein heeft een ruime opzet en kenmerkt zich ondanks de grootschalige kantoren die hier gevestigd zijn, door de menselijke maat. De kwaliteit van de openbare ruimte is gemiddeld tot bovengemiddeld en de panden op het terrein zijn veelal modern en goed onderhouden. De Horst heeft echter geen onderscheidende uitstraling ten opzichte van andere kantorenlocaties in de regio. Door haar ligging direct aan uitvalswegen heeft De Horst een goede autobereikbaarheid. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is een aandachtspunt. Parkeervoorzieningen zijn vooral op de eigen kavel gerealiseerd, daarnaast is er openbare parkeergelegenheid.

Figuur 3.2 De Horst



De totale voorraad op De Horst is 77.305 m² vvo (Stec groep, 2012). Op peildatum december 2013 is het aanbod kantoren 17.192 m2 vvo[18]. De leegstand op De Horst is daarmee ruim 22% en ligt ruim boven het Nederlands gemiddelde van 16,8% (Nederland compleet, DTZ Zadelhoff, januari 2014). De huurprijzen van het beschikbare aanbod variëren van € 90 tot €140 /m² vvo (Funda).

Figuur 3.3 Barometer: De Horst functioneert redelijk tot goed



Ontwikkeling 2008-2013

Het aantal vestigingen op de Horst laat in de periode 2008-2013 een dalende trend zien, van 91 bedrijfsvestigingen in 2008 naar 74 in 2013. Een procentuele afname van circa 19%. Ook het aantal arbeidsplaatsen is afgenomen, van 3.288 in 2008, naar 2.332 en is daarmee nog sterker

[18] De voormalige SNS-kantoren aan de Storkstraat zijn verhuurd aan Achmea. Dit kantooroppervlak maakt derhalve geen onderdeel uit van het kantorenaanbod in de Horst.

gedaald, namelijk met 29%.
Overigens is het aantal arbeidsplaatsen door de komst van Achmea onlangs met ruim 900 toegenomen. Mogelijk komen daar op korte termijn nog eens 300 arbeidsplaatsen bij. Deze cijfers zijn nog niet verwerkt in de eerder in deze paragraaf gepresenteerde werkgelegenheidscijfers voor De Horst.

3.3 Princenhof

Princenhof is een kantorenlocatie aan de noordzijde van Leusden. Deze locatie is direct gelegen aan de overzijde van De Horst ten zuiden van de Randweg en deels begrensd door woonwijken. Op Princenhof zijn 40 bedrijven gevestigd, die met name actief zijn in de branche advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening. Kenmerkend van Princenhof is het aantal maatschappelijke organisaties dat er gevestigd is, zoals: Woningstichting Leusden, ACP politievakbond en Scouting Nederland. Daarnaast is ARAG hier gevestigd. In totaal werken er ruim 1.100 mensen op Princenhof (peiljaar 2013).

De panden op Princenhof zijn kleinschaliger dan op De Horst. De kwaliteit van de openbare ruimte is gemiddeld evenals de kwaliteit en het onderhoud van het vastgoed. Het hart van de locatie is echter slecht met veel leegstand en een matige uitstraling. Door haar ligging bij de Randweg en op korte afstand van de A28 is de locatie goed bereikbaar per auto. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is voldoende.

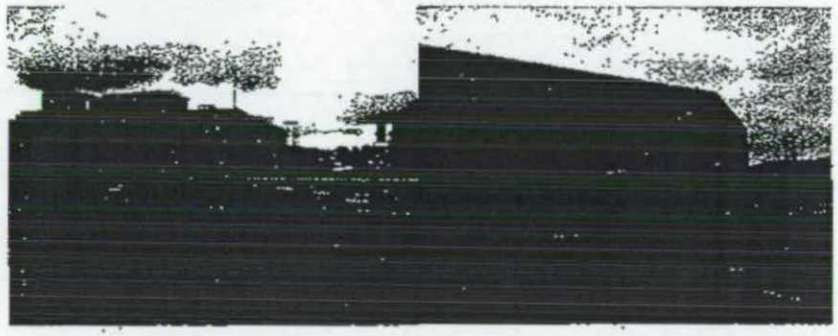
De totale voorraad aan kantoren is op dit terrein 44.170 m2 BVO. Het totale aanbod aan (kantoor)panden op peildatum december 2013 is circa 10.656 m² vvo[19]. Het leegstandspercentage bedraagt daarmee 24%.

[19] Exclusief één pand waarvan het aantal m² vvo niet bekend is.

Deze leegstand is exclusief de twee braakliggende terreinen aan de noordzijde van Princenhof die in bezit zijn van respectievelijk AFAS en de gemeente. De plancapaciteit van deze twee locaties bedraagt 50.000 m2 BVO. De huurprijzen van het beschikbare aanbod variëren van € 60 tot € 130 /m² vvo (Funda, december 2013).

Ontwikkeling 2008-2013
Het aantal vestigingen op Princenhof is vrij constant in de tijd. In 2008 waren er 37 bedrijven gevestigd en anno 2013 40, een procentuele toename van 8%. Het aantal arbeidsplaatsen is daarentegen gedaald van 1.281 naar 1.114, een afname van 13%.

Figuur 3.4 Princenhof



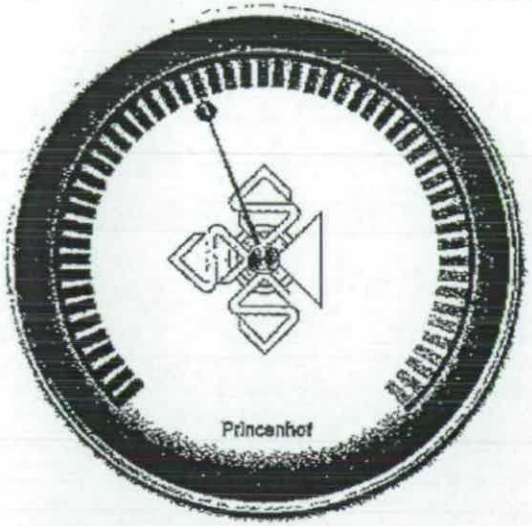
3.4 Paardenmaat

Paardenmaat is een gemengd bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Leusden, ten oosten van Leusden-Zuid. Het terrein wordt aan de ene zijde begrensd door het spoor dat in gebruik is door PON en aan de andere zijde door de Hamersveldseweg en het achterliggende buitengebied van Leusden. Op het terrein zijn in totaal 32 bedrijven gevestigd, met name uit de branche groot- en detailhandel; reparatie van auto's. PON is een beeldbepalend bedrijf op dit terrein, dat een groot deel van het terrein in gebruik heeft. Daarnaast is bouwmarkt Karwei hier gevestigd. De visuele aansluiting van PON bij de overige

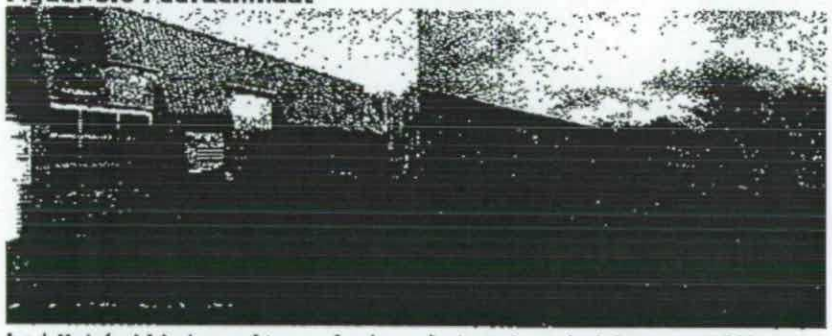
05/01 2015 MAA 16:50 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 039

05/01 2015 MAA 16:50 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 040

Figuur 3.5 Barometer: Princenhof in gevarenzone



Figuur 3.6 Paardenmaat

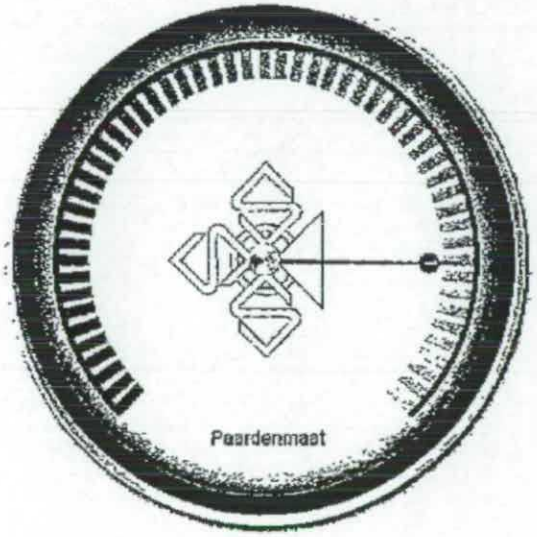


bedrijvigheid is beperkt, mede door de terreinomheining van PON. In totaal werken er ruim 1.500 mensen op Paardenmaat.

Paardenmaat is toegankelijk via de doorgaande weg Zuiderinslag. De autobereikbaarheid is voldoende, evenals de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Parkeervoorzieningen zijn op eigen kavel gerealiseerd. De kwaliteit van het vastgoed is gemiddeld en de openbare ruimte is van matige kwaliteit. De huidige indeling van het openbare gebied is onlogisch. Het terrein oogt op delen wat verouderd en het gevaar voor verpaupering dreigt.

De leegstand op Paardenmaat is beperkt. In totaal is er 1.910 m² vvo beschikbaar. De huurprijzen lopen sterk uiteen van € 45 tot € 150 /m² vvo (Funda, december 2013).

Figuur 3.7 Barometer: Paardenmaat staat er goed voor



Ontwikkeling 2008-2013

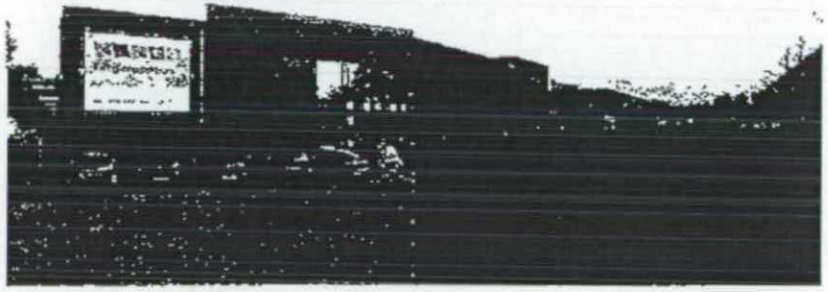
Het aantal bedrijven dat gevestigd is op Paardenmaat is vrij stabiel. Er is zelfs sprake van een lichte toename. In 2008 waren er 29 bedrijven gevestigd en in 2013 32; een toename van circa 10%. Het aantal arbeidsplaatsen is eveneens licht gestegen met ongeveer 2%.

3.5 Ambachtsweg

Het gemengde bedrijventerrein Ambachtsweg is gelegen in de zuid-oostelijke hoek van de kern Leusden en wordt omgeven door groen. Op het terrein zijn in totaal 29 bedrijven gevestigd waaronder de kringloopwinkel en Modiform. De branche groot- en detailhandel; reparatie van auto's is in aantallen bedrijven sterk vertegenwoordigd op het terrein, maar qua aantal arbeidsplaatsen is industrie het grootst. In totaal zijn er ruim 350 mensen werkzaam op de Ambachtsweg.

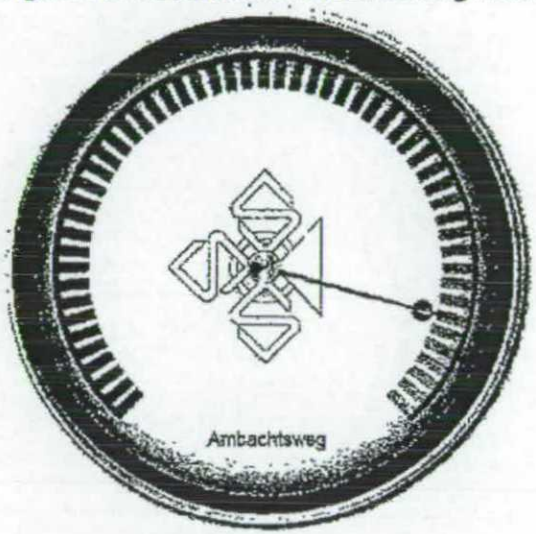
Ambachtsweg is bereikbaar via de Hamersveldsweg, die de kern Leusden verbindt met de N226. De ontsluiting en zichtbaarheid van het terrein (de entree) zijn belangrijke aandachtspunten. De kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is gemiddeld. Er zijn diverse moderne nieuwe panden, maar daarnaast is er ook sprake van wat ouder vastgoed. Parkeren vindt veelal plaats op eigen perceel en daarnaast is er een parkeerstrook bij de entree van het terrein.

Figuur 3.8 Ambachtsweg



Het terrein functioneert goed en de leegstand is zeer beperkt. Er is 900 m² vvo beschikbaar[20] (peildatum december 2013). De huurprijzen van het beschikbare aanbod lopen uiteen van € 80 tot € 160 /m² vvo (Funda, december 2013).

Figuur 3.9 Barometer: Ambachtsweg functioneert goed



Ontwikkeling 2008-2013

Het aantal bedrijfsvestigingen op Paardenmaat is in de periode 2008-2013 vrij stabiel gebleven. In 2008 waren er 27 bedrijven gevestigd en in 2013 zijn dat er 29, een toename van 7%. Het aantal arbeidsplaatsen is eveneens licht gestegen (4%), van 349 naar 364.

[20] Daarnaast is er ook een (deel) van een pand beschikbaar waarvan het aantal m² vvo onbekend is.

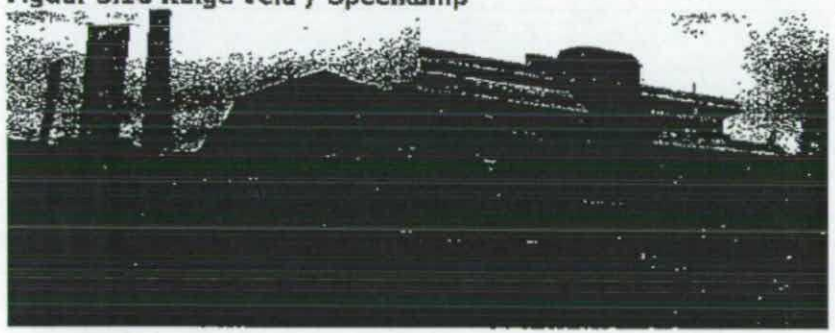
05/01 2015 MAA 16:51 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 042

3.6 Ruige Veld/Speelkamp

Ruige Veld / Speelkamp is een kleine kantoorlocatie gelegen in een woonomgeving. Deze locatie ligt ten oosten van Princenhof en vormt een (geluids)buffer tussen de Randweg en de achterliggende woonwijk 't Ruige Veld. In totaal zijn hier 26 bedrijven gevestigd in met name kleinschalige kantoor- of bedrijfspanden. Daarnaast zijn hier enkele woon-werkcombinaties te vinden. De branchering is divers, maar vooral de branches groot- en detailhandel; reparatie van auto's en advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening zijn in aantallen bedrijven sterk vertegenwoordigd. In totaal werken er ruim 400 mensen op deze locatie.

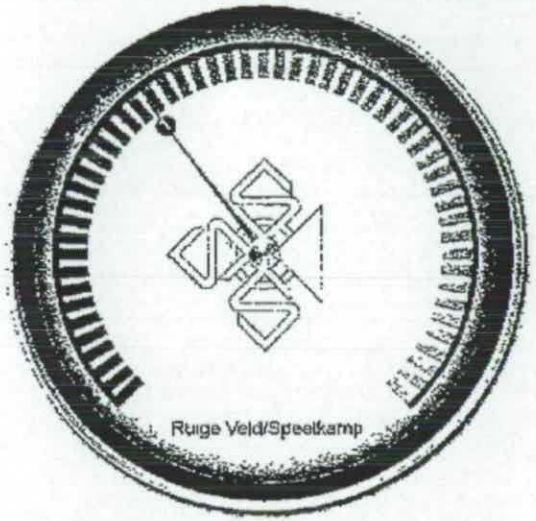
Ruige Veld / Speelkamp heeft door haar ligging in een woonwijk met de achterzijde richting de Randweg voor bedrijvigheid een gesloten en minder aantrekkelijke uitstraling. De kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is gemiddeld. Het vastgoed oogt wat verouderd, maar is goed onderhouden. Parkeren vindt plaats op eigen kavel of in de omliggende woonwijk, waar diverse kleinschalige parkeervoorzieningen zijn. De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is voldoende.

Figuur 3.10 Ruige Veld / Speelkamp



In totaal is er 3.453 m² vvo beschikbaar voor verhuur/verkoop op Ruige Veld /Speelkamp. De kantorenvoorraad op dit terrein is 12.275 m2 BVO. Het leegstandspercentage bedraagt daarmee 28%. De huurprijzen lopen uiteen van € 85 tot € 125 /m² vvo (Funda, december 2013).

Figuur 3.11 Barometer: Ruige Veld/Speelkamp in gevarenzone



Ontwikkeling 2008 – 2013

Het aantal bedrijfsvestigingen op Ruige Veld / Speelkamp is in de periode 2008 – 2013 afgenomen van 39 naar 26, een procentuele afname van 33%. Het aantal arbeidsplaatsen laat een nog sterkere daling zien. Deze is afgenomen met 50% van 843 naar 424 arbeidsplaatsen.

3.7 't Spieghel

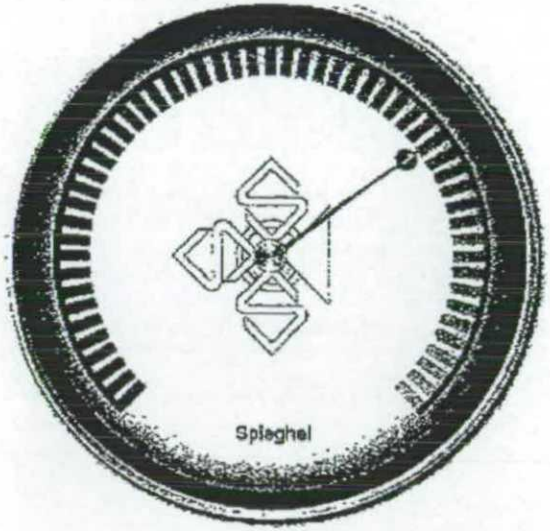
't Spieghel is een gemengd bedrijventerrein dat direct naast de afslag van de A28 is gelegen. Op het terrein zijn enkele bedrijven gevestigd: waaronder tuincentrum Eurofleur, de gemeentewerf en Sita. In totaal zijn er 44 mensen werkzaam op 't Spieghel (peiljaar 2013).

Door haar ligging direct bij de afslag van de A28 heeft 't Spieghel een belangrijke entreefunctie voor Leusden en kenmerkt het zich door een goede autobereikbaarheid. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is voldoende. Bij entree van het terrein is een carpoolplaats met parkeergelegenheid en een bushalte. De parkeervoorziening voor Eurofleur is op eigen perceel gerealiseerd. De zichtbaarheid van het tuincentrum, is door de situering van de ingang, niet optimaal.

Figuur 3.12 't Spieghel

Op peildatum december 2013 is er geen aanbod beschikbaar op 't Spieghel.

Figuur 3.13 Barometer: 't Spieghel functioneert naar behoren



Ontwikkeling 2008-2013

Het aantal bedrijfsvestigingen op 't Spieghel is in de periode 2008 – 2013 toegenomen van 5 naar 8, een procentuele toename van 60%. Het aantal arbeidsplaatsen is met 44 arbeidsplaatsen gelijk gebleven.

05/01 2015 MAA 16:51 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 043

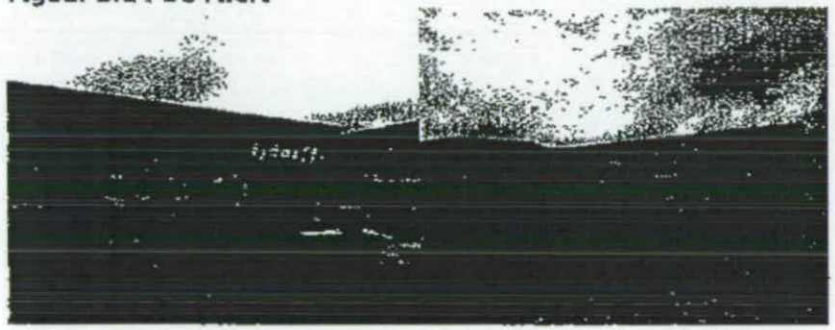
05/01 2015 MAA 16:52 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 044

3.8 De Fliert

In de noordoostelijke punt van de kern Achterveld ligt het gemengde bedrijventerrein De Fliert waar 24 bedrijven gevestigd zijn. Deze bedrijven zijn met name actief in de branche groot- en detailhandel; reparatie van auto's. In totaal werken er circa 80 mensen op dit bedrijventerrein. Daarnaast kenmerkt het terrein zich door de aanwezigheid van de woonfunctie.

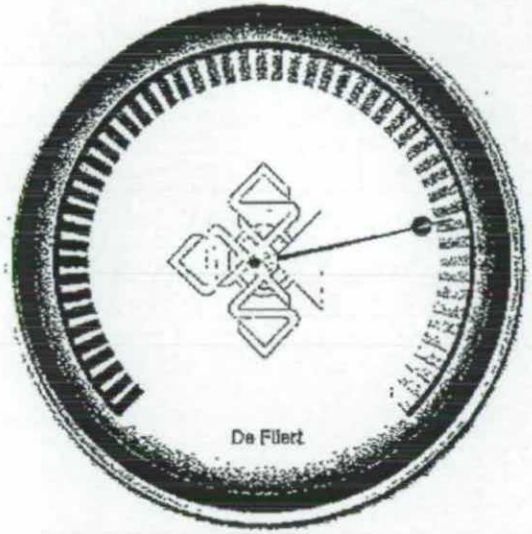
Op de Fliert zijn vooral veel Achterveldse ondernemers, waaronder veel kleinschalige maakindustrie en autobedrijven, te vinden. Het terrein karakteriseert zich dan ook door haar lokale/dorpse karakter. De uitstraling is gemiddeld tot beneden gemiddeld. Vooral de diverse auto's die langs de straatzijde geparkeerd staan, geven het terrein een wat rommelige uitstraling. De parkeervoorzieningen op het eigen perceel zijn onvoldoende om de ruimtebehoefte voor parkeren, door de aanwezigheid van veel autobedrijven, volledig op te vangen. De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is voldoende gezien de lokale functie van het terrein.

Figuur 3.14 De Fliert



In totaal is er 912 m² vvo beschikbaar voor verhuur/verkoop op De Fliert. De huurprijzen liggen rond de € 120 /m² vvo (Funda, december 2013).

Figuur 3.15 Barometer: De Fliert functioneert goed



Ontwikkeling 2008-2013

Het aantal vestigingen op de Fliert is toegenomen van 20 in 2008 tot 24 in 2013, een toename 20%. Het aantal arbeidsplaatsen is daarentegen afgenomen met 15% van 95 naar 81.

3.9 Verspreide kantoorlocaties in Leusden

Naast deze zeven werklocaties zijn er nog diverse verspreide kantoorlocaties in Leusden. De wat grotere en geclusterde kantoorlocaties worden onderstaand kort beschreven.

Kantoren boven De Hamershof
Boven het winkelcentrum De Hamershof zijn diverse kleinschalige kantoorruimtes gerealiseerd (deels in combinatie met woonruimte). Bezoekers per auto zijn aangewezen op de centrale parkeervoorzieningen voor het winkelcentrum. De zichtbaarheid en uitstraling van de kantoorruimtes vanaf de openbare ruimte is matig. Verschillende units zijn beschikbaar. Huurprijzen voor kantoorruimte liggen rond € 100 / m² vvo (Funda, december 2013).

Kantorenstrip Mulderij
Tussen de doorgaande weg Noorderinslag en het centrum van Leusden ligt aan De Mulderij een kleine kantorenstrip bestaande uit een drietal kantoorgebouwen die onderverdeeld zijn in kleinere units. De gebouwen zijn midden jaren negentig van vorige eeuw gerealiseerd, zijn representatief en grenzen aan het winkelcentrum De Hamershof. De autobereikbaarheid is redelijk en er stoppen in de directe omgeving bussen met een verbinding met NS station Amersfoort.

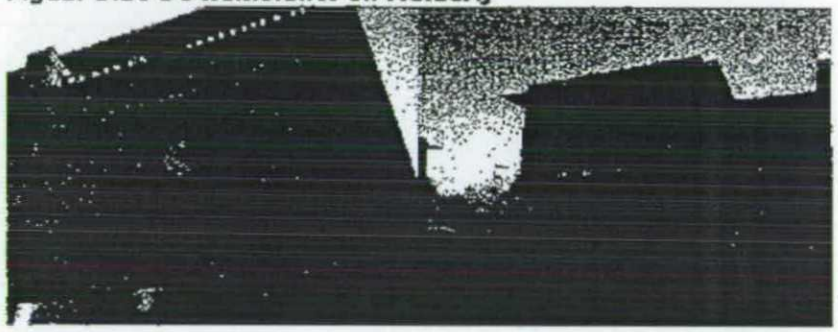
Diverse units zijn beschikbaar en de huurprijzen lopen uiteen van € 115 tot € 130 / m² vvo (Funda, december 2013).

Landgoed Leusderend
Nabij de afslag Leusden Zuid ligt Landgoed Leusderend met een historie als opleidingsinstituut. VODW, een toonaangevend adviesbureau op gebied van marketing en strategie, is hoofdgebruiker van deze kantorenlocatie. Bij dit bedrijf werken ongeveer 100 mensen. In 1999 is gestart met de renovatie van de gebouwen tot kantorenlocatie. Het bestaat uit drie gebouwen met een totaal kantooroppervlak van ruim 18.000 m2 BVO.

Het vastgoed is relatief nieuw en bevindt zich in goede staat. De parkachtige uitstraling wordt versterkt door de bosrijke omgeving. De autobereikbaarheid, inclusief het parkeren, van deze locatie is goed, zeker nadat recentelijk de ontsluiting naar de A-28 is verbeterd. Naar verwachting doet binnenkort weer een sneibus deze locatie aan. Minder sterk punt van het kantorenpark Leusderend is de beperkte zichtbaarheid vanaf de snelweg.

Van de totale kantorenvoorraad op deze locatie is momenteel nog circa 6.700 m² aan kantoorruimte beschikbaar vanaf 15m² tot 6.500 m2. In totaal staat 4.000 m2 maar liefst 8 à 9 jaar leeg. De huurprijzen bevinden zich rond € 145 / m2 vvo (Funda, december 2013).

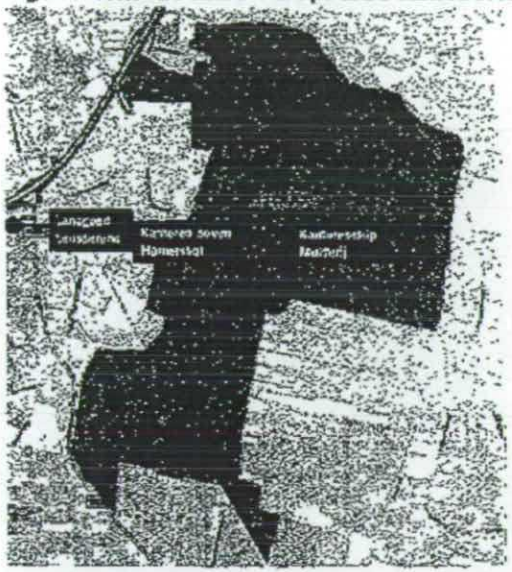
Figuur 3.16 De Hamershof en Mulderij



05/01 2015 MAA 16:52 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 045

05/01 2015 MAA 16:52 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 046

Figuur 3.17 Locatie verspreide kantoorlocaties

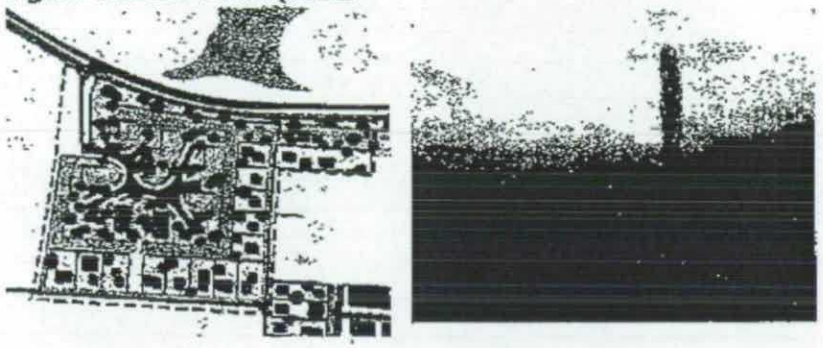


Tot slot kent Leusden nog diverse solitair gelegen kantoor- en bedrijfspanden.

3.10 De Buitenplaats

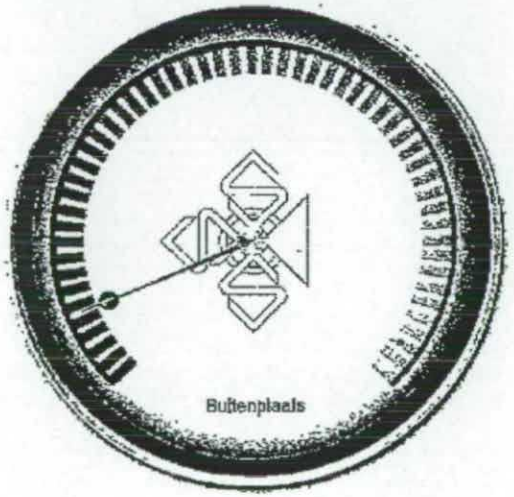
Ten oosten van de bestaande werklocatie 't Spieghel ligt de ontwikkellocatie De Buitenplaats. Het bruto-oppervlakte van het terrein is 5,0 hectare. Het uitgeefbaar oppervlak bedraagt 3 hectare. De locatie wordt ontsloten via de Randweg en is goed bereikbaar vanaf de A28. Het programma voor De Buitenplaats bestaat uit 13.000 m² BVO hoogwaardige kantoren. Een klein deel van dit oppervlak, 2.500 m2 BVO, kan desgewenst een bredere bedrijfsbestemming (altijd in combinatie met wonen) krijgen.

Figuur 3.18 De Buitenplaats



De Buitenplaats zal zich kenmerken door de groene omgeving en de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing. De Buitenplaats is gericht op bedrijven uit milieucategorie 1.

Figuur 3.19 Barometer: De Buitenplaats is weinig kansrijk



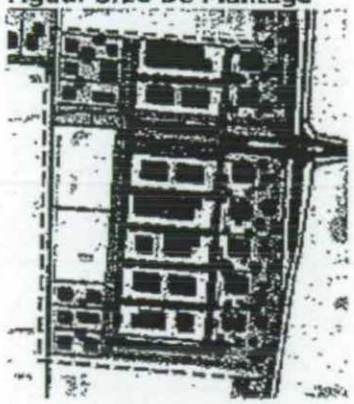
Dat betreffen met name kantoren in de zakelijke en financiële dienstverlening en werkzaamheden die aan huis kunnen worden uitgevoerd. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd aan de ontsluitingsweg (Masterplan voor herontwikkeling van 't Spieghel, 2007).

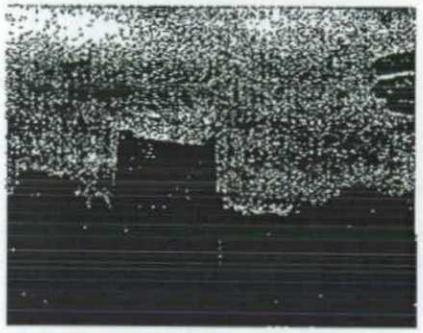
De ontwikkeling van De Buitenplaats, die al enige jaren niet van de grond wil komen, is in handen van de gemeente Leusden.

3.11 De Plantage

De ontwikkellocatie De Plantage ligt ten zuidoosten van De Buitenplaats, tegenover de entree van bedrijventerrein Princenhof. Het bruto-oppervlak is 6,5 hectare, waarvan 5,0 hectare uitgeefbaar is.
Het programma van De Plantage bestaat uit zeven kavels van in totaal circa 8.200 m^2 BVO voor (kleinschalige) kantoren. Daarnaast is circa 2,6 hectare bestemd als bedrijventerrein. Dit bestaat uit veertien kavels van in totaal ruim 2,1 hectare voor bedrijfsruimten en 0,5 hectare aan (totaal vier) woonwerkkavels. De ontwikkeling van De Plantage is niet in handen van de gemeente, maar van een marktpartij. Het terrein is bouwrijp en op peildatum december 2013 zijn twee kantoorkavels verkocht en is er een optie op drie bedrijfskavels (www.deplantage.nu).

Figuur 3.20 De Plantage





De Plantage wordt ontsloten op de Groene Zoom ter hoogte van de Lariksiaan, die eveneens de toegangsweg voor Princenhof is. Parkeervoorzieningen dienen op de eigen kavel te worden gerealiseerd. De woon- werkkavels kennen milieucategorie 1, met de mogelijkheid daarvan af te wijken als de verkeersaantrekkende werking gering is. De bedrijfskavels kennen milieucategorie 2.

05/01 2015 MAA 16:53 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 047

05/01 2015 MAA 16:53 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 048

Figuur 3.21 Barometer: De Plantage is weinig kansrijk

4 Marktanalyse

4.1 Marktanalyse in een regionale context

In dit hoofdstuk brengen we de behoefte aan werklocaties in Leusden in beeld. Deze beschouwen we vanuit de regionale context. De ontwikkeling van de werklocaties in Leusden kan namelijk niet los gezien worden van de ontwikkeling van de regio Amersfoort. Uit bijvoorbeeld de verschillende gesprekken en de bijeenkomsten met ondernemers komt naar voren dat nieuwvestigers zich in de gehele regio op mogelijke vestigingslocaties oriënteren. Verder blijkt uit diverse studies dat de regio Amersfoort als een samenhangende markt moet worden beschouwd.[21]

4.2 Aanbodzijde

In deze paragraaf komt de voorraad en plancapaciteit aan bedrijven- en kantoorlocaties aan bod en het aanbod aan bedrijfs- en kantoorruimten. Nadere informatie is opgenomen in bijlage 1.

Voorraad, plancapaciteit bedrijventerreinen en leegstand bedrijfsruimten
Tot bedrijventerrein worden de werklocaties Paardenmaat, Ambachtsweg, De Fliert en een deel van De Plantage gerekend. De totale bedrijventereinenvoorraad in Leusden bedraagt circa 50 hectare. De terreinen Paardenmaat en Ambachtsweg zijn volledig uitgegeven.

De plancapaciteit aan bedrijventerrein is beperkt. Op de ontwikkellocatie De Plantage is 2,6 hectare terstond uitgeefbaar. Op De Fliert is nog een kavel uitgeefbaar ter grootte van 0,4 hectare.

De leegstaande bedrijfsruimten in Leusden zijn beperkt. Op de bestaande bedrijventerreinen staat in totaal circa 5.000 m^2 bedrijfsruimte leeg.

Voorraad, plancapaciteit aan kantorenlocaties en leegstand kantoorruimten
Tot de bestaande kantorenlocaties worden De Horst, Ruige Veld/Speelkamp en Princenhof, gerekend. Daarnaast zijn er enkele kleinere, verspreid gelegen kantoorlocaties.

De totale voorraad kantoorruimten op De Horst, Ruige Veld/Speelkamp en Princenhof is circa 134.000 m^2 BVO. Een totaalbeeld van de kantorenvoorraad kan niet worden gegeven omdat de voorraad van de verspreid gelegen (kleinere) locaties niet geheel bekend zijn.

De plancapaciteit aan kantoren bedraagt zo'n 50.000 m2 op Princenhof[22], zo'n 13.000 m2 op Buitenplaats en op De Plantage circa 8.200 m2. In totaal een planvolume van ruim 70.000 m2 BVO.

De leegstand van kantoorruimte is aanzienlijk met zo'n 52.000 m2 BVO. De Horst, Princenhof en Leusderend kennen de grootste leegstand. De eerste twee terreinen hebben de afgelopen jaren een dertigtal bedrijven zien vertrekken. Op Leusderend staat zo'n 4.000 m2 BVO structureel leeg (sinds oplevering). Op de grotere drie kantorenlocaties in Leusden staat momenteel 23% leeg. In Nederland en regio Gooi en Eemland liggen deze percentages op respectievelijk 16,8%[23] en 19,1%[24].

---

[21] Bijvoorbeeld Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030, Regio Amersfoort, maart 2011 en Vitale bedrijvenclusters in de regio Amersfoort, Universiteit Utrecht/Erasmus Universiteit Rotterdam, juli 2012.

[22] AFAS-locatie circa 35.000 m2 BVO en (voorheen) AZC-locatie 15.000 m2 BVO.

[23] NVM Business, persbericht, februari 2014.

05/01 2015 MAA 16:53 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 049

05/01 2015 MAA 16:53 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 050

4.3 Vraagzijde

In de marktanalyse kijken we naar de behoefte aan werklocaties in m2 en hectares. Voor de Samenwerkingsagenda Werklocaties voor de Regio Amersfoort 2030 is een analyse gemaakt van de ontwikkeling van de ruimtevraag. Voor Leusden was voor bedrijventerreinen de verwachting dat de vraag tussen de 5,0 tot 12,5 hectare netto zou bedragen in de periode tot 2030. De vraag naar kantoorruimte in de periode tot 2020 is becijferd op 15.000 tot 17.500 m2 BVO. In de analyse is rekening gehouden met de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en bovenregionale vraag.

Een analyse van de opname- en uitgiftecijfers van kantoor-/en bedrijfsruimten en de economische ontwikkeling van Leusden bieden nader inzicht in de markt voor werklocaties. Uit de analyse moet blijken of de voornoemde behoefteraming moet worden bijgesteld. Daarnaast is ook kwalitatieve vraag, van welke sectoren is vraag te verwachten, van belang voor de toekomstige vraag naar werklocaties.

Opname kantoren
De opnamecijfers van kantoren in Leusden zijn slechts beschikbaar voor een beperkt aantal jaren[25]. De opname van kantoren in Leusden bedroeg in 2011 circa 11.200 m2 BVO en in 2012 1.700 m2 BVO. Door de vestiging van Achmea in Leusden (opname van ruim 8.500 m2 BVO) zal in 2013 dit cijfer positief worden beïnvloed. De gemiddelde opname over een langere periode bevindt zich naar verwachting op een lager niveau, mede doordat de vraag door de vergrijzing en ontgroening zal afnemen. Een jaarlijks opnamecijfer van 1.500 – 2.500 m2 BVO tot 2030 lijkt op basis van de beschikbare informatie reëel. Hierbij is van belang dat een substantieel deel van dit oppervlak zal worden opgenomen door 'verplaatsers' binnen Leusden. Deze laten kantoorruimte achter.
De vraag naar extra kantoormeters (uitbreidingsbehoefte gevestigde bedrijven en vraag van nieuwe vestigers) tot 2030 zal zich naar verwachting bevinden tussen 12.000 – 20.000 m2 BVO.

Uitgifte bedrijventerreinen
In de periode 2003-2012 is in de regio Amersfoort in totaal 50,1 hectare aan bedrijventerrein uitgeven, gemiddeld ongeveer 5 hectare per jaar. Er is sprake van een 'opleving' in 2012 met een uitgifte van 9,5 hectare, bijna volledig in de gemeente Amersfoort.
In Leusden is de uitgifte van bedrijventerrein beperkt gebleven. In de periode 2003-2013 is in totaal 2,2 hectare uitgegeven, dit komt overeen met een jaarlijks gemiddelde van 0,2 hectare. In 2012 werd 0,3 hectare uitgegeven. De jaren ervoor werd geen nieuw terrein uitgegeven. Aan de hand hiervan, de ontwikkelingen in de beroepsbevolking en de algemene economische ontwikkeling lijkt een ruimtebehoefte van circa 5,0 – 8,0 hectare tot 2030 een reëel uitgangspunt.

Economische ontwikkeling
Omdat de cijfers vanuit de Samenwerkingsagenda Werklocaties voor de Regio Amersfoort 2030 dateren uit 2010 is het goed om te kijken naar de economische ontwikkeling sindsdien en de mogelijke consequenties voor de marktruimtebenadering. De volgende zaken zijn dan van belang:

- In de periode 2008 tot 2012 is het aantal banen in Leusden afgenomen. Waar Leusden met Nijkerk en Soest een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling laat zien, is de werkgelegenheid in andere plaatsen stabiel gebleven of zelfs toegenomen (bijvoorbeeld Amersfoort). Leusden blijkt daarmee kwetsbaar.
- Het aantal banen op de werklocaties in Leusden is met ruim 21% afgenomen. Het overgrote deel van het banenverlies vond plaats op de terreinen De Horst en Ruigeveld. Op de terreinen Paardenmaat en Ambachtsweg is het aantal beperkt toegenomen (een groei van respectievelijk 2% en 4%).

[24] DTZ Zadelhoff, Nederland compleet, januari 2014.
[25] Kantorenmarkt NoordWest-Nederland, FGH, juli 2013.

- In de sectoren financiële instellingen, bouwnijverheid, zakelijke dienstverlening, ICT en groot- en detailhandel is veel werkgelegenheid verloren gegaan.

Kwalitatieve vraag
In de regio Amersfoort is een aantal kansrijke clusters en focusgebieden te onderscheiden volgens de rapportage Vitale bedrijvenclusters in de regio Amersfoort, Universiteit Utrecht/Erasmus Universiteit Rotterdam, juli 2012[26]. Te weten:

Cluster	Focusgebied
Bouw	Civiele techniek, ontwerp, installatie (Intergamma, Modiform)
Logistiek	Warehousing, Logistieke diensten (POA Sports Business Center)
Kennwedgebiedende Business Service (KIBS)	Managementadvies, organisatieadvies (Talent & Pro Nederland, VOBW)
Voedsel	Verwerkende industrie, groothandel (Keurslagers)
Zorg	Leveranciers van zorgdiensten (Psychogeriatrisch Zorgcentrum Lisidunahof, VGZ, Medical, Achmea)
ICT	Leveranciers van ICT-diensten (AFAS Software, Centric)

Voor alle clusters geldt dat centrale ligging en bereikbaarheid belangrijke factoren zijn in de keuze van een vestigingsplaats. Aspecten als huurprijzen spelen daarnaast voor sectoren als bouw en ICT een rol (voor de ICT is overigens ook snelle technische infrastructuur van belang). Daarnaast gelden er een aantal 'zachte' factoren die hieronder zijn opgesomd:

- Bouw: prettige leefomgeving, 'know how' in bouw en ondernemingsklimaat.
- Logistiek: arbeidsmoraal, prettige leefomgeving en een goed georganiseerd bedrijfsleven.
- KIBS: prettige leefomgeving.
- Voedsel: sectorspecifieke knowhow, sterk imago (kip), arbeidsmoraal, coöperatieve overheid.
- Zorg: coöperatieve overheid, regionale ambitie en Amersfoort geldt als een 'goede doelen centrum'.
- ICT: veel mensen in de ICT werkzaam en een prettige leefomgeving.

[26] Bij de bepaling van kansrijke clusters is gekeken naar de mate van oververtegenwoordiging in de regio Amersfoort (het concentratie aspect van clusters) waarbij de regio Amersfoort ook is afgezet tegen de provincie Utrecht, de Noordvleugel van de Randstand en Nederland als referentiegebieden. Verder is gekeken naar de profilering van de bedrijfstakken in de regionale economie (het reputatieaspect van clusters) op basis van inbreng van deskundigen.

05/01 2015 MAA 16:55 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 052

Opvallend is dat de factor prettige leefomgeving voor verschillende clusters meespeelt in de keuze van vestigingsplaats. Een aspect waar Leusden sterk op scoort. Voor Leusden lijken vooral de clusters Economisch Advies, ICT, Bouw en Zorg de belangrijkste bijdrage te kunnen leveren aan de gewenste innovatiekracht en diversiteit. Vooral Economisch Advies en ICT zijn regionaal gezien sterk vertegenwoordigd.

Figuur 1: Innovatieve vitaliteit

4.4 De veerkracht van Leusden

De regio kent verschillende, aan elkaar gerelateerde activiteiten, waardoor het voor werknemers mogelijk is om in elders in de gemeenten of regio werk te vinden. Dit betekent dat de gemeente vanuit het perspectief van arbeidsmobiliteit veerkrachtig is. De gemeente Leusden staat zelfs in de top tien van meest veerkrachtige gemeenten[27]. Leusden (en de regio) profiteert zowel van de centrale ligging als van de specialisatie van de regionale economie in de diensten. De specialisatie in de diensten is gunstig, omdat deze sectoren niet alleen onderling sterk zijn gerelateerd maar ook zijn gerelateerd aan veel andere sectoren. Naar de toekomst betekent dit dat Leusden relatief sterk zal profiteren van economisch herstel.

4.5 Toekomstige ruimtevraag

Voor bedrijventerreinen is de verwachting dat de vraag tussen de 5,0 tot 8,0 hectare netto zal bedragen in de periode tot 2030. Sinds 2010 is de economische situatie niet verbeterd blijkt uit de cijfers. De huidige leegstand laat zien dat Leusden nog niet optimaal economisch functioneert. Dit blijkt ook uit de gesprekken met ondernemers. Het gaat niet slecht, maar ondernemers gaan bijvoorbeeld zeer terughoudend om met investeringen gericht op uitbreidingen. Daarentegen geldt dat het economisch perspectief voor Leusden en de regio Amersfoort niet ongunstig is. Er zijn kansrijke clusters van bedrijvigheid, het gebied is veerkrachtig en de centrale ligging en omgevingsklimaat zijn onderscheidend. De regio presteert ten opzichte van andere regio's bovengemiddeld[28].

Dit betekent dat de lokale bedrijvenmarkt als (te) krap kan worden bestempeld. De huidige planvoorraad van totaal circa 3,0 hectare en het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte (5.000 m2 BVO) is ontoereikend om in de toekomstige vraag (5,0 – 8,0 hectare netto tot 2030) te voorzien.

Wanneer de ruimtevraag naar kantoren wordt geconfronteerd met het beschikbare aanbod en de planvoorraad ontstaat een geheel ander beeld. De vraag in de periode tot 2030 naar extra kantoorruimte is geraamd op 12.000 tot 20.000 m2 BVO, waar de leegstand en de

[27] De veerkracht van regionale arbeidsmarkten, Planbureau voor de Leefomgeving, 2013.

[28] Economische toplocaties 2012, Bureau Louter, 2012.

planvoorraad tezamen ruim 120.000 m2 BVO bedragen. Gezien de economische verwachtingen is het, ondanks de veerkracht van Leusden, aannemelijk dat deze meters grotendeels niet ingevuld gaan worden. Op de kantorenmarkt is sprake van een fors overaanbod.

05/01 2015 MAA 16:55 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 053

5 Confrontatie beleid en praktijk

5.1 Beleidskader

Regionaal beleid

Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013-2028

De provincie Utrecht streeft naar een provincie met kennisintensieve economie. Met betrekking tot werklocaties zet zij in op het verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen, het intensiveren en functiemenging. Ontwikkeling van nieuwe terreinen kan uitsluitend in relatie tot herstructurering van bestaande terreinen, op enkele goed ontsloten locaties en in afstemming met de regio. Het overschot aan vierkante meters kantoorruimte moet worden teruggebracht door vermindering van het aanbod. Op werklocaties met veel leegstand moet worden ingezet op sanering van het terrein.

Utrechtse Provinciale kantorenmarkt in balans: naar een kantorenstrategie, 2012

De provincie Utrecht heeft te maken met een fors aanbod aan beschikbare kantoorruimte. Circa 16% van de totale voorraad kantoorruimte wordt aangeboden (daarvan staat 80%-90% daadwerkelijk leeg). Daarnaast is er een grote plancapaciteit voor nieuwe kantoormeters, zowel voor de periode tot 2020 als erna (tot 2030). Dat geldt voor bijna alle locatietypen kantoorlocaties (centrum/station, snelweg, bedrijventerrein of OV-knooppunt). De plancapaciteit tot 2020 moet daarom met meer dan de helft worden teruggebracht en ook op bestaande locaties moet het aanbod worden verminderd. Als toekomstbestendige locaties worden locaties met uitstekende dubbele bereikbaarheid (OV en auto), voldoende parkeergelegenheid, aantrekkelijke gebiedskwaliteit, multifunctioneel en hoogwaardige bebouwing aangeduid.

Specifiek voor de regio Amersfoort, waar Leusden onder valt, is het advies om meer in te zetten op kleinschalige kantoorruimte in de woonwijk. Voor Leusden luidt het advies om de vierkante meters plancapaciteit kantoor aan de snelweg te verminderen.

Convenant bedrijventerreinen regio Amersfoort 2011-2030

De gemeenten in de regio Amersfoort richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen door het herstructureren en profileren van bestaande bedrijventerreinen. De ambitie is om voldoende goed gesegmenteerde bedrijventerreinen in de regio te bieden. De regio past de SER-ladder toe en de gemeenten hebben een regionale planning voor nieuwe bedrijventerreinen opgesteld. Naast deze plannen worden geen nieuwe plannen meer opgesteld. De uitgifte van 'harde' plannen worden gemonitord en 'zachte' plannen vinden alleen doorgang bij voldoende marktruimte.

Lokaal beleid

Woonvisie 2012-2022

In de Woonvisie 'Leusden: dorps, ruim en groen' presenteert Leusden haar woningbouwprogramma. Voor de komende 10 jaar worden ongeveer 1.000 woningen gebouwd. De gemeente heeft meer dan voldoende planvoorraad en neemt in principe geen nieuwe woningbouwprojecten in voorbereiding die opleveren voor 2023. Voor de periode na 2022 staan er geen nieuwe woningbouwprojecten in de planning. Naar verwachting is er na 2020 wel vraag naar 60 tot 70 nieuwe woningen per jaar, maar blijft het inwoneraantal ongeveer op het huidige niveau, ondanks de nieuwe woningen. De huishoudingsverdunning is hiervan de be angrijkste oorzaak.

Detailhandelsstructuurvisie, 2007

Het detailhandelsbeleid van Leusden is er vooral op gericht om de huidige voorzieningenstructuur in stand te houden. Dit betekent dat hoofdwinkelcentrum De Hamershof en de vernieuwing van wijkwinkelcentrum De Biezenkamp beleidsmatig prioriteit hebben. Detailhandelsontwikkelingen buiten de huidige winkelconcentraties

05/01 2015 MAA 16:55 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 055

05/01 2015 MAA 16:56 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 056

worden niet zondermeer toegestaan. Het nieuwe college van B&W wil echter beter inspelen op trends en ontwikkelingen en nieuwe bedrijfsvormen, zoals bijvoorbeeld de opkomst van webwinkels. Ook deze hebben veelal een fysieke ruimtebehoefte. Om adequaat op deze nieuwe ontwikkelingen en marktinitiatieven te kunnen inspringen wordt deze collegeperiode een nieuw detailhandelsbeleid ontwikkeld.

5.2 Ondernemers en eigenaren aan het woord

Tijdens de werkateliers is het beeld geschetst dat de bedrijventerreinen op termijn worden geconfronteerd met een klein tekort aan ruimte. De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein loopt redelijk in de pas met marktverwachtingen. De problemen zijn vooral aanwezig op de kantorenmarkt. Hier is sprake van een forse leegstand en daarnaast zijn er te veel nieuwbouwplannen. Door de aanwezige ondernemers en eigenaren is dit beeld bevestigd.

Tijdens de eerste bredere bijenkomst zijn 6 globale scenario's getoond voor de toekomst van de werklocaties in Leusden. Daar is tijdens de betreffende bijeenkomst nog een zevende, creatief, scenario aan toegevoegd. Ook dat scenario is meegenomen in de afweging.

Door ondernemers en eigenaren is ook gesproken over de toekomst van de werklocaties in Leusden. Duidelijk kwam naar voren dat fundamentele keuzes moeten worden gemaakt maken met betrekking tot de volgende locaties voor met name kantoren:

- Princenhof;
- Ruigeveld / Speelkamp;
- Buitenplaats;
- Plantage.

Op deze terreinen kan geheel of gedeeltelijk herprofilering (functiewijziging met behoud van de werkfunctie) of volledige transformatie - het aan de voorraad onttrekken van het terrein en nieuwe, niet-economische functies vestigen - aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de risico's die hiermee samenhangen nader onderzocht moeten worden. Er zal hier in ieder geval een lange termijn ontwikkeling van de grond moeten komen.

Dat betekent natuurlijk niet dat er op de andere terreinen niets gaat gebeuren! De locaties 't Spieghel (rondom Eurofleur, milieustraat), de Horst, de Fliert, Paardenmaat en Ambachtsweg functioneren goed. Deze terreinen zullen dus geen totaal andere functie krijgen. Ze behouden hun functie als bedrijven- of kantorenterrein. Maar er zijn wel verbeteringen nodig om de terreinen beter te laten functioneren en aantrekkelijker te maken voor hun gebruikers. Door de ondernemers en eigenaren zijn daartoe voldoende ideeën aangedragen. Deze ideeën vormen de basis voor de werkagenda's die voor alle werklocaties worden opgesteld.

Misschien nog belangrijker was dat tijdens de avonden een grote betrokkenheid naar voren kwam van de aanwezige ondernemers en eigenaren. Men vond het prettig om elkaar en vertegenwoordigers van de gemeente rond dit thema te ontmoeten. Naast de ontwikkeling per werklocatie, is ook gesproken over het 'vermarkten' van de locaties, de profilering van Leusden en het uitleggen van een "rode loper" voor bedrijven die zich hier willen vestigen. Ondernemers en eigenaren zagen daar ook een actieve rol voor zich zelf weggelegd.

Per terrein is een samenvatting opgesteld van de ideeën van ondernemers en eigenaren over de toekomst van hun terrein én de concrete verbetermaatregelen. Deze samenvatting is opgenomen in bijlage 3.

6 Ambitie en scenario's

6.1 Ambitie

Voldoende ruimte om te ondernemen
Ondernemers zorgen voor banen en economische groei. Het lokale bedrijfsleven weet elkaar snel te vinden en draagt zo bij aan Leusdense kernwaarden als menselijke maat, trots en lokale binding. Kortom, het bedrijfsleven is belangrijk voor Leusden. Dit bedrijfsleven moet voldoende ruimte krijgen om te ondernemen. Uiteraard niet ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving, maar daar is het Leusdense bedrijfsleven zich zeer bewust van.

Ruimte om te ondernemen heeft onder meer te maken met minder regels en een goede bereikbaarheid. Maar ook moet er voldoende fysieke ruimte zijn om te kunnen groeien of een nieuw bedrijf te starten. De economische crisis heeft zondermeer effect gehad op de groei van bedrijven en daarmee de ruimtebehoefte. In Leusden neemt de werkgelegenheid al jaren af. De situatie op de lokale kantoren- en bedrijventerreinenmarkt is echter onvergelijkbaar. De forse leegstand en planvoorraad aan kantoren vraagt om ingrijpende keuzes. Voor bedrijventerreinen is het beeld geheel anders. De beschikbare voorraad voldoet niet om tot 2030 aan de (ruimte)behoefte van ondernemers te kunnen voldoen.

Voldoende banen
Leusden stelt zich tot doel voldoende – kwantitatief (aantal) en kwalitatief (opleidingsniveau) - banen te hebben voor haar inwoners. Op regionaal niveau is de ambitie om op elke 100 personen van de potentiële beroepsbevolking circa 73 banen beschikbaar te hebben (banenindex[29] = 73%). In de regio Amersfoort bedraagt de banenindex momenteel 65%. Men streeft in de stad Amersfoort naar een banenindex van 90% (nu 72%) in 2030[30].
In Leusden zijn momenteel 13.830 arbeidsplaatsen[31]. De potentiële beroepsbevolking bedraagt 18.649[32]. De banenindex komt daarmee op 74%. In forensengemeenten ligt deze verhouding op circa 65 - 70%, voor groeikernen op ruim 80% en voor grote steden op ruime 120%. Het Nederlands gemiddelde bedraagt 73%. Leusden heeft derhalve een redelijk sterke werkgelegenheidsfunctie. Dit betekent niet dat voor iedere Leusdenaar die zich actief op de arbeidsmarkt aanbiedt, een baan beschikbaar is. Dit is gelet op het regionale functioneren van de arbeidsmarkt ook niet nodig. Naar verwachting blijft de beroepsbevolking redelijk stabiel[33]. Tegenover een relatief hoge grijze druk (inwoners vanaf 65 jaar) kan een hoge groene druk (inwoners tot 19 jaar) worden geplaatst.

Een reëel ambitieniveau is om de banenindex komende jaren minimaal te handhaven. Indien de omvang van de beroepsbevolking ongeveer hetzelfde blijft betekent dit dat het aantal arbeidsplaatsen in Leusden op het huidige niveau moet blijven. Dit is gelet op het continue banenverlies over de afgelopen jaren geen geringe opgave. Intensiever gebruik van bestaande werklocaties en/of uitgifte van nieuwe

---

29 Aantal banen ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking.
30 Een vitale stad in een complete regio, commissie Van Ek, januari 2009.
31 LISA, 2013.
32 CBS Statline, 2103, bewerking Seinpost Adviesbureau.
33 PBL/CBS regionale bevolkingsprognose 2013 – 2040.

05/01 2015 MAA 16:56 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 057

05/01 2015 MAA 16:56 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 058

werklocaties is nodig.

Het opleidingsniveau in Leusden is hoog[34]. Maar liefst 44% van de hoofdkostwinners heeft minimaal een hogere beroepsopleiding (respectievelijk in Amersfoort en Nederland is dit 38% en 33%). Gelet op de economische structuur van Leusden is het merendeel van de werkgelegenheid bestemd voor middelbaar- en hogeropgeleiden. Ook hier moet de kanttekening worden gemaakt dat juist mensen met een hogere opleiding 'mobieler' zijn dan mensen met een lagere opleiding. Veel Leusdenaren werken dan ook buiten Leusden, waarvan een aanzienlijk deel zelfs buiten de Amersfoortse regio.

Het aantal lager opgeleiden is in Leusden aanzienlijk lager, maar bedraagt nog altijd 23% (in Amersfoort 28% en in Nederland 32%). Leusden moet voldoende passende banen hebben, ook voor haar lager en middelbaar opgeleide inwoners. De regio Amersfoort blijkt echter goed in staat om mensen die werkloos worden weer relatief eenvoudig aan het werk te krijgen[35]. Er is in de regio veel 'gerelateerde' werkgelegenheid (werk sluit aan op vaardigheden van werkzoekenden). Bovendien zijn de pendelmogelijkheden in de regio en naar omliggende regio's relatief goed. Dit betekent dat vanuit dit oogpunt Leusden ook niet per se werkgelegenheid voor lager opgeleiden hoeft te stimuleren.

Herkenbare positie in de regio
De regio Amersfoort heeft een divers samengestelde economie. De regio kent bovendien enkele specialisaties, ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde[36]. Er liggen voor de regio kansen om samen te werken met kansrijke clusters in de omliggende regio's, zoals met Foodvalley (Wageningen), High Tech Systems (Utrecht) en Creatieve Industrie (Amsterdam-Hilversum-Utrecht). De belangrijkste uitdaging is echter dat de regio haar eigen vitaliteit ontwikkelt.

Voor de regio Amersfoort lijken vooral de clusters Economisch Advies, ICT, Bouw en Zorg de belangrijkste bijdrage te kunnen leveren aan de gewenste innovatiekracht en diversiteit. Voor Leusden zijn deze vier clusters kansrijk, waarbij vooral Economisch Advies en ICT ook regionaal gezien sterk vertegenwoordigd is. Verdere uitbouw van deze clusters in Leusden zal ook bijdragen aan de regionale concurrentiekracht.

Passend bij het Leusdense karakter
Het sterke punt van de regio Amersfoort is 'people climate': sterke voorzieningen, mooie en goed gelegen woningen en natuurlijke omgeving binnen handbereik. Bij behandeling van de trends en ontwikkelingen is reeds aan bod gekomen het toenemend belang van een goede kwaliteit van de leefomgeving. Laat dit nu net een sterk punt zijn van Leusden. Goed bereikbaar, groene omgeving en een menselijke maat. Bij (her)ontwikkeling van de werklocaties zijn dit belangrijke randvoorwaarden die te allen tijde gerespecteerd moeten worden.

Ambitie
Kortom, de ambitie voor de werklocaties in Leusden ziet er samengevat als volgt uit:

"Een palet van aantrekkelijke werklocaties dat voldoende ruimte biedt aan ondernemers/bedrijven, voldoende werkgelegenheid verschaft, een herkenbare positie in het regionale krachtenveld heeft én het Leusdense karakter ondersteunt (bereikbaar, groen, menselijke maat)".

---

[34] Leefatlas provincie Utrecht, 2013.
[35] Trends in de regionale economie, PBL, maart 2014.
[36] Vitale bedrijvenclusters in de regio Amersfoort, Universiteit Utrecht/Erasmus Universiteit Rotterdam, juli 2012.

6.2 Scenario's

Trends en ontwikkelingen, analyse van de huidige staat van de werklocaties, werkateliers, marktanalyse en voornoemde ambities leiden, samen met het gemeentelijk beleid, tot een zevental scenario's voor de toekomst van de werklocaties. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten voor de scenario's:

- Uit de marktanalyse blijkt dat vooral de sectoren zorg, bouw, economische adviesdiensten en ICT een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de gewenste innovatiekracht en diversiteit van de economische structuur in Leusden.
- Er is een fors overaanbod aan kantoren en op termijn een (klein) tekort aan bedrijventerreinen.
- Voor de werklocaties die goed functioneren - De Horst, Paardenmaat, Ambachtsweg, De Fliert en 't Spieghel (lees Eurofleur en afvalstation) - is geen sprake van een transformatie- of herprofileringsopgave. Deze terreinen worden dan ook in de scenariostudie buiten beschouwing gelaten. Wel kennen deze terreinen beheer- en/of herontwikkelopgaven, die in de werkagenda's per terrein in het afsluitende hoofdstuk aan bod komen.
- Het zwaartepunt van de opgave ligt bij de vier terreinen die onder druk staan. Dit zijn de bestaande kantorenlocaties Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp én de te ontwikkelen kantorenlocaties Buitenplaats en De Plantage;
- Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp zijn door hun locatiekwaliteiten (grenzend aan woonwijken) geschikt om zich te ontwikkelen tot gemengde woon-werkgebieden. Beide terreinen bieden nu ook al ruimte aan niet-milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 1 en 2). De maximale afstand tot wonen is 30 meter. Dit betekent evenwel dat voor milieuhinderlijke bedrijvigheid (milieucategorie 3 en hoger) op Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp geen plek is.
- Op beide terreinen zal de economische functie blijven domineren. In dit verband is het wenselijk dat beide terreinen zich beter presenteren als werklocatie - door realisatie van een sterke wand - richting de Randweg en Groene Zoom (de hoofdontsluitingsroutes). De AFAS-locatie speelt in deze een cruciale rol en blijft haar kantoorfunctie behouden.
  De (voorheen) AZC-locatie krijgt daarentegen een andere functie. De kantoorfunctie (plancapaciteit van 15.000 m2 BVO) wordt aan deze locatie onttrokken.
- Overeenkomstig het detailhandelsbeleid (en het ontbreken van detailhandelsconcentraties) is het niet wenselijk om op de betreffende werklocaties detailhandel zonder meer toe te staan. Wel wil het college van B&W ruimte bieden aan webwinkels en nieuwe vormen op dit gebied op de Leusdense werklocaties. Op korte termijn wordt het detailhandelsbeleid geactualiseerd.
- Voor wonen geldt dat geen grootschalige ontwikkelingen op de werklocaties wenselijk zijn op basis van de Woonvisie en het daaraan ten grondslag liggende woningbehoefteonderzoek. Voor de komende 10 jaar staan er voldoende woningbouwprojecten op stapel. Indien woningbouw wordt toegestaan op de werklocaties moet het gaan om kleinschalige woningprojecten voor specifieke doelgroepen.
- Wonen is kansrijk nabij een woonwijk, groenstructuur of waterwegen én werklocaties waarin bedrijven zijn gevestigd met een lage milieucategorie. Voorkomen moet worden dat wonen wordt gestimuleerd aan drukke ontsluitingswegen of midden op een werklocatie volledig omringd door bedrijvigheid.
- Princenhof en Ruigeveld Speelkamp worden deels begrensd door woonwijken. Ten zuid-oosten van Princenhof is een parkzone.
- Naast wonen zijn ook zorg en leisure goed passende functies in woon-werkgebieden. Deze functies sluiten goed aan op het bedrijvenprofiel op Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp. In Princenhof zijn reeds diverse zorg-/maatschappelijke functies gevestigd, vooral nabij de Zwarteweg.
- De praktijk leert dat leisure de beoogde herprofilering van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied kan versnellen. Het betreft leisure die woningbouw niet onmogelijk maakt. Aan de vestiging zullen voorwaarden verbonden dienen te worden ten aanzien van parkeren (parkeertoets, parkeerbeleid) en

05/01 2015 MAA 16:57 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 059

05/01 2015 MAA 16:57 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 060

bereikbaarheid (bijvoorbeeld aanvullend of gemeenschappelijk vervoer).

- Voor bestaande werklocaties met een herprofileringsopgave wordt een perceelgewijze - in plaats van een gebiedsgewijze - aanpak voorgestaan. Indien een pand structureel leeg staat of een bedrijf haar activiteiten beëindigd is het kansrijk om over functieverandering na te denken. Dit voorkomt ingewikkelde en vaak kostbare gebiedsontwikkelingen waar een initiatiefnemer afhankelijk is van andere eigenaren. De gemeentelijke rol kan beperkt blijven tot het (planologisch) faciliteren van de gewenste ontwikkelingen.

Voornoemde uitgangspunten zijn vertaald in de volgende 'basissmaken' voor de vier werklocaties die onder druk staan, waarbij bestaande locaties en ontwikkellocaties worden onderscheiden.

Bestaande locaties:

a. het functioneel profiel blijft ongewijzigd
b. het functioneel profiel verandert deels naar een woon-werkmilieu bestaande uit kantoren, niet-milieuhinderlijke bedrijven, wonen, aangevuld met zorg en leisure (alleen voor Princenhof)[37]. We gaan ervan uit dat tot 2030 circa 25% van de kantorenvoorraad op betreffend terrein transformeert naar een andere functie. Mogelijke transformatiegebieden zijn aangegeven in figuur 6.1.

Ontwikkellocaties:

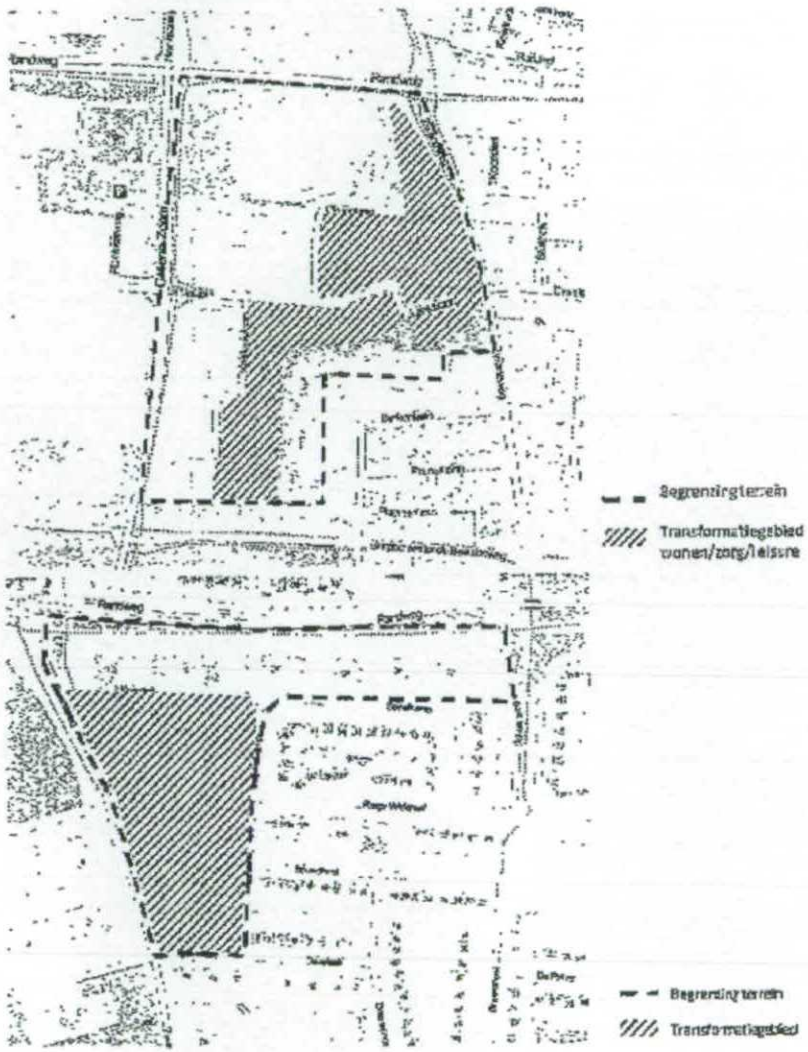
c. de beoogde kantoorontwikkeling gaat door
d. de beoogde (kantoor)ontwikkeling gaat deels door (50% planvoorraad), het overige deel (50% grondoppervlak) wordt niet meer bebouwd
e. de beoogde kantoorontwikkeling gaat niet door en wordt vervangen door andere bedrijvigheid. De Buitenplaats en De Plantage zullen ruimte bieden aan snelweg gerelateerde functies[38], leisure en de sectoren bouw, logistiek en handel. Gelet op de locatiekwaliteiten zal het accent bij de Buitenplaats naar verwachting komen te liggen op snelweg gerelateerde functies. Voor De Plantage lijken de sectoren bouw, logistiek en handel kansrijk(er).
f. terreinen niet meer worden bebouwd, de plancapaciteit aan kantoren vervalt

In de kaartjes per scenario zijn de terreinen die ongewijzigd blijven ten opzichte van de huidige functie groen weergegeven. De terreinen die van functioneel profiel veranderen zijn oranje gekleurd en de terreinen die in de toekomst komen te vervallen, hebben een rode kleur gekregen.

[37] IJsbaan/sportcentrum, cultureel/educatief park, multifunctionele bioscoop, kinderspeelparadijs etc.

[38] La Place, McDonalds, KFC, Starbucks, Regus (werken/vergaderen) etc.

Figuur 6.1 Mogelijke transformatiegebieden Princenhof en Ruige Veld/ Speelkamp

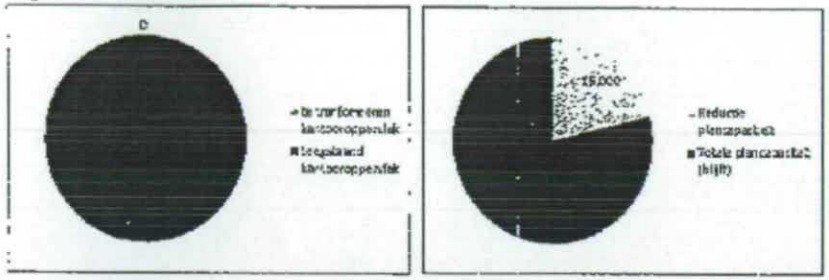


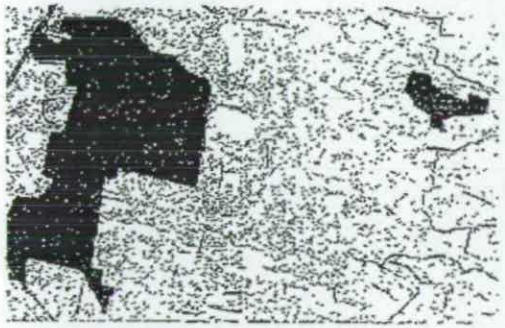
Scenario 1

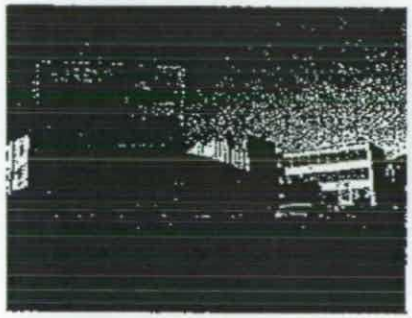
- De Buitenplaats en De Plantage worden (vooral) kantoorlocaties (a)
- Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp blijven volledig kantoorlocatie (a)
- Te transformeren kantooroppervlak = 0
  Reductie plancapaciteit kantoren = 15.000 m2 BVO (AZC-locatie)

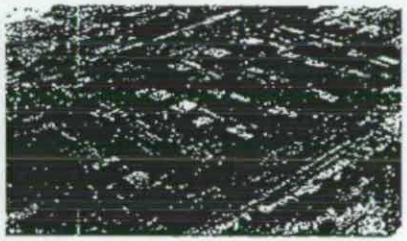
05/01 2015 MAA 16:58 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 061

Figuur 6.2 Scenario 1





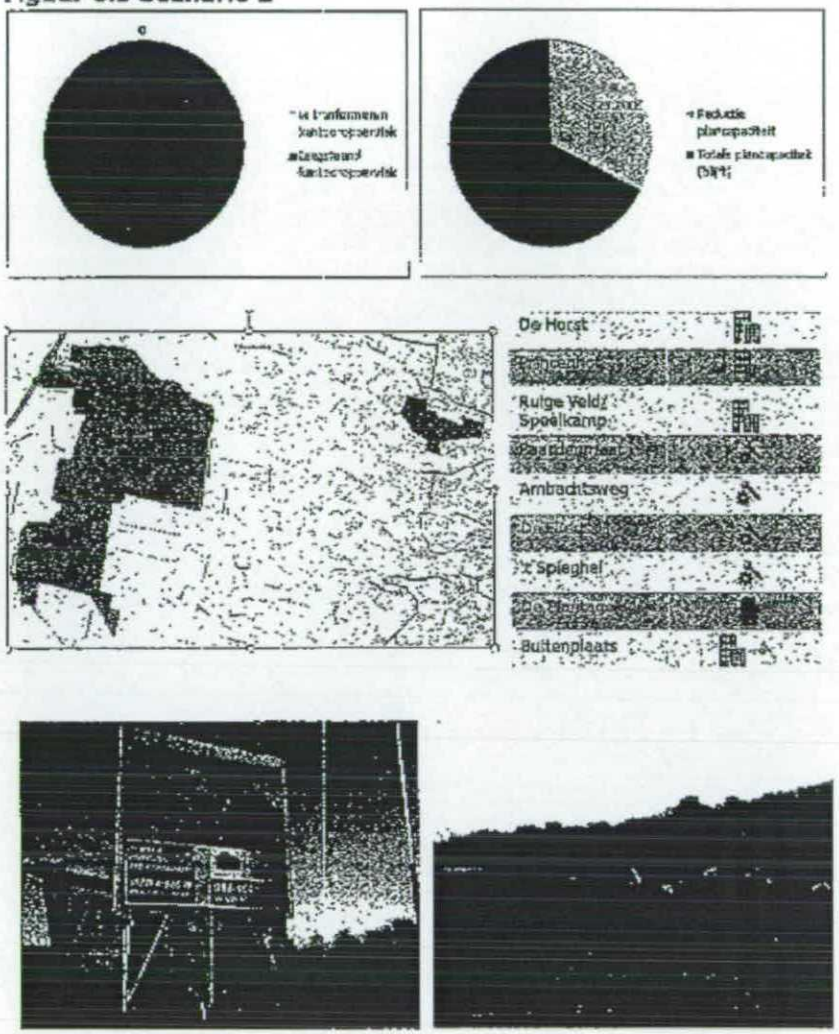




Scenario 2

- De Buitenplaats wordt (vooral) kantoorlocatie (c)
- De Plantage wordt niet meer bebouwd (f)
- Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp blijven volledig kantoorlocatie (a)
- Te transformeren oppervlak = 0
  Reductie plancapaciteit kantoren = 23.200 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit bedrijventerrein = 2,6 ha

Figuur 6.3 Scenario 2



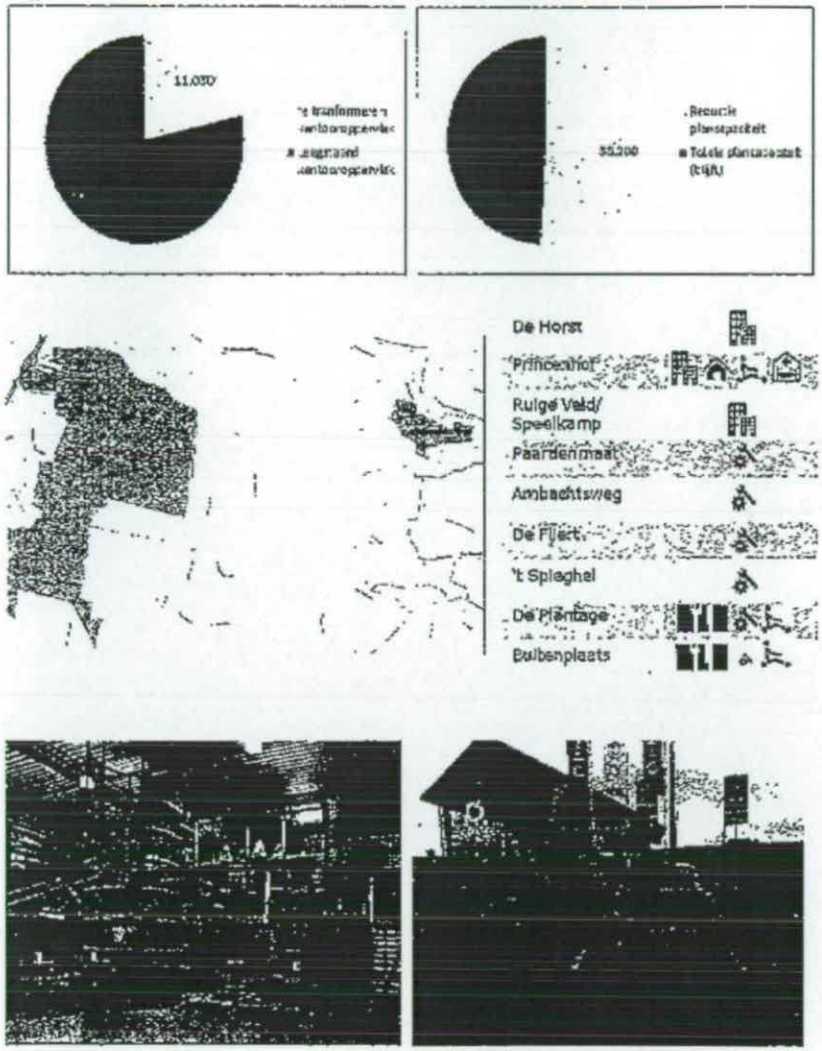
05/01 2015 MAA 16:58 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 063

05/01 2015 MAA 16:58 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 064

Scenario 3

- De Buitenplaats en De Plantage krijgen andere bedrijvigheid, geen kantoren meer (**a**)
- Princenhof verandert deels naar wonen aangevuld met zorg en/of leisure (**b**)
- Ruige Veld / Speelkamp blijft kantoorlocatie (**a**)
- Te transformeren oppervlak = 11.050 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit kantoren = 36.200 m2 BVO

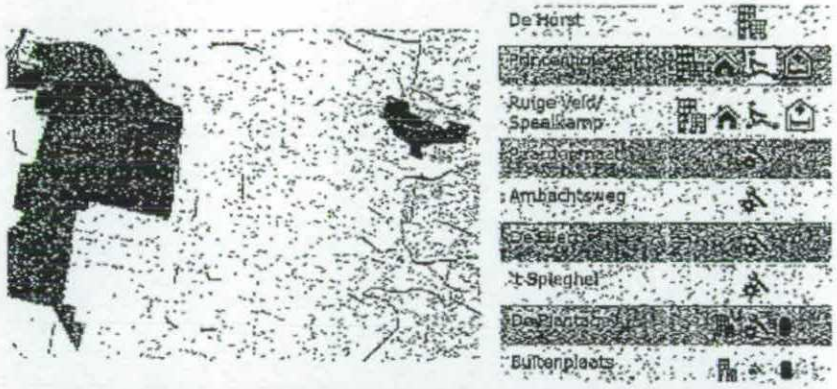
Figuur 6.3 Scenario 3

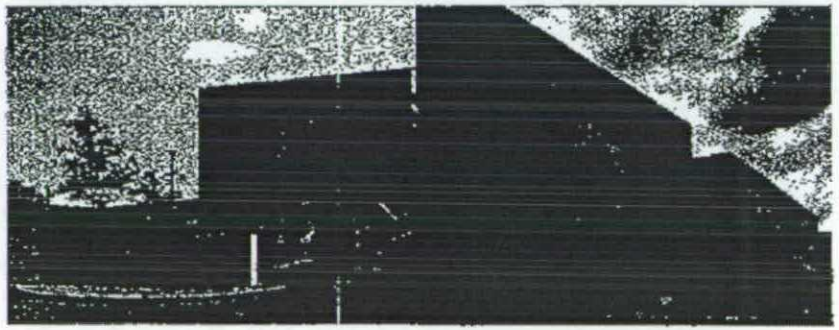


Scenario 4

- De Buitenplaats en De Plantage worden deels kantoorlocatie, deels blijven ze onbebouwd (**d**)
- Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp veranderen deels naar wonen en/of zorg aangevuld met leisure (**b**)
- Te transformeren oppervlak = 14.125 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit kantoren = 25.600 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit bedrijventerrein = 1,3 ha

Figuur 6.4 Scenario 4





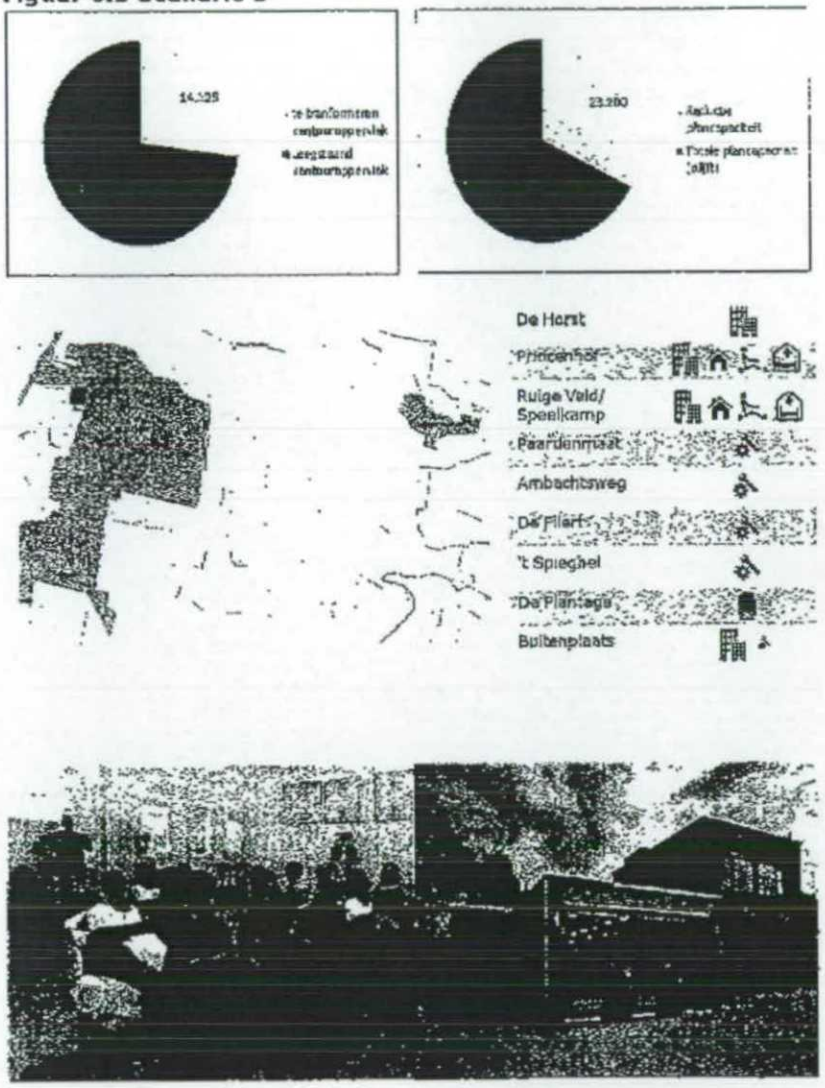
05/01 2015 MAA 16:59 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 065

05/01 2015 MAA 16:59 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 066

Scenario 5

- De Buitenplaats gaat door volgens huidig plan (**c**)
- De Plantage wordt niet meer bebouwd (**f**)
- Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp veranderen deels naar wonen en/of zorg aangevuld met leisure (**b**)
- Te transformeren oppervlak = 14.125 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit kantoren = 23.200 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit bedrijventerreir = 2,6 ha

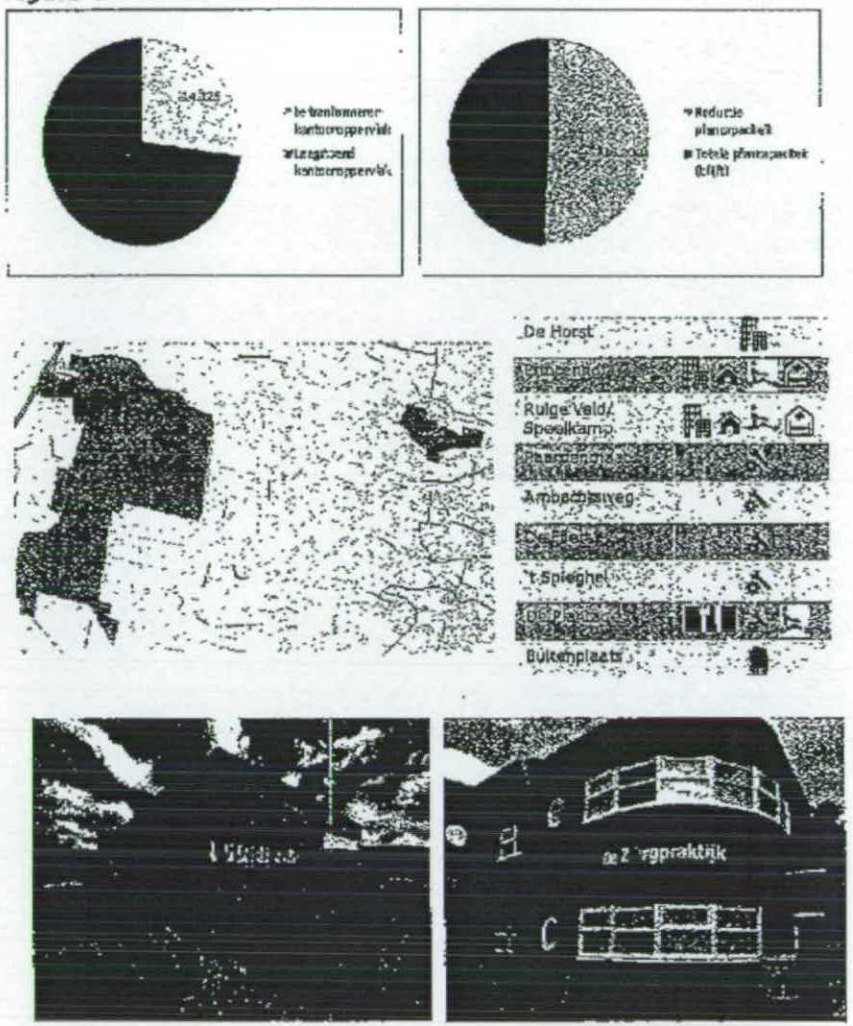
Figuur 6.5 Scenario 5



Scenario 6

- De Buitenplaats wordt niet meer bebouwd (**f**)
- De Plantage krijgt andere bedrijvigheid, geen kantoren meer (**e**)
- Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp veranderen deels naar Wonen en/of Zorg aangevuld met Leisure (**b**)
- Te transformeren oppervlak = 14.125 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit kantoren = 36.200 m2 BVO

Figuur 6.6 Scenario 6



05/01 2015 MAA 16:59 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 067

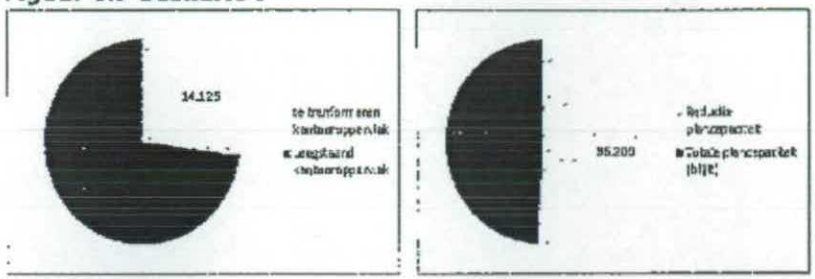
05/01 2015 MAA 17:00 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX

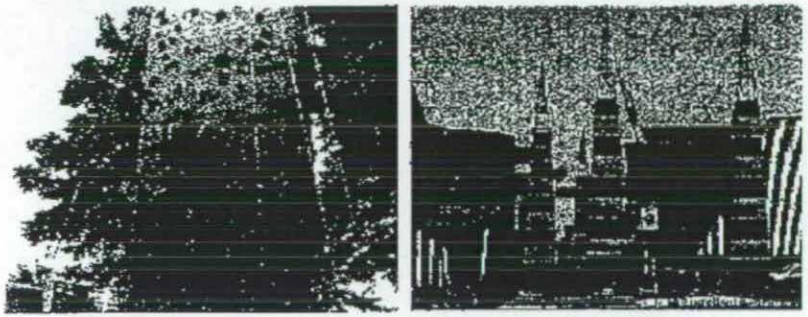
068

Scenario 7

- De Buitenplaats en De Plantage worden niet meer bebouwd (f)
- Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp veranderen deels naar wonen en/of zorg aangevuld met leisure (b)
- Te transformeren oppervlak = 14.125 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit kantoren = 36.200 m2 BVO
  Reductie plancapaciteit bedrijventerrein = 2,6 ha

Figuur 6.7 Scenario 7





6.3 Bepalen voorkeursscenario

Voor het bepalen van een voorkeursscenario is een afwegingskader opgesteld. Dit bestaat uit de volgende elementen:

- Zijn er **marktmogelijkheden** voor dit scenario: ruimtevraag versus bestaand aanbod
- Sluit het scenario aan bij de beleidsmatige **ambities**: voldoende ruimte om te ondernemen, voldoende banen, onderscheidende werklocaties met een herkenbare positie in de regio en passend bij het Leusdense karakter, duurzaam ruimtegebruik, aantrekkelijk woon- en leefklimaat
- Welke **financiële effecten** en **risico's** brengt een scenario met zich mee: grondopbrengsten (GREX, etc.) , publiekrechtelijk (planschade, etc.) , privaatrechtelijk (contractrisico, rentekosten etc.)

05/01 2015 MAA 17:00 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 069

7 Visie

7.1 Ambitie en uitgangspunten

Om tegemoet te kunnen komen aan zowel het tekort - op termijn - aan bedrijventerrein als tegelijkertijd het terugdringen van de leegstand en verpaupering van kantorenlocaties zijn keuzes nodig. Indien de huidige plannen voor De Buitenplaats en De Plantage ongewijzigd blijven en geen (vernieuwende) initiatieven worden ontwikkeld op de bestaande werklocaties, dan zal de neerwaartse spiraal op Princenhof en Ruigeveld/Speelkamp zich doorzetten. Er zullen steeds meer lege plekken ontstaan waarbij de 'betere' bedrijven zich zullen gaan verplaatsen naar andere locaties, huurprijzen komen verder onder druk te staan, vastgoed zal verder in waarde afnemen, minder gewenste functies zullen zich gaan vestigen, de terreinen verpauperen door uitblijvende investeringen etc. Kortom, de terreinen komen in een neerwaartse spiraal terecht die steeds lastiger wordt te doorbreken. Tevens is het gevaar dat de werklocaties die nu nog naar behoren functioneren worden 'besmet'. Wij zien vooral De Horst bij een ongewijzigde koers snel in de gevarenzone komen. De locaties De Buitenplaats en De Plantage komen niet tot ontwikkeling. Door deze locaties wel volledig in de lucht te houden wordt het voor marktpartijen lastig(er) om te investeren in bestaande kantorenlocaties.

Om deze vicieuze cirkel te doorbreken is een nieuw perspectief nodig op basis waarvan overheid en private partijen plannen kunnen opstellen. Ontwikkelingen in de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt en de regio bepalen mede het perspectief voor de werklocaties in Leusden.

7.2 Overwegingen

Voordat we ingaan op de visie op de werklocaties in Leusden, zetten we een aantal overwegingen uiteen:

- Een gunstige economische ontwikkeling draagt in brede zin bij aan het functioneren van een gemeente en haar regio.
- De regio Amersfoort behoort tot de economisch meest sterke regio's van Nederland. Dit biedt volop kansen.
- Anderzijds blijkt dat de werkgelegenheid in Leusden al jarenlang afneemt en zich ook negatief verhoudt tot de regionale werkgelegenheidsontwikkeling.
- De Leusdense werklocaties leiden op hun beurt relatief gezien nog eens aanzienlijk meer banenverlies dan in geheel Leusden. In de periode 2008 t/m 2013 is maar liefst 20% van de banen op de werklocaties verdwenen.
- Het leegstandsniveau is op de kantorenlocaties De Horst, Princenhof en Ruigeveld/Speelkamp met respectievelijke 22%, 24% en 28% bijzonder hoog.
- De provincie wil dat gemeenten de helft van hun planvoorraad aan kantoren schrappen. Daarnaast moeten gemeenten actief met transformatieopgaven aan de slag.
- De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt functioneert vooral op regionaal niveau. Met name voor kantoren geldt dat ook bovenregionale vraag zich van tijd tot tijd voordoet. Niet geheel verrassend blijkt dat vooral tussen Amersfoort en Leusden relatief veel bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden.
- Door zich te richten op de clusters Economisch Advies, ICT, Bouw en Zorg kan - ook in regionale context – een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de innovatiekracht en (economische) diversiteit van Leusden.
- Voor betreffende clusters geldt dat centrale ligging en bereikbaarheid belangrijke factoren zijn in de keuze voor een vestigingsplaats. Aspecten als huurprijzen spelen daarnaast voor sectoren als Bouw en ICT een rol (voor de ICT is overigens ook snelle technische infrastructuur van belang). Daarnaast zijn er een aantal 'zachte' factoren waaraan deze clusters belang hechten zoals prettige leefomgeving, een goed georganiseerd bedrijfsleven en een coöperatieve overheid.
- In het traject tot visieontwikkeling zijn enkele kernkwaliteiten benoemd van Leusden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis voor

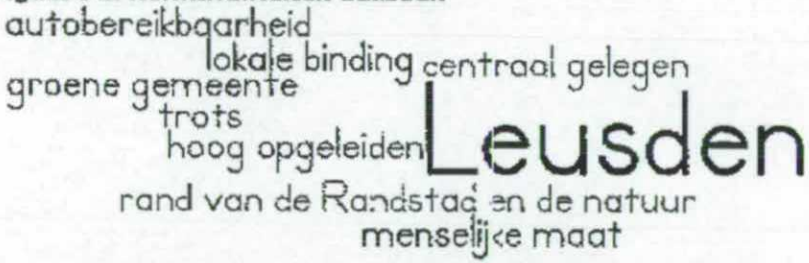
05/01 2015 MAA 17:00 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 071

05/01 2015 MAA 17:01 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 072

de visie werklocaties en sluiten naadloos aan op de vestigingsplaatselsen voor voornoemde clusters. De kwaliteiten laten zich als volgt omschrijven:

- Leusden is **centraal** gelegen nabij uitvalswegen en heeft daardoor een goede **autobereikbaarheid** ;
- Leusden is gelegen op de **rand van de Randstad en de natuur.**
- Leusden is een **groene gemeente** met een afwisselend landschap;
- In Leusden wonen veel **hoog opgeleiden;**
- Leusden is een dorp dat zich kenmerkt door **lokale binding** en **trots;**
- Leusden karakteriseert zich door haar **menselijke maat.**

Figuur 7.2 Kernkwaliteiten Leusden



- De vraag naar kantoorruimte in de periode tot 2030 is becijferd op 12.000 tot 20.000 m2 BVO. De leegstand en planvoorraad aan kantoren zijn met circa 120.000 m2 BVO dermate hoog dat deze in kwantitatief opzicht meer dan toereikend is voor de periode tot 2030.
- Zoals gesteld krijgt de (voorheen) AZC-locatie een andere functie. Hierdoor wordt 15.000 m² BVO plancapaciteit aan kantoren onttrokken. Daarnaast is ruimte gevonden om op Princenhof nog eens 10.000 m² plancapaciteit aan kantoren te onttrekken. Het resterend kantooroppervlak (25.000 m²) zal voornamelijk worden gerealiseerd om te voorzien in actuele, concrete behoefte.
- Er is echter ook sprake van een kwalitatieve 'mismatch'. Indien er vraag naar kantoren is dan zijn dit vooral kleinere kantoorruimten, bij voorkeur met de mogelijkheid om de eigen identiteit te tonen. De leegstaande kantoorpanden zijn veelal middelgroot/groot.
- Aan bedrijventerreinen ontstaat een tekort. De vraag bedraagt tussen 5 - 8 hectare tot 2030. Momenteel staan nauwelijks bedrijfsruimten leeg en is er een plancapaciteit van nog geen 3 hectare.
- Er is in de regio met name een overaanbod aan eerste klas bedrijvenparken (hoge kantoorcomponent, categorie 1 t/m 3 bedrijvigheid). Aan werkterreinen (hogere milieucategorieën) is daarentegen een tekort.
- Gelet op de kernkwaliteiten van Leusden zijn werkterreinen minder geschikt. Dit geldt vanwege de lokale kantorenmarkt ook voor eerste klas bedrijvenparken. Gemengde bedrijventerreinen (functioneler dan bedrijvenparken, wel oog voor uitstraling terrein, categorie 1 t/m 3 bedrijvigheid) sluiten wel goed aan op de ambities van Leusden. De regionale vraag zal naar verwachting beperkt zijn. Dit vereist bij de ontwikkeling van terreinen een focus op de lokale markt en een goed doordacht concept
- Functiemenging kan zowel een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van economisch goed functionerende werklocaties als het bieden van nieuw perspectief aan terreinen die onder druk staan.
- Bij het toestaan van nieuwe functies op de werklocaties moet worden voorkomen dat nieuwe problemen ontstaan. Uiteraard moet het bestaande bedrijfsleven in de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten niet worden gehinderd door nieuwe functies. Bovendien moet worden voorkomen dat met het oplossen van een probleem (leegstaande panden), een ander probleem wordt gecreëerd.
- Dit betekent bijvoorbeeld voor wonen en detailhandel dat nieuwe ontwikkelingen niet de huidige locaties moeten frustreren in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- Voor detailhandel geldt dat de gemeente het voorzieningenniveau voor haar inwoners wil bewaken. Uitgangspunt is het in stand houden en daar waar mogelijk versterken van de bestaande

winkelconcentraties. Leusden wil echter ook inspelen op nieuwe trends, ontwikkelingen en marktinitiatieven op het gebied van detailhandel. Daarom is actualisatie van het detailhandelsbeleid noodzakelijk. Dan zal blijken of en zoja welke vormen van detailhandel op de Leusdense werklocaties beleidsmatig wenselijk zijn.

- De markt bepaalt uiteindelijk of investeringen in werklocaties daadwerkelijk plaatsvinden. De (lokale) overheid heeft vooral een regie- en faciliterende rol. De regisseursrol bestaat uit het aanwijzen van kansrijke en minder kansrijke werklocaties. Dit biedt marktpartijen investeringsperspectief. De faciliterende rol omvat uiteraard het creëren van de juiste (vestigings)condities voor het lokale bedrijfsleven. De lokale overheid moet bovenal voldoende 'ondernemingsruimte' bieden aan marktpartijen. Dit vereist flexibiliteit in denken en handelen. Dit kan bijvoorbeeld door in transformatiegebieden genoeg ruimte te bieden aan een verscheidenheid aan functies. De markt zal zelf vervolgens moeten bepalen voor welke functies daadwerkelijk markt is.
- Dit vereist samenwerking en een oplossingsgerichte houding van alle betrokkenen: ondernemers, eigenaren, bewoners en overheid.

7.3 Visie op hoofdlijnen

- Leusden is een **belangrijke economische speler** die mede de economische kracht van de regio Amersfoort bepaalt. De ambitie is om deze positie minimaal te handhaven. Dit betekent dat de werkgelegenheid op peil moet worden gehouden.
- Dit vereist - met het oog op de afnemende werkgelegenheid door o.a. de afnemende ruimtebehoefte van kantoorgebruikers én het (toekomstige) tekort aan bedrijventerreinen - **intensiever gebruik** van **bestaande werklocaties** en het **behouden** van een **economische functie** van **De Buitenplaats** en **De Plantage**. Het 'teruggeven aan de natuur' van deze locaties is geen optie.
- De belangrijkste doelgroepen voor de werklocaties in Leusden zijn lokale en regionale bedrijven. Ook landelijke en/of internationale bedrijven, met de nadruk op kantoren, blijven vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid van Leusden kansrijk.
- Dit vereist wel **regionale samenwerking** én een herkenbare positionering van de Leusdense werklocaties in het regionale krachtenveld. Verdergaande **'specialisatie' (lees herkenbare deelmilieus/profielen)** van de verschillende werklocaties is wenselijk.
- In de visie houden we rekening met de diversiteit en karakteristieken van de werklocaties. Beter kan worden gesproken over een 'kralensnoer' dat bestaat aan **herkenbare deelmilieus/profielen**.
- Deze deelmilieus zijn sterk genoeg om zelfstandig te kunnen functioneren, maar worden onderling verbonden door de **unieke kwaliteiten** – het DNA – van Leusden. Leusden staat vooral bekend om haar centrale ligging, uitstekende bereikbaarheid, aantrekkelijke woon- en leefomgeving en menselijke maat. Dit zijn de kernwaarden van Leusden.
- Er zijn kansen volop voor werklocaties met herkenbare deelmilieus. Dit geldt reeds voor kantorenlocatie De Horst en de bedrijventerreinen Paardenmaat, Ambachtsweg en De Fliert. Het functioneel profiel van de overige werklocaties is veelal verscheidener. Prinsenhof en Ruigeveld/Speelkamp, maar mogelijk ook ontwikkellocaties De Plantage en De Buitenplaats zullen in de toekomst een (nog) gemengd(er) karakter krijgen.
- Evident is dat de kantoorfunctie niet overal in stand kan worden gehouden. De gedeeltelijke **transformatie** van **minder kansrijke kantoorlocaties** naar **gemengde gebieden** zal een **afname** van het **kantooroppervlak** betekenen. Hiertoe worden zogenaamde **experimenteergebieden** aangewezen. In deze gebieden wordt

05/01 2015 MAA 17:01 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 073

05/01 2015 MAA 17:01 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 074

Figuur 7.3 Experimenteergebieden Princenhof en Ruigeveld/Speelkamp

veel ruimte geboden aan marktpartijen om met passende initiatieven te komen. Doel is op deze wijze op termijn (tot 2030) ruim 14.000 m2 kantoorruimte te onttrekken.

- Voor de gebieden met een transformatieopgave zijn diverse kansrijke aankopingspunten voor nieuwe functies zoals **wonen, zorg** en **leisure.**
- Voor Princenhof geldt dat de ACZ-locatie niet meer zal worden ontwikkeld als kantoorlocatie. Ook elders op Princenhof wordt de planvoorraad voor kantoren substantieel naar beneden bijgesteld.
- Met het oog op de afnemende werkgelegenheid in Leusden, het (toekomstig) tekort aan bedrijventerreinen én de in voorgaande paragraaf geconstateerde kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod van kantoorruimten, wordt ingezet op het behoud van een economische functie van De Buitenplaats en De Plantage.
- Wanneer beide locaties met elkaar vergeleken worden, beoordelen wij met name de Buitenplaats als snelweglocatie. **De Buitenplaats** ligt bijna aan de A28 en is vanaf de snelweg zeer goed bereikbaar. Snelweg gerelateerde functies vinden hier een goede vestigingslocatie. Het behouden van kantoren op deze plek achten wij niet kansrijk. Op **De Plantage** echter kunnen kantoren een kwalitatieve bijdrage blijven leveren aan een aantrekkelijk gemengd terrein van (kleinschalige) kantoren en bedrijvigheid, in aansluiting op Princenhof waar ook meer mengvormen zullen ontstaan.

De verkeersontsluiting rondom Plantage en Buitenplaats blijft echter ongewijzigd. Dit betekent dat deze locaties worden ontsloten door de Randweg (Buitenplaats) en Groene Zoom (Plantage) en niet via de Ursulineweg.

- Voorgaande betekent evenwel een **reductie van de planvoorraad** aan kantoren met ruim 50%, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het (meer) in balans brengen van vraag en aanbod naar kantoorruimte in Leusden . Hiermee wordt tevens voldaan aan het provinciale voornemen. Wel dient deze reductie van de planvoorraad gepaard te gaan met mogelijkheden voor andere functies om (verdere) verloedering van terreinen te voorkomen.
- Daarnaast vormt een belangrijk uitgangspunt het **versterken** van de **goed functionerende werklocaties**. Voor De Horst vooral door functies toe te voegen die de hoofdfunctie van kantoor ondersteunen. Voor de bedrijventerreinen **Paardenmaat, Ambachtsweg** en **De Fliert** ligt het accent vooral op **beheersmatige opgaven.** Deze worden verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.
- **Bedrijventerrein 't Spieghel** neemt een bijzondere positie in door de vestiging van Eurofleur. Uitgangspunt is terughoudendheid in het toevoegen van detailhandel op de werklocaties. Door de al aanwezige winkelformule is het reëel om ruimte te bieden aan **versterking van de detailhandelsfunctie** ter plekke rond het concept **'In en om het huis'**. Dit is samengesteld uit de branches Wonen, Bouwmarkt, Tuincentrum/Dier, Elektro en Camping/Outdoor. De afweging die hierbij gemaakt dient te worden is de vraag in hoeverre een concept van invloed is op het huidige voorzieningenniveau van de Hamershof en de wijk- en buurtwinkelcentra. Het moet daarom ook geen grootschalige (circa 15.000 – 20.000 m2 BVO) planmatige ontwikkeling zijn. Bij voorkeur wordt het concept gedragen door lokale/regionale bedrijven. Dit concept zal ook uiteraard moeten voldoen aan goede ruimtelijke ordening (ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling). Het is dus aan de initiatiefnemer om aan de hand van een concept aan te tonen dat aan het voorgaande kan worden voldaan. Nadere

uitwerking vindt plaats in de nota detailhandel.

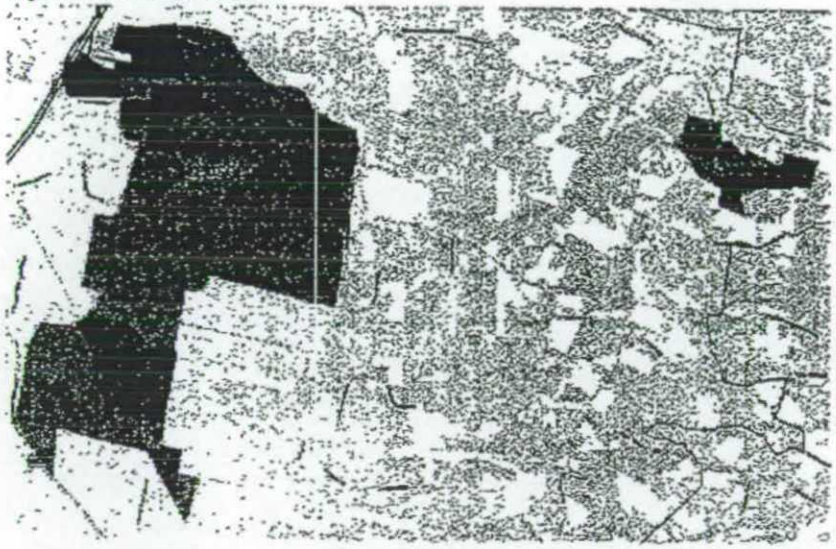
- Door de opkomst van nieuwe technologie die het consumentengedrag verandert, zijn er op verschillende werklocaties kansen voor experimenten met functies als distributie- en afhaalpunten van internetwinkels. Dus **ruimte voor webwinkels.** In de op te stellen detailhandelsnota wordt nader bepaald voor welke vormen van webwinkels deze ruimte zal ontstaan.

7.4 Ontwikkelingsrichting per werklocatie

In de visie worden drie soorten werklocaties onderscheiden:

1. Kantoorlocaties: De Horst (rood)
2. Bedrijventerreinen: Ambachtsweg, Paardenmaat en De Fliert (blauw)
3. Gemengde terreinen: 't Spieghel, De Plantage, De Buitenplaats, Princenhof en Ruigeveld/Speelveld (paars)

Figuur 7.1 Visie Leusden



Het perspectief per werklocatie ziet er als volgt uit:

05/01 2015 MAA 17:02 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 075

05/01 2015 MAA 17:02 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 076

Figuur 7.4.1 Toekomstvisie De Horst

- Dé kantorenlocatie van Leusden, nabij A-28
- Zakelijke dienstverlening en handel
- Meer voorzieningen / (kantoor)ondersteunende functies toestaan zoals horeca, leisure (bv. sportvoorzieningen), vergaderconcepten voor ZZP-ers
- Meer ruimte voor kleinschaligheid o.a. door 'omkatten' of herinrichting grotere leegstaande kantoren (bv. voormalige pand Waterschap) of in de grotere kantoren tijdelijk kleine units verhuren
- Ruimte voor internetwinkels en eventuele andere vormen van detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel.

Figuur 7.4.2 Toekomstvisie Princenhof

- Gemengd terrein
- Zakelijke dienstverlening, overige dienstverlening, onderwijs en handel
- Experimenteerruimte functiemenging: wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels
- Ruimte voor kleinschaligheid en ZZP-ers
- Ruimte voor nieuwe vormen van bedrijfshuisvesting/bedrijvigheid zoals campusontwikkeling
- Representatieve kantoorhoudende strook langs Randweg
- Ruimte voor internetwinkels en eventuele andere vormen van detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel.

Figuur 7.4.3 Toekomstvisie Paardenmaat

- Bedrijventerrein
- Behouden van reguliere bedrijfsruimtefuncties
- Handel (o.a. autoreparatiebedrijven), gezondheids- en welzijnszorg
- Waar mogelijk versterken huidige functieprofiel
- Geen solitaire kantoren toestaan
- Geen verdere functiemenging (en niet economische functies toestaan
- Eventuele detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel

Figuur 7.4.4 Toekomstvisie Ambachtsweg

- Bedrijventerrein
- Behouden van reguliere bedrijfsruimtefuncties
- Handel (o.a. autoreparatiebedrijven), bouw en industrie
- Waar mogelijk versterken huidige functieprofiel
- Geen solitaire kantoren toestaan
- Geen verdere functiemenging (en niet economische functies toestaan
- Eventuele detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel

05/01 2015 MAA 17:03 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 077

05/01 2015 MAA 17:03 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 078

Figuur 7.4.5 Toekomstvisie De Fliert

Sterke binding ondernemers
Ruimte voor ondernemerschap
Toekomstbestendig bedrijventerrein
Lokale functie

De Fliert

- Bedrijventerrein
- Behouden van reguliere bedrijfsruimtefuncties
- Handel (o.a. autoreparatiebedrijven) en bouw
- Geen solitaire kantoren toestaan
- Meer bedrijfswoningen toestaan
- Eventuele detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel

Figuur 7.4.6 Toekomstvisie Ruigeveld/Speelkamp

Overloop naar wonen versterken
Meer ruimte voor ondernemerschap

Ruige Veld/Speelkamp

Kwetsbaar

- Gemengd terrein
- Zakelijke dienstverlening en handel
- Ruimte voor kleinschaligheid
- Experimenteerruimte voor functiemenging: ruimte voor wonen-werken
- Representatieve kantoorhoudende strook langs Randweg
- Eventuele detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel

Figuur 7.4.7 Toekomstvisie 't Spieghel

- Gemengd terrein
- Dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg
- Detailhandel (zoals kleinschalige detailhandelsinitiatieven rond het thema 'In en om het huis' en ruimte voor internetwinkels) wordt nader afgewogen in nota detailhandel

Figuur 7.4.8 Toekomstvisie Buitenplaats

- Gemengd terrein
- Geen kantoren
- Eventueel behoud van een combinatie van wonen/werken wordt nader afgewogen bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan
- Ruimte overloop bedrijvigheid op huidige bedrijventerreinen
- Accent snelweg gerelateerde functies (horeca), leisure
- Ruimte voor internetwinkels en eventuele andere vormen van detailhandel worden nader afgewogen in de nota detailhandel

05/01 2015 MAA 17:03 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 079

05/01 2015 MAA 17:03 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 080

Figuur 7.4.9 Toekomstvisie De Plantage

De Plantage

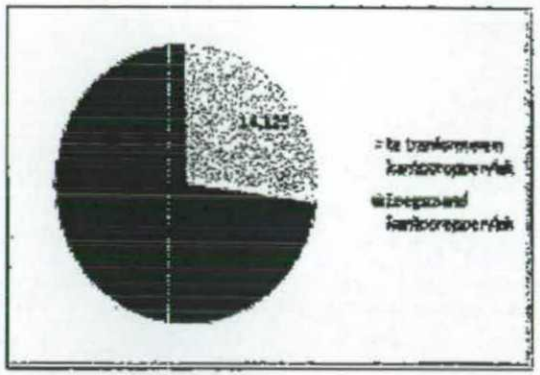
Bredere bestemming

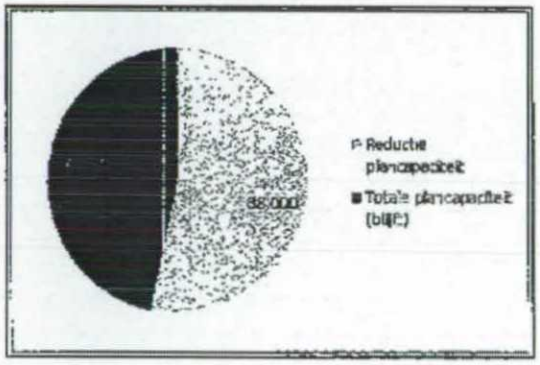
Behoud kantoren en wonen werken

- Gemengd terrein
- Behoud kantoorfunctie en woon-/werkkavels aan oostzijde van de Ursulineweg
- Ruimte overloop bedrijvigheid op huidige bedrijventerreinen met accent op bouw, logistiek en handel
- Daarnaast ruimte voor bredere bestemming: snelweg gerelateerde functies (horeca), leisure
- Ruimte voor internetwinkels en eventuele andere vormen van detailhandel worden nader afgewogen in de nota detailhandel

Dit levert samengevat het volgende beeld op:

Figuur 7.4.10 Ontwikkelperspectief per werklocatie





05/01 2015 MAA 17:03 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX
081

8 Van visie naar uitvoering

8.1 Strategie

Om van visie naar realisatie te komen worden een zestal sporen onderscheiden. Dit zijn:

Spoor 1: Versterken onderscheidend vermogen
De sterke punten van Leusden zijn bepalend voor haar identiteit. Dit geldt ook voor het vestigings- en woonklimaat. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling, ook de (her)ontwikkeling van de werklocaties, moet - behoud van - de kwaliteit van de woonomgeving in acht worden genomen.

Maar ook de economische specialismen van Leusden zijn van essentieel belang. Al aan bod is gekomen dat de Economische Adviesbureaus en ICT bovengemiddeld aanwezig zijn. Dit betekent niet perse dat het aandeel van deze sectoren in de Leusdense economische structuur nog verder in belang moet toenemen. De opgave is om de ontwikkeling van deze clusters te faciliteren, bijvoorbeeld door verbindingen te leggen met andere regio's, of de beeldbepalende bedrijven in deze sectoren te benutten voor promotie van Leusden en haar regio.

Spoor 2: Versterken kansrijke werklocaties
De Horst, Paardenmaat, Ambachtsweg en De Fliert functioneren in het algemeen naar behoren en hebben een goed toekomstperspectief. Op deze terreinen is met name sprake van beheeropgaven. Hiertoe zijn dan ook uitvoeringsagenda's opgesteld die in dit hoofdstuk aan bod komen.

Wel is het wenselijk om het monotone karakter en grootschaligheid te doorbreken. Dit heeft zowel betrekking op de aanwezige functies als de veelal grote kantoorgebouwen. Vooral in De Horst is behoefte aan functies die een bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van een moderne kantorenlocatie met voldoende faciliteiten voor haar gebruikers. Gedacht kan worden aan horeca, leisure (bv. sportvoorzieningen), vergaderconcepten etc. Ook is meer ruimte gewenst voor kleinschalige kantoorbedrijvigheid, o.a. door herontwikkeling van de momenteel grotere leegstaande kantoren.

Spoor 3: (Gedeeltelijke) herprofilering en/of transformatie van minder kansrijke locaties
De lokale (en regionale) kantorenmarkt maakt ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Dit geldt voor de bestaande terreinen Princenhof en Ruige Veld/Speelkamp én de nieuwe ontwikkellocaties Buitenplaats en De Plantage. Herprofilering en/of transformatie van deze locaties is nodig. Indien dit soort verstrekkende maatregelen niet worden genomen ligt verdere verpaupering van Princenhof en in mindere mate Ruige Veld/Speelkamp op de loer.

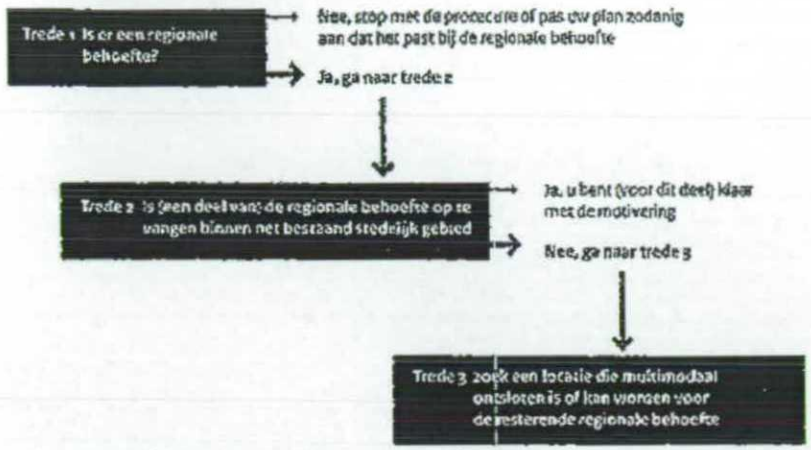
Spoor 4: Toepassen goede ruimtelijke ordening
De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen voor gemeenten. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Door initiatieven aan de hand van deze methodiek te onderzoeken en indien haalbaar ruimtelijk te accommoderen, wordt door een gemeente een zorgvuldige ruimtelijke ordening uitgevoerd. Dit komt dan neer op een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied.

05/01 2015 MAA 17:04 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 083

05/01 2015 MAA 17:04 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 084

Figuur 8.1 SER-ladder



Bron: http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder

Spoor 5: Samenwerken regionaal
Het is niet effectief om zelfstandig bewoners en bedrijven te acquireren. Bij behandeling van de (algemene) trends en ontwikkelingen is het toenemend belang van de (stedelijke) regio aan bod gekomen. In dit verband is het bijvoorbeeld raadzaam om actief deel te nemen aan de Stichting Citymarketing Regio Amersfoort.

Spoor 6: Versterken onderlinge samenwerking op werklocaties
Per terrein zal een samenwerkingsplatform ingericht moeten worden bestaande uit overheid, ondernemers en eigenaren. Zij gaan de in dit hoofdstuk opgenomen - aanzet tot - werkagenda's per locatie samen uitwerken en samen zorgdragen voor realisatie. Voor Buitenplaats en Plantage is er geen werkagenda, maar ook hier zal een platform ingericht worden om samen met betrokken partijen te werken aan een bestemmingsplan of masterplan.

8.2 Generieke maatregelen

Onderwerp	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Dienstverlening en accountmanagement	Door het bieden van optimale dienstverlening en accountmanagement kan een bijdrage worden geleverd aan het behoud van het bestaande bedrijfsleven.	Minimaal behouden en bij voorkeur uitbreiden tot 1 FTE accountmanagement vanaf 2015	Gemeente	BKL	Vanaf 1 ste kwartaal 2015
	Nieuwe bedrijven die zich willen vestigen en/of bestaande bedrijven met plannen voelen zich bijzonder welkom en ontvangen excellente dienstverlening	Introduceren Rode Loper-aanpak. Kern is slimmer omgaan met acquisitie, accountmanagement en dienstverlening. In dit kader ook starten met pilot Deregulering werklocaties.	Gemeente	BKL	Vanaf 2 helft 2014
Profilering	Economisch profiel van Leusden beter vermarkten	Voor economische marketing Leusden nog meer de mogelijkheden benutten van Stichting Citymarketing Regio Amersfoort	Gemeente	Gemeente Amersfoort, Stichting Citymarketing Regio Amersfoort, provincie	Vanaf 3 de kwartaal 201
	Economisch profiel van Leusden beter vermarkten	Het beter benutten van de kracht van het huidige bedrijfsleven c.q. de beeldbepalende bedrijvigheid door de vele kansen die zij zien beter voor het voetlicht te brengen	Beeldbepalende bedrijven	BKL, gemeente	2015

05/01 2015 MAA 17:04 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 085

05/01 2015 MAA 17:06 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 086

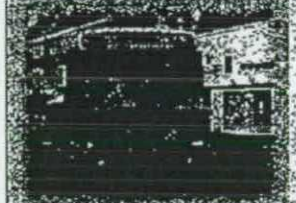
[illegible]	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
[illegible]	Optimale digitale bereikbaarheid alle Leusdense werklocaties	Onderzoek naar haalbaarheid aansluiten alle werklocaties op glasvezel	Gemeente	BKL, gevestigde bedrijvigheid, aanbieders glasvezelaanbieders	2016
[illegible]	Kennis opdoen van wensen en vragen van bedrijven en kennisinstellingen om daar ondersteuning aan te geven of gebruik van te maken	Organiseren themabijeenkomsten rond enkele kansrijke clusters van bedrijvigheid	BKL en gemeente	Leusdense bedrijfsleven, Federatie van Bedrijvenkringen, kennisinstellingen	2015
[illegible]	Uitvoeren van de visie en maatregelen per werklocatie	Per werklocatie inrichten van een platform van ondernemers en eigenaren die aan de slag gaan met het (nader) uitwerken wekagenda's	BKL en gemeente	Gevestigde bedrijvigheid	2e helft 2014
[illegible]	Het ondersteunen van de verdere ontwikkeling van ZZP'ers	Het wijzen van (ontwikkelende) marktpartijen op de mogelijkheden voor het realiseren van faciliteire starterscentra	Gemeente	Marktpartijen	2015
[illegible]	Het ondersteunen van de verdere ontwikkeling van ZZP'ers	Het bieden van voldoende planologische ruimte voor bedrijven aan huis	Gemeente	Marktpartijen	2015

8.3 Werkagenda per werklocatie

Onderwerp	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Functiemenging	Verlevendigen vestigingsklimaat en bieden meer faciliteiten aan kantoorgebruikers	Stimuleren van functiemenging met andere economische functies zoals horeca, leisure, vergader-concepten door bieden voldoende planologische flexibiliteit en wijzen eigenaren/ marktpartijen op mogelijkheden / behoeften	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
Parkeren	Garanderen goede bereikbaarheid en voorkomen parkeeroverlast	Onderzoek naar collectieve parkeerarrangementen (evt. in directe omgeving)	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
Snelbus	Verbeteren OV-bereikbaarheid	Onderzoeken mogelijkheden introduceren snelbus	Platform van ondernemers en eigenaren	Connexxion en gemeente	PM
Kleinschalige werkomgeving	Bieden meer ruimte aan kleinschalige kantoorbedrijvigheid / ZPP-ers	Wijzen eigenaren / marktpartijen op mogelijkheden / behoeften	Eigenaren leegstaande kantoor complexen	Gemeente	PM

05/01 2015 MAA 17:07 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 087

Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Ontwikkelen nieuw en onderscheidend woon-/werkmilieu	Verruiming bestemmingen door flexibilisering bestemmingsplan(nen) en/of toepassen regelvrije zones en/of markt uitdagen met innovatieve concepten te komen	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren, (ontwikkelende) marktpartijen	PM
Bieden meer ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid / ZZP'ers	Wijzen eigenaren / marktpartijen op mogelijkheden / behoeften	Platform van ondernemers en eigenaren	Eigenaren leegstaande kantoor-complexen, gemeente	PM
Verhogen omgevingskwaliteit	Realiseren Groene Corridor	Platform van ondernemers en eigenaren	Eigenaar, gemeente	PM
Verbeteren leefbaarheid	Onderzoek naar verminderen overlast hangplek	Gemeente	Politie, jongeren, platform van ondernemers en eigenaren	PM

Onderwerp	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Bereikbaarheid 	Verbeteren vindbaarheid van bedrijventerrein	Aanbrengen bewegwijzering op en naar het terrein	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
	Verbeteren bereikbaarheid bedrijven	Aanleg extra parkeerplaatsen	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
	Verbeteren bereikbaarheid bedrijven	Creëren extra manoeuvreerruimte voor vrachtwagens	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
Vestigingsklimaat	Terugdringen overlast wachtende vrachtwagenchauffeurs	Realiseren faciliteiten vrachtwagenchauffeurs die moeten overnachten en handhaven reeds gemaakte afspraken tussen PON-vertegenwoordigers gemeente	PON	Platform van ondernemers en eigenaren, gemeente	PM
Zichtbaarheid	Bedrijventerrein (incl. PON-campus) beter zichtbaar maken vanaf Hamersveldseweg omgevingskwaliteit	Groenstrook verplaatsen en wal verwijderen	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
Samenwerking	Gevestigde bedrijvigheid meer laten samenwerken	Organiseren werkateliers rond werkagenda, gluren bij de buren, etc.	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM

	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Doorgaand verkeer	Verbeteren bereikbaarheid bedrijven	Verduidelijken ontsluiting terrein	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
	Verbeteren bereikbaarheid bedrijven	Creëren extra manoeuvreerruimte voor vrachtwagens	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
	Verbeteren OV-bereikbaarheid	Onderzoek naar mogelijkheden van lijnbus en/of alternatieve mogelijkheden	Platform van ondernemers en eigenaren	Connexxion, gemeente, BKL	PM
	Vergroten verkeersveiligheid	Maatregelen om veiligheid van zowel gemotoriseerd als fietsers te verbeteren	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
	Gevestigde bedrijvigheid meer laten samenwerken	Organiseren werkatelier(s) rond werkagenda, gluren bij de buren, etc.	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM

Tabel 8 / Werkagenda Bedrijven

Onderwerp	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Bereikbaarheid	Verbeteren bereikbaarheid bedrijven	Verminderen verkeersdrempels Verduidelijken ontsluiting terrein	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
	Verbeteren uitstraling terrein	Handhaven parkeerverbod openbare weg	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
	Verbeteren uitstraling terrein	Handhaven illegale activiteiten	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren	PM
	Verbeteren uitstraling terrein	Onderzoek naar meer inpasbaarheid bedrijfswoningen	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren Gemeente	PM PM
	Verbeteren uitstraling terrein	Ontwikkelen voorstel opknappen entree	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
	Verbeteren (digitale) bereikbaarheid	Onderzoek naar mogelijkheden aanleg glasvezel	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM
	Verbeteren vestigingsmogelijkheden	Ontwikkelen ruimte voor starters	Ontwikkelende marktpartijen		PM
Samenwerking	Gevestigde bedrijvigheid meer laten samenwerken	Organiseren werkateliers rond werkagenda, gluren bij de buren, etc.	Platform van ondernemers en eigenaren	Gemeente	PM

Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Creëren meer ruimte voor wonen/werken	Verruiming bestemmingen door flexibilisering bestemmingsplan(nen) en/of toepassen regelvrije zones en/of markt uitdagen met innovatieve concepten te komen	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren, (ontwikkelende) marktpartijen	PM
Bieden meer ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid/ zzp'er	Wijzen eigenaren / marktpartijen op mogelijkheden / behoeften	Eigenaren leegstaande kantoorcomplex en	Platform van ondernemers en eigenaren, gemeente	PM
Verbeteren OV-bereikbaarheid	Onderzoek naar mogelijkheden van lijnbus	Platform van ondernemers en eigenaren	Connexxion, gemeente, BKL	PM
Verbeteren zichtbaarheid gevestigde bedrijvigheid	Onderzoek naar mogelijkheden om zichtbaarheid te verbeteren vanaf Randweg	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren, omwonenden	PM

Onderwerp	Doel	Maatregel	Trekker	Betrokken partijen	Planning
Uitstraling Leusden	Creëren aantrekkelijker entree Leusden	Door (ruimtelijke) aanpassingen de uitstraling van de entree van het terrein en Leusden verbeteren	Gemeente	Platform van ondernemers en eigenaren (ontwikkelende) marktpartijen	PM
Profilering	Versterken identiteit Leusden	Reclame-uitingen (bv. een mast) met beeldbepalende Leusdense bedrijven bij entree Leusden	Beeldbepalende bedrijven	Gemeente, BKL, Stichting Citymarketing Regio Amersfoort	PM

05/01 2015 MAA 17:14 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 093

Bijlage 1 Bijlagen marktanalyse

[illegible]	Netto oppervlak (ha)39	Aanbod (m²)40
[illegible]	[illegible]	1.910
[illegible]	[illegible]	1.996
[illegible]	[illegible]	912
[illegible]	[illegible]	0
[illegible]	[illegible]	0
[illegible]	[illegible]	0
Totaal	PM	4.818

[illegible]	Voorraad41	Leegstand (m2) 42	Leegstand (%)
De Horst	77.305	17.192	22%
Ruigeveld/Speelkamp	12.275	3.453	28%
Proceniumplein	44.170	10.656	24%
Totaal	133.750	31.301	23%

39 Bron: IBIS, 2013

40 Bron: Funda en eigen waarneming Seinpost. Aanbod is kantoor- en bedrijfsruimte.

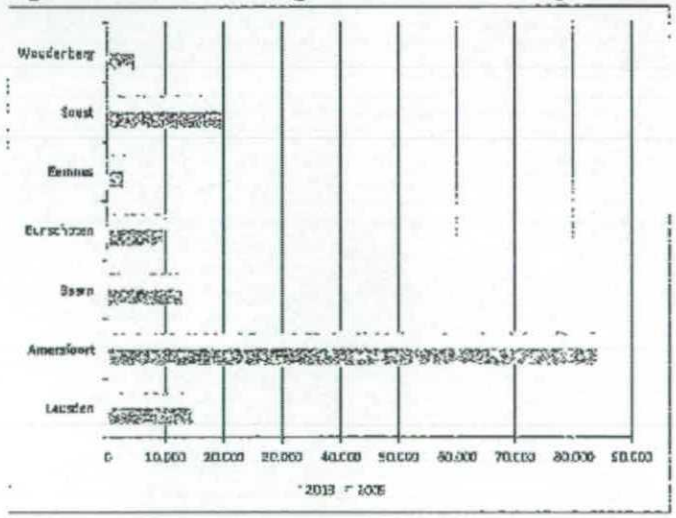
41 Stec Groep, 2012

42 Inventarisatie op basis van Funda en eigen waarneming Seinpost.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Den Dolder					0,3	1,6				0
Amersfoort	3,9	7,3	4,5	5,1	3,7	3,0	1	1	0,9	9,2
Baarn										
Bunschoten							1,5		4,0	
Eemnes				0,1						
Soest	0,2		0,5		0,5					
Woudenberg					2,5					
Totaalregio	**4,1**	**7,3**	**5**	**5,2**	**7**	**4,6**	**2,5**	**1**	**4,9**	**9,5**

Bron: Ibis, 2013.

Figuur B1.4 Ontwikkeling aantal banen in de regio Amersfoort



Bron: Lisa, 2013

05/01 2015 MAA 17:15 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 095

	Arbeidsplaatsen
[illegible]	412
[illegible]	362
[illegible]	305
[illegible]	207
[illegible]	175
[illegible]	75
[illegible]	51
[illegible]	33
[illegible]	19
[illegible]	11
[illegible]	6
[illegible]	2
[illegible]	3
[illegible]	4
[illegible]	14
[illegible]	91
[illegible]	1.542

Bijlage 2 Begrippen en definities

[illegible]	[illegible]
Landbouw, bosbouw en visserij	- Landbouw, jacht en dienstverlening voor de landbouw en de jachtsbouw; exploitatie van bossen en dienstverlening voor de bosbouw - Visserij en kweken van vis en schaaldieren
Delfstoffenwinning	- Winning van aardolie en aardgas - Winning van delfstoffen, geen olie en gas - Dienstverlening voor de winning van delfstoffen
Industrie	- Vervaardiging van: voedingsmiddelen, dranken, tabaksproducten, textiel, kleding, leer, lederwaren en schoenen, hoofdtooien, karton en papier en kartonwaren - Primaire houtbewerking - Drukkerijen, reproductie van opgenomen media - Vervaardiging van: cokesovenproducten en aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische grondstoffen en producten, producten van rubber en kunststof, overige niet-metaalhoudende mineralen producten, metalen in primaire vorm, producten van metaal, computers en van elektronische en optische apparatuur, elektrische apparatuur, overige machines en apparatuur, auto's, aanhangwagens en opleggers, overige transportmiddelen, meubels en overige goederen - Reparatie en installatie van machines en apparaten
Energiebedrijven	- Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht
Waterbedrijven en afvalbeheer	- Winning en distributie van water - Afvalwaterinzamelling en -behandeling, voorbehandeling tot recycling - Sanering en overig afvalbeheer
Bouwnijverheid	- Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling - Grond-, water- en wegenbouw - Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw
Handel	- Handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers - Groothandel en handelsbemiddeling - Detailhandel
Vervoer en opslag	- Vervoer over land - Vervoer over water - Luchtvaart - Opslag en dienstverlening voor vervoer - Post en koeriers
Horeca	- Logiesverstrekking - Eet- en drinkgelegenheden
Informatie en communicatie	- Uitgeverijen; - Productie en distributie van films en tv-programma's - Verzorgen en uitzenden van radio- en tv-programma's - Telecommunicatie - Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie - Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie

[illegible]	Financiële instellingen
	Verzekeringen en pensioenfondsen
	Overige financiële dienstverlening
[illegible]	Verhuur en handel in onroerend goed
[illegible]	Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en administratie
	Holdings, concerndiensten binnen eigen concern en managementadviseering
	Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies
	Speur- en ontwikkelingswerk
	Reclame en marktonderzoek
	Industrieel ontwerp en vormgeving, fotografie, vertaling en overige consultancy
	Veterinaire dienstverlening
	Verhuur en lease van autos, consumentenartikelen, machines en overige zakelijke goederen
	Arbeidsbemiddeling, uitzendbureaus en personeelsbeheer
	Reisbemiddeling, reisorganisatie, toeristische informatie en reserveringsbureaus
	Bewaking en opsporing
	Facility management, reinigen en landschapsverzorging
	Overige zakelijke dienstverlening
	Kunst
	Culturele ontmoetingscentra, openbare archieven, musea, dierentuinen en plantentuinen, natuurbehoud
	Loterijen en kansspelen
	Sport en recreatie
	Levensbeschouwelijke en politieke organisaties, belangen- en ideële organisaties, hobbyclubs
	Reparatie van computers en consumentenartikelen
	Wellness, erotische dienstverlening

Bijlage 3 Opbrengsten per terrein

Ideeën De Horst

Toekomstbestendig
Smoel naar randweg
De Horst
Functiemenging Versterken profiel
Dé kantorenlocatie

Ideeën en maatregelen De Horst

- Dé kantorenlocatie van Leusden
- Wel meer functiemenging: horeca, leisure (bv. sportvoorzieningen), vergaderconcepten
- ZZP-ers
- Meer ruimte voor kleinschaligheid o.a. door herinrichting grotere leegstaande kantoren (bv. voormalige pand Waterschap)
- Beeldbepalende bedrijven nog beter benutten voor verbeteren zichtbaarheid / versterken identiteit Leusden
- Parkeren collectief regelen
- Snelbus

Ideeën Princenhof

Princenhof Diversificatie
Saneren en/of transformeren noodzakelijk
Kwetsbaar
Doorbreken negatieve spiraal leegstand
Groene kwaliteiten benutten Functiemenging

Ideeën en maatregelen Princenhof

- Gedeeltelijke herprofilering: wonen, zorginstellingen, leisure, horeca, kunst, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels
- Specialisatie: bv. ouderen
- Kleinschaligheid
- ZZP-ers
- Ruimte voor groeimarkten (distributie/snelweg gerelateerd)
- Groene corridor
- Overloop voor parkeerdruk
- Maatvoering parkeervakken
- Hangplek weg
- Verruiming bestemmingen / flexibele bestemmingsplannen
- Regelvrije zone
- Ruimte voor zwaardere milieucategorieën
- Eigenarenplan / grondruil
- Durf

099

05/01 2015 MAA 17:18 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 100

Ideeën Paardenmaat

Ideeën en maatregelen Paardenmaat

- Behouden en waar mogelijk versterken huidige functieprofiel
- Verbeteren manoeuvreerruimte
- Bewegwijzering op en naar het terrein
- Zichtbaarheid en vindbaarheid o.a. door verwijderen 'wal'
- Gesprek met PON over parkeren vrachtauto´s, voorzieningen chauffeurs, handhaving reeds genomen maatregelen
- Groenstrook verleggen
- Meer parkeerplaatsen
- Versterken onderlinge samenwerking

Ideeën Ambachtsweg

Ideeën en maatregelen Ambachtsweg

- Behouden en waar mogelijk versterken huidige functieprofiel
- Ontsluiting verduidelijken
- Verkeersveiligheid vergroten
- Verbeteren OV-bereikbaarheid (bv. over PON-spoor)
- Organiserend vermogen

Ideeën De Fliert

Sterke binding ondernemers
Ruimte voor ondernemerschap
Toekomstbestendig bedrijventerrein
Lokale functie

De Fliert

Ideeën en maatregelen De Fliert

- Behouden en waar mogelijk versterken huidige functieprofiel
- Wel meer bedrijfswoningen toestaan
- Kavels aanbieden aan starters
- Parkeerverbod openbare weg
- Handhaven op illegale activiteiten
- Entree opfrissen
- Drempels verminderen
- Glasvezel

Ideeën Ruige Veld/Speelkamp

Overloop naar wonen versterken
Meer ruimte voor ondernemerschap

Ruige Veld/Speelkamp

Kwetsbaar

Ideeën en maatregelen Ruige Veld/Speelkamp

- Ruimte voor wonen-werken
- Ruimte voor kleinschaligheid
- Verbeteren zichtbaarheid
- Toevoerwegen verbreden
- OV Bereikbaarheid

05/01 2015 MAA 17:18 FAX +31 20 3016337 CMS LAW TAX 102

Ideeën 't Spieghel

Goede uitgangspositie
t Spieghel
Handhaven

Ideeën en maatregelen 't Spieghel

- Verbeteren uitstraling entree Leusden
- Genereren meer traffic
- Verplaatsing gemeentelijk afvalstation?
- Ruimte bieden aan - reclame-uitingen - beeldbepalende Leusdense bedrijven

Ideeën De Plantage/Buitenplaats

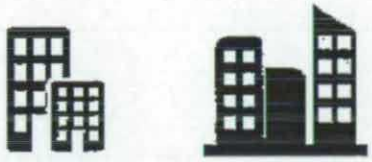
Transformeren
De Plantage/Buitenplaats
Toegevoegde waarde Leusden herdefiniëren
Andere functie

Ideeën en maatregelen De Plantage/Buitenplaats

- Herdefiniëren ontwikkelingsrichting (kantoren is niet kansrijk)
- Snelweg gerelateerde functies (Mc Donalds, AH pickup point, La Place)
- Ruimte voor industrie
- Ruimte voor kleinschaligheid
- Wonen en werken
- Teruggeven aan de natuur
- Lagere prijzen
- Flexibiliteit bestemmingsplan
- Minder aandacht beeldkwaliteit

De Horst

Typering werklocatie



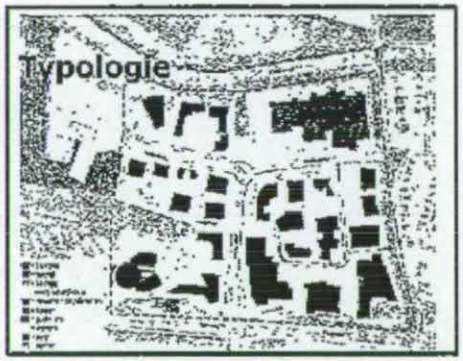
Kantorenlocatie 74 bedrijven

Ligging

Bereikbaarheid

Goed Voldoende

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel &
parkeerstrook openbare ruimte

Branchering	Aantal bedrijven
Bouwnijverheid	1
[illegible]	2
[illegible]	4
[illegible]	23
[illegible]	2
[illegible]	1
[illegible]	1

Kwaliteit openbare ruimte

Bovengemiddeld - gemiddeld

Kwaliteit vastgoed

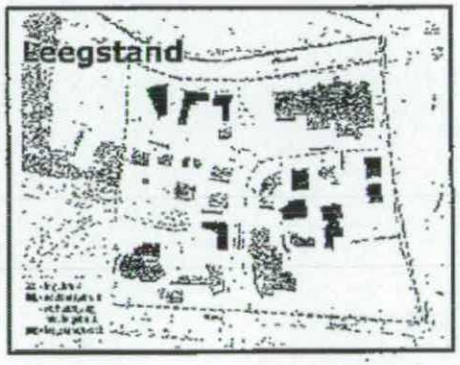
Bovengemiddeld - gemiddeld

Aanbod

17.192 m² vvo

€ 90 - €140 /m² vvo

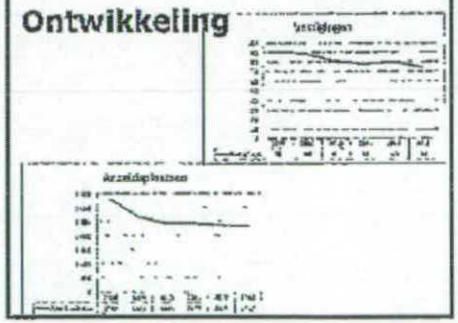
Leegstand



Werkgelegenheid

2.332 arbeidsplaatsen,
met name groot- en detailhandel en advisering, onderzoek, specialistische zakelijke dienstverlening

Ontwikkeling



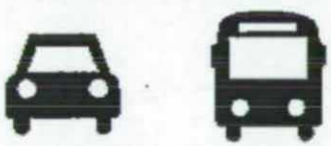
Princenhof

Typering werklocatie

Kantorenlocatie 40 bedrijven

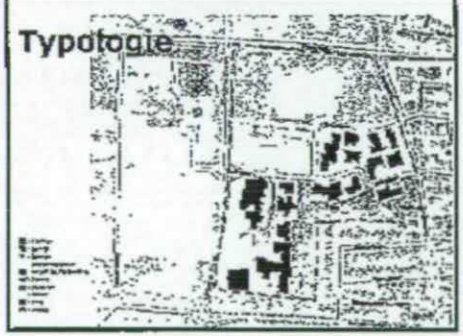
Ligging

Bereikbaarheid



Goed Voldoende

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel & parkeerterrein bij entree

Branchering	Aantal bedrijven
Bouwnijverheid	8
Transportcommunicatie	3
Advisering, onderzoek, speciale zakelijke dienstverlening	14
Onderwijs	5
Overige dienstverlening	5

Kwaliteit openbare ruimte

Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed

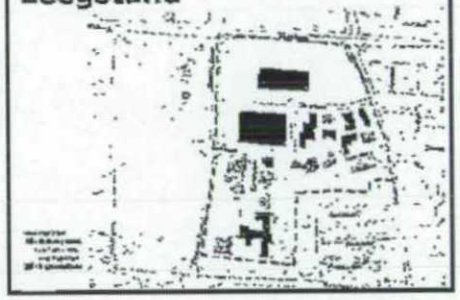
Gemiddeld

Aanbod

10.656 m² vvo
+ 1 pand n.b.

€ 60 - €130
/m² vvo

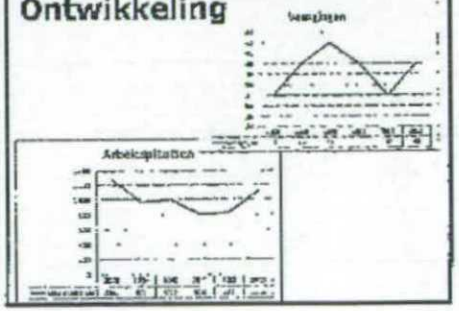
Leegstand



Werkgelegenheid

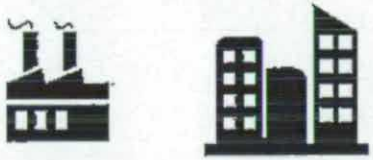
1.114 arbeidsplaatsen,
met name financiële instellingen

Ontwikkeling



Paardenmaat

Typering werklocatie



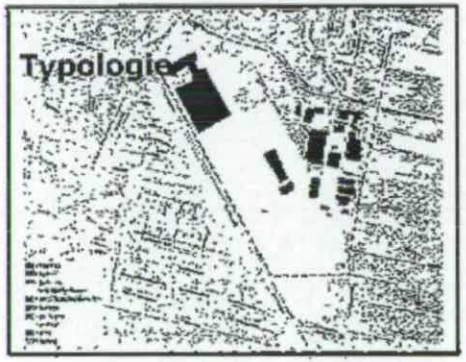
Gemengd 32 bedrijven

Ligging

Bereikbaarheid

Voldoende Voldoende

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel

Branchering	Aantal bedrijven
[illegible]	[illegible]
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	23
[illegible]	[illegible]
Informatie en communicatie	2
[illegible]	[illegible]
Gezondheids- en welzijnszorg	5
[illegible]	[illegible]

Kwaliteit openbare ruimte

Gemiddeld - benedengemiddeld

Kwaliteit vastgoed

Gemiddeld

Aanbod

1.910 m² vvo

€ 45 - €150 /m² vvo

Leegstand

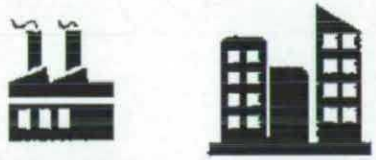
Werkgelegenheid

1.526 arbeidsplaatsen,
met name groot- en detailhandel; reparatie van auto's

Ontwikkeling

Ambachtsweg

Typering werklocatie



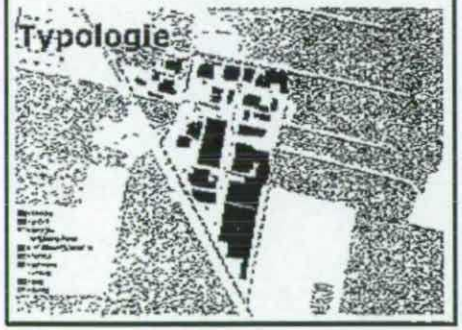
Gemengd 29 bedrijven

Ligging

Bereikbaarheid

Voldoende Matig

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel &
parkeerstrook in openbare ruimte

Branchering	Aantal bedrijven
[illegible]	[illegible]
Bouwnijverheid	7
[illegible]	[illegible]
Vervoer en opslag	8
[illegible]	[illegible]
Informatie en communicatie	1
[illegible]	[illegible]
Advisering, onderzoek, specialistische dienstverlening	3
[illegible]	[illegible]
Onderwijs	1
[illegible]	[illegible]
Totaal	29

Kwaliteit openbare ruimte

Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed

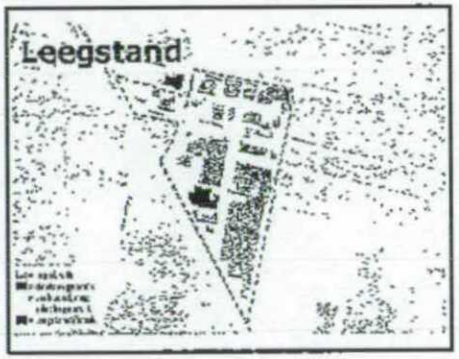
Gemiddeld

Aanbod

900 m² vvo
+ 1 pand n.b.

€ 80 -160
/m² vvo

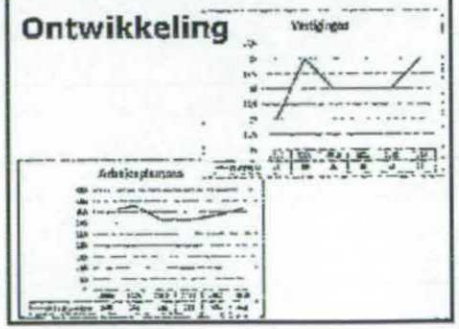
Leegstand



Werkgelegenheid

364 arbeidsplaatsen,
met name industrie

Ontwikkeling



Ruige Veld/Speelkamp

Typering werklocatie

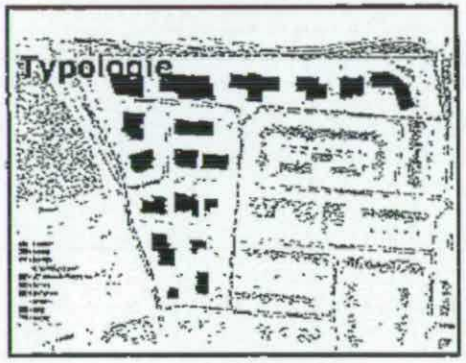
Kantorenlocatie 26 bedrijven

Ligging

Bereikbaarheid

Voldoende Voldoende

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel &
in omliggende woonwijk

Branchering	Aantal bedrijven
[illegible]	
Verwerkende industrie	2
[illegible]	
Verhuur van en handel in onroerend goed	1
[illegible]	
Verhuur van roerende goederen, overige zakelijke dienstverlening	3
[illegible]	
Gezondheidszorg en welzijnszorg	1
[illegible]	
Totaal	25

Kwaliteit openbare ruimte

Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed

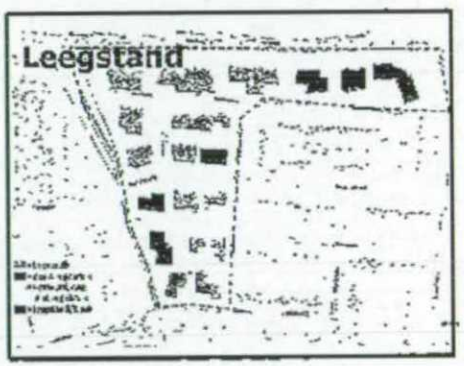
Gemiddeld

Aanbod

3.453 m² vvo

€ 85 - €125
/m² vvo

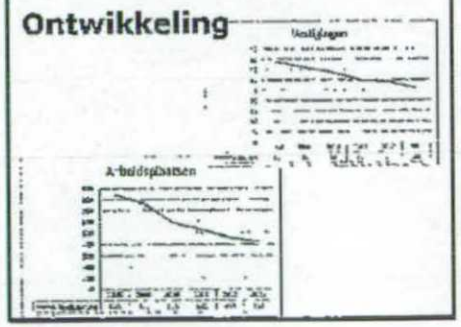
Leegstand



Werkgelegenheid

424 arbeidsplaatsen,
met name informatie en communicatie

Ontwikkeling



't Spieghel

Typering werklocatie

Gemengd

8 bedrijven

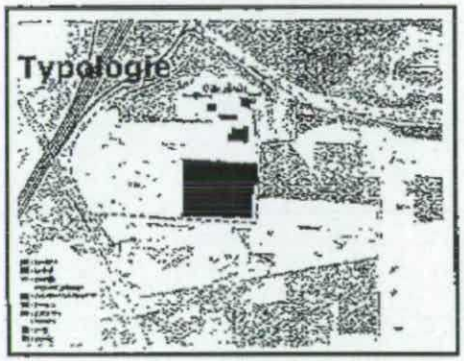
Ligging

Bereikbaarheid

Goed

Voldoende

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel & carpoolplaats

Branchering	Aantal bedrijven
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	1
Cultuur, sport en recreatie	1
Totaal	8

Kwaliteit openbare ruimte

Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed

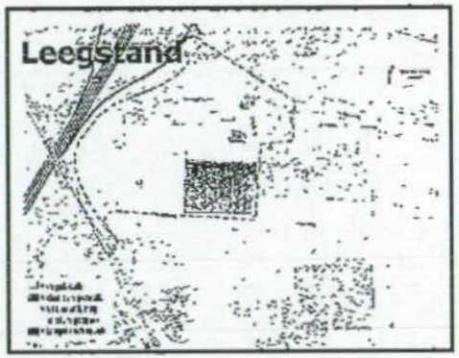
Gemiddeld

Aanbod

geen

nvt

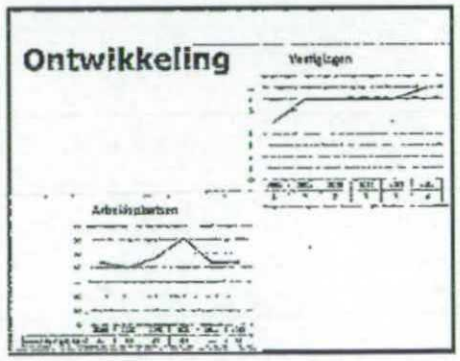
Leegstand



Werkgelegenheid

44 arbeidsplaatsen,
met groot- en detailhandel

Ontwikkeling



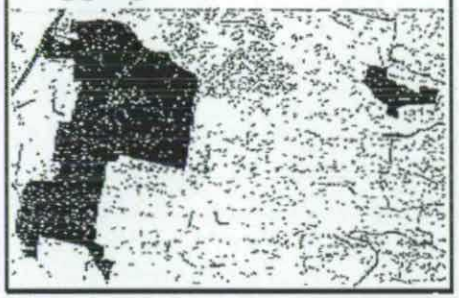
De Fliert

Typering werklocatie

Gemengd

24 bedrijven

Ligging

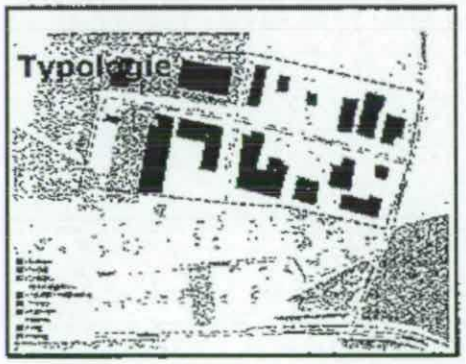


Bereikbaarheid

Voldoende

Voldoende

Typologie



Parkeren

Op eigen kavel

Branchering	Aantal bedrijven
[illegible]	[illegible]
Scutmijnhuis	3
[illegible]	[illegible]
Vervoer en opslag	1
[illegible]	[illegible]
Verhuur van en handel in [illegible] goe:	1
[illegible]	[illegible]
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	3
[illegible]	[illegible]
Totaal	24

Kwaliteit openbare ruimte

Gemiddeld

Kwaliteit vastgoed

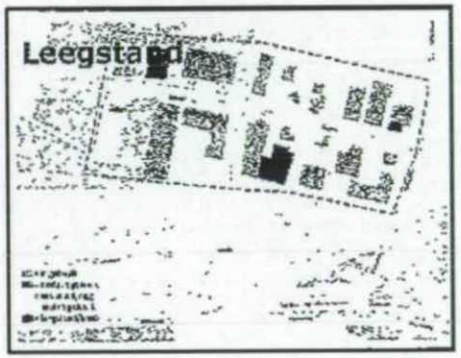
Gemiddeld

Aanbod

912 m² vvo

€ 120 /m² vvo

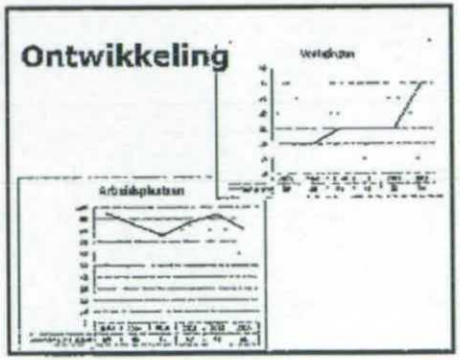
Leegstand



Werkgelegenheid

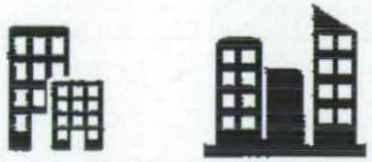
81 arbeidsplaatsen,
met name groot- en detailhandel; reparatie van auto's

Ontwikkeling



Buitenplaats

Typering werklocatie



Kantorenlocatie woon/werkkavels & kantorenpark

Ligging

Bereikbaarheid

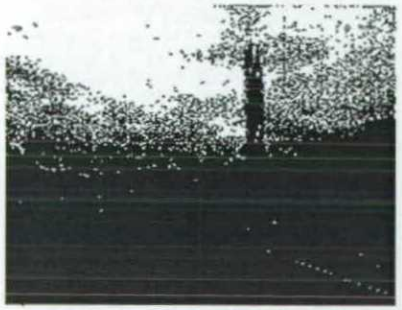
Goed Voldoende

Aanbod

Totaal bruto uitgeefbaar terrein ruim 5 ha. Kantorenprogramma: 13.000 m² BVO kantoren

Parkeren

Op eigen kavel



De Plantage

Typering werklocatie

Gemengd

20 kavels

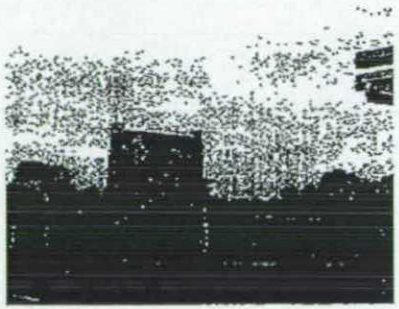
Ligging

Bereikbaarheid

Goed

Aanbod

Totaal bruto uitgeefbaar terrein ruim 6,5 ha. Kantorenprogramma: 8.250 m²
Bedrijventerrein 2,6 ha

Parkeren

Op eigen kavel