Leusden, Ladderonderbouwing Afas Experience Centre

Gemeente Leusden

Definitief

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Leusden, Ladderonderbouwing Afas Experience Centre

Gemeente Leusden

Definitief

Rapportnummer:	211X08055.086859_2
Datum:	1 maart 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Jordi Bunnik
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Sven Maas, Geri Wijnen
Trefwoorden:	Ladder, Afas Experience Centre
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 1

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. BESCHRIJVING INITIATIEF **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Profiel Afas 5
1.3 Bouwplan 5

2. POSITIONERING ALS KANTOOR **9**
2.1 Beleid 9
2.2 Regionale behoefte 13
2.3 Opvang binnen bestaand stedelijk gebied 20

3. POSITIONERING ALS LEISURE **23**
3.1 Beleid 23
3.2 Leisureconcept en locatie 24
3.3 Regionale behoefte 24
3.4 Ruimtelijke effecten 25

4. EFFECTEN EN LADDERONDERBOUWING **27**
4.1 Trede 1: Actuele regionale behoefte 27
4.2 Trede 2: Opvang binnen bestaand stedelijk gebied en effecten 28

BIJLAGE 1. TRENDS IN DE MUSICALMARKT

1. BESCHRIJVING INITIATIEF

1.1 Aanleiding

Afas Software is sinds haar oprichting ruim 20 jaar geleden in Leusden gevestigd. Het huidige kantoor (6.700 m² wvo) is gelegen aan de Philipsstraat 9 op de hoek van de Randweg en de Plesmanstraat op kantoorlocatie De Horst. Het huidige kantoor kan de groei van het bedrijf niet opvangen. Vanwege haar groei en uitbreidingsbehoefte heeft Afas in 2011 daarom het terrein van de Bank Giro Centrale op Princenhof te Leusden aangekocht, met als doel om vervangende nieuwbouw te plegen en de locatie te herontwikkelen tot een nieuw Experience Centre. De nieuwe locatie is fysiek aan de andere zijde van de kruising gelegen, namelijk op de hoek van de Randweg en de Groene Zoom. Aan de andere zijde wordt het plangebied begrensd door de Zwarteweg en de Olmenlaan. Zowel de huidige als de nieuwe locatie van het Afas-kantoor zijn zeer goed bereikbaar en liggen parallel aan de Randweg, die direct aansluit op afrit 7 vanaf de A28. Het Bank Giro pand uit de jaren ’70 (ook wel ‘de bunker’ genaamd) omvatte 14.000 m² bvo kantoorruimte en is in 2012 gesloopt. De bedoeling is dat Afas in 2021 de huidige locatie verlaat en het nieuwe pand betrekt.

Figuur 1.1: Voormalige en nieuwe locatie Afas

Het plan voor de nieuwe locatie bestaat uit een nieuw kantoorpand met sportfaciliteiten, educatie, studio's, een restaurant en omvat ook een theater- en congrescentrum. Het Experience Centre wordt gerealiseerd voor gebruik door de Afas onderneming. De verwachting is dat het Afas Experience Centre een 'boost' betekent voor de omgeving. Het theater wordt buiten kantoortijden ook gebruikt voor commerciële activiteiten. Het is de bedoeling het theater beschikbaar te stellen voor musicalproducties. Het theater van Afas kan een trekpleister worden op het gebied van cultuur. Theaterproducties kunnen aanvullend zijn op het programma van omringende theaters zoals de Flint in Amersfoort en het lokale kleinschalige theater De Tuin in Leusden.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is een nadere bestemmingsplanmatige onderbouwing noodzakelijk. Sinds 1 oktober 2012 worden bijzondere eisen gesteld aan de toelichting bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, die '(…) een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken'. De stapsgewijze regeling in art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening ('Bro') staat bekend als de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Als bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen ex art. 2.1 lid 1 sub c Wabo in zo'n ontwikkeling voorzien, moet de toelichting of de ruimtelijke onderbouwing voldoen aan de drie eisen (treden) van de Ladder:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Binnen het plan voor het Afas Experience Centre onderscheiden we een tweetal hoofdfuncties, waarvoor een nadere onderbouwing via de Ladder noodzakelijk is. Dit zijn bedrijfsruimte (kantoorruimte) en theater. De overige functies, zoals sportruimten, opleidingsruimten, congres- en vergaderruimten, demonstratieruimten en het restaurant zijn ondergeschikt aan de kantoorruimte en het theater. Deze ruimten worden enkel gebruikt door de werknemers van de kantoorruimte of de bezoekers van het theater. Voor de twee hoofdfuncties wordt navolgend kort en bondig inzicht gegeven in de huidige vraag-aanbod situatie (kwantitatief en kwalitatief), de marktruimte, trends en ontwikkelingen per functie en het actuele beleid. Aansluitend worden de mogelijke effecten van het initiatief benoemd en wordt de Ladder voor de twee functies integraal doorlopen.

1.2 Profiel Afas

Afas ontwikkelt innovatieve softwareproducten voor zowel de zakelijke als de consumentenmarkt. Met hun producten automatiseren zij bedrijven en organisaties uit alle branches met complete en moderne (online) bedrijfssoftware. De organisatie biedt momenteel werkgelegenheid aan 350 werknemers en verwacht in de toekomst een groei naar 700 mensen. Naast het hoofdkantoor in Nederland heeft het bedrijf ook vestigingen in België, Curaçao en Aruba. Afas is al sinds de start van het bedrijf ruim twintig jaar geleden gevestigd in Leusden en sterk met deze gemeente verbonden. Naast het ontwikkelingen van software richt Afas zich ook op het opleiden van IT-specialisten, het verzorgen van bedrijfspresentaties en het organiseren van verschillende netwerkevents. Op de huidige kantoorlocatie wordt hier het inpandige Da Vinci Theater voor ingezet.

Daarnaast is maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid een belangrijke pijler in de bedrijfsfilosofie van Afas. Klanten, medewerkers en het milieu staan centraal. Dit gedachtegoed komt bijvoorbeeld terug in de grote waarde die het bedrijf hecht aan het ondersteunen van cultuur en ontspanning voor de werknemers, zakenrelaties en lokale inwoners. Het thema wordt veelvuldig ingezet ter versterking van:

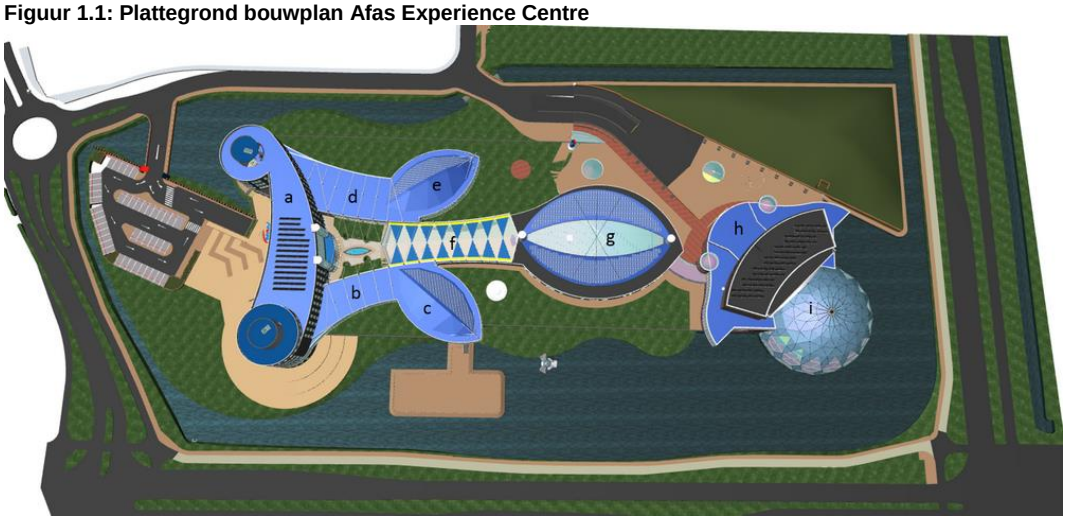
- de ‘familieband’ met het personeel;
- de band met zakelijke relaties en hun partners;
- de band met Leusden als vestigingsplek en woonplek van een groot deel van het personeel.

Afas wil op een laagdrempelige en informele wijze in contact komen met toekomstige klanten en ziet entertainment en ontmoeting als de perfecte middelen daartoe. Daarom sponsort Afas bijvoorbeeld ook actief vrijetijdsvoorzieningen als het Circustheater in Scheveningen en het AZ-stadion te Alkmaar. Ook het regionale theater De Flint in Amersfoort en het kleinschalige Leusdense theater De Tuin worden financieel ondersteund door het bedrijf, evenals vele andere maatschappelijke- en sportvoorzieningen in de regio. Deze sponsoring is een vaste en blijvende post op de bedrijfsbegroting.

1.3 Bouwplan

Het Afas Experience Centre bestaat uit diverse gebouwen die allen geïntegreerd bereikbaar zijn (zie figuur 1.2). Het hoofdgebouw vormt de centrale kantoorruimte (a) en biedt ruimte aan circa 600 werkplekken, waaronder 100 vergaderplaatsen. Het gebouw is overal via flexibele systeemwanden vrij in te richten. Gekoppeld aan het hoofdgebouw zijn de demonstratieruimten (b), sportruimten (c), opleidingsruimten (d) en studio’s (e). Deze ruimten worden tot de bedrijfsruimte gerekend.

Figuur 1.1: Plattegrond bouwplan Afas Experience Centre



Aan de andere zijde van het complex is het theater- en congrescentrum gelegen, de bestaat uit een entreehal met een vijftal auditoria (h) en de theaterzaal (i). De theaterzaal biedt ruimte aan 830 zitplaatsen en heeft een tweeledige gebruikersfunctie. In de dagperiode wordt het theater gebruikt voor dagevenementen in de vorm van opleidingen, bootcamps en seminars gegeven vanuit de corebusiness activiteiten van het Afas-concern. Daarnaast wordt het theater gebruikt voor musicalvoorstellingen als afsluitingen Afas dag-trainingen en voor de niet zakelijke Afas-doelgroep (reguliere musicalvoorstellingen). Het betreffen zogenaamde open-eind-producties die doorgaans 1 a 2 jaar worden geprogrammeerd. De tijdsduur/looptijd van de voorstelling is mede afhankelijk van de succesfactor van de voorstelling. In de regels is dit meer dan 1/2 jaar

In het midden tussen het bedrijfsruimte-deel en het theater-deel ligt het restaurant. In totaal heeft het restaurant circa 700 plaatsen. Werknemers en bezoekers kunnen parkeren in de ondergrondse parkeergarage (771 plaatsen) en op het parkeerterrein vóór het hoofdgebouw (51 plaatsen). In totaal maakt het nieuwe bestemmingsplan het volgende programma mogelijk:

Functie	Brutovloeroppervlak
Bedrijfsruimte (kantoor incl. voorzieningen)	12.600 m² bvo
Restaurant (700 plaatsen)	3.000 m² bvo
Theater (830 zitplaatsen)/auditorium	9.500 m² bvo
Totaal	**28.060 m² bvo**
Totaal inclusief parkeergarage	**58.800 m² bvo**

Figuur 1.2: Vogelvlucht bouwplan Afas Experience Centre

2. POSITIONERING ALS KANTOOR

2.1 Beleid

Om een uitspraak te doen over de effecten van de voorgenomen ontwikkeling wordt allereerst het kantorenbeleid op Provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in beeld gebracht.

Provinciaal

Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013-2028
Op de kantorenmarkt wil de Provincie Utrecht vraag en aanbod zoveel mogelijk in evenwicht brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Vanwege de grote structurele leegstand en niet gerealiseerde plancapaciteit wordt in principe geen ruimte gegeven voor nog niet gerealiseerde kantorenlocaties. Er worden afspraken gemaakt met gemeenten en andere partijen om de onbenutte plancapaciteit terug te dringen. Een regionale aanpak staat centraal. Voorts wil de Provincie 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. De beoogde locatie van het Afas Experience Centre is als bedrijventerrein stedelijk gebied aangemerkt, maar niet als knooppunt voor kantoorontwikkeling.

Uitwerking van het Provinciale kantorenbeleid

- Wij spannen ons in om de problemen op bestaande kantorenlocaties te verminderen. Wij stimuleren dat aanwezige kansen (doorexploiteren, kwaliteitsverbetering, herstructurering of transformatie) optimaal worden benut;
- met gemeenten en marktpartijen voeren wij overleg om tot afspraken te komen over het verder terugdringen van de plancapaciteit en ingrepen in de bestaande voorraad. Een eerste stap hierin is het onderzoek naar de Utrechtse kantorenmarkt. Waar nodig zullen wij ons wettelijk instrumentarium inzetten;
- wanneer kantoren nog niet zijn gebouwd dient een ruimtelijk plan bij actualisering niet meer te voorzien in de functie kantoren, tenzij er concreet zicht is op gebruik als kantoor in de planperiode. Dit kan onder meer blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten;
- in het algemeen staan wij ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond kan in het stedelijk gebied een uitzondering worden gemaakt voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied (bijvoorbeeld bankfilialen en gemeentehuizen) en functiegebonden kantoren (bijvoorbeeld havengebonden of veilinggebonden);
- op een beperkt aantal goed ontsloten locaties waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit is kantoorontwikkeling mogelijk. Dit zijn de knooppunten Utrecht Centraal, Amersfoort Centraal, Driebergen/Zeist en het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum. Nieuwe kantoorontwikkeling is hier toegestaan, mits de noodzaak, met toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond. Voor het knooppunt Driebergen/Zeist is nieuwe kantoorontwikkeling toegestaan voor zover bestaande afspraken tussen gemeente en provincie hierin voorzien, tot een maximum van in totaal 30.000m2 BVO (bruto vloeroppervlak).

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013
In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening zijn aanvullende uitgangspunten opgenomen voor het terugdringen van plannen voor kantoren. Deze aanvullende uitgangspunten betreffen echter enkel de nieuwvestiging van kantoren of situaties waarin de bestemming kantoor nog niet gerealiseerd is, nog geen omgevingsvergunning bouwen verkregen is en geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen de planperiode. Dit laatste kan blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten. Dit betekent dat nieuwe solitaire kantoren ook in de provinciale verordening volgens het vigerend beleid niet realiseerbaar zijn. Het plan van Afas betreft echter geen nieuwbouw maar herontwikkeling, waardoor deze aanvullende uitgangspunten niet aan de orde zijn. Bovendien is voor het plan van Afas al sinds 2011 concreet zicht op de realisatie van het nieuwe kantoorpand, blijkens de grondaankoop, de sloop van de bestaande bebouwing en de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt. Ook is het behoud van de kantoorbestemming op de toekomstige Afas-locatie bekrachtigd in de Visie Werklocaties van de gemeente Leusden (zie hierna).

Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027, 12 februari 2016
Naar aanleiding van het adviesrapport Utrechtse Provinciale kantorenmarkt in balans: naar een kantorenstrategie (2012) heeft de Provincie de Thematisch Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK) opgesteld. Deze TSK is aanvullend op de (integrale) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 met bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de TSK geeft de Provincie aan dat ze met inpassingsplannen de planologische overcapaciteit voor kantoren wil reduceren. Deze aanpak vloeit voort uit de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK). Hieruit vloeit voort dat twee sporen worden gevolgd. Het betreft een regulerend spoor en een faciliterend spoor.

- Het regulerend spoor heeft betrekking op het reduceren van in vigerende bestemmingsplannen opgenomen niet gerealiseerde plancapaciteit voor de nieuwbouw van zelfstandige kantoren door middel van een provinciaal inpassingsplan (hierna: planreductie). Reductie van plancapaciteit kan betrekking hebben op een deel van de plancapaciteit of de gehele plancapaciteit op de betreffende locatie.
- Het faciliterend spoor is gericht op de vernieuwing, herbestemming en transformatie van leegstaande kantoorgebouwen op pand- en gebiedsniveau.

De TSK heeft in hoofdzaak betrekking op planreductie. De aankondiging en beschrijving in de TSK van het regulerend spoor waarmee planreductie beoogd wordt, is gericht op twee doelen:

- De motivering van de ruimtelijke relevantie van planreductie.
- Het in het leven roepen van (volledige) voorzienbaarheid ter beperking van het risico op mogelijk te honoreren planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wro, wanneer te zijner tijd een gemeentelijk bestemmingsplan of een provinciaal inpas-

singsplan wordt vastgesteld waarin deze planreductie juridisch bindend wordt vastgelegd. In paragraaf 1.4 wordt hier nader op ingegaan.

Met de planreductie wordt een positieve en stimulerende bijdrage geleverd aan de vergroting van de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen (al dan niet na renovatie) en daarmee aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Naast de planreductie zet de Provincie ook in op het herstructureren en herbestemmen van bestaande kantoorpanden. Met het oog op herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren zal de Provincie op (delen) van kantorenlocaties waar sprake is van langdurige leegstand, gemeenten en belanghebbenden faciliteren om gewenste herbestemming mogelijk te maken.

Voor Leusden is in de TSK het volgende opgenomen:

- Buitenplaats/ De Plantage: volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Buitenplaats/ De Plantage. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 20.131 m2 bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling. De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage volledig reduceren.
- Princenhof: volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Princenhof. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 88.798 m^2 bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van een vigerende beheersverordening, uitgaande van de maximale planologische invulling. De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Leusden Princenhof volledig reduceren.

De provincie zal door middel van een inpassingsplan de nog niet gerealiseerde plancapaciteit reduceren tot de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locaties waar deze plancapaciteit is gelegen.

De beoogde ontwikkeling van Afas richt zich op Princenhof, waar plancapaciteit volledig gereduceerd wordt. Tegelijk staat de Provincie positief tegenover initiatieven gericht op herbestemming. Met de ontwikkeling van het Bank Giro Centrale-terrein is zowel sprake van een herbestemming (sloop Bank Giro gebouw en herontwikkeling tot nieuwe Afas locatie) als van een reductie van plancapaciteit (alleen de plancapaciteit waar een concrete behoefte aan is wordt ontwikkeld en een aanzienlijk deel gereduceerd). De Provincie heeft eerder een positief signaal afgegeven ten aanzien van het initiatief van Afas[1].

[1] Opgenomen in gespreksverslag van overleg d.d. 9 februari 2015 tussen gemeente Leusden en Provincie.

Regionaal

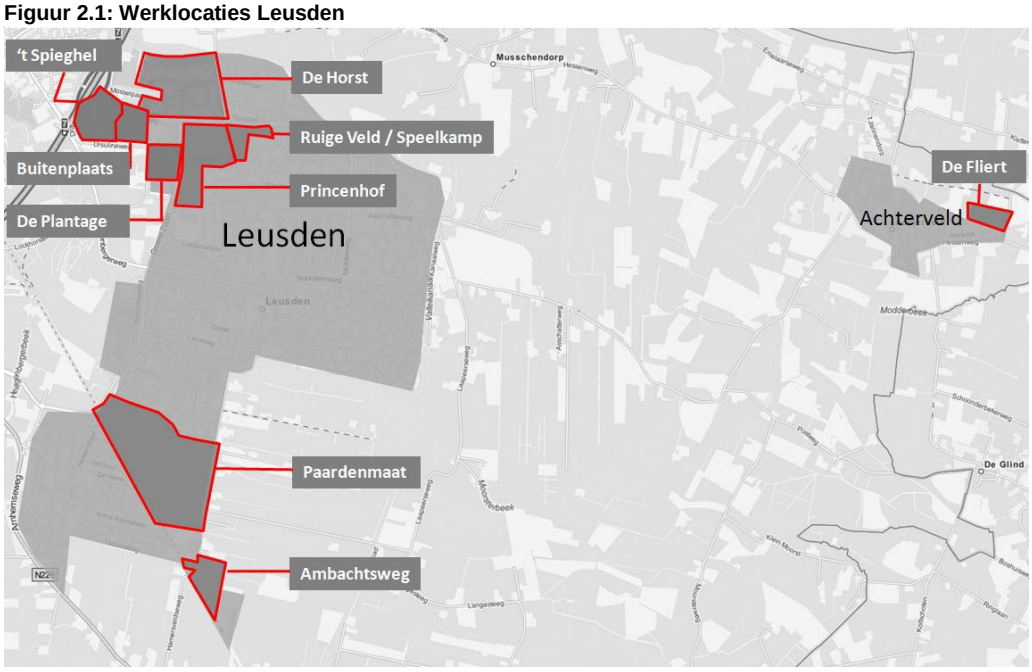
Op regionaal niveau is geen sprake van actueel beleid of een afsprakenkader ten aanzien van kantoren. In de regio zet men zich in voor (behoud van) kwalitatief hoogwaardige werklocaties. In verschillende gebieden, waaronder ook kantoorlocaties en bedrijventerreinen, worden afspraken gemaakt met de Provincie en tussen gemeenten onderling. Specifiek voor het Afas initiatief heeft de gemeente, naast de eerder genoemde afstemming met de Provincie, contact gehad gemeente Amersfoort over de ontwikkeling.

Gemeentelijk

Visie Werklocaties Leusden 2030 (september 2014)

Volgens de Visie Werklocaties telt Leusden zeven werklocaties en twee werklocaties in ontwikkeling (De Plantage en De Buitenplaats). Alle locaties zijn weergeven in figuur 2.1 In de visie is voor alle locaties een ontwikkelingsrichting opgenomen.

Figuur 2.1: Werklocaties Leusden



De Visie Werklocaties gaat uit van een planreductie van het aantal m² kantoren op de verschillende terreinen in Leusden. De visie heeft in 2014 al een voorschot genomen op de doelstellingen van de provincie om op kantorenlocaties te herstructureren en herbestemmen van bestaande kantoorpanden zoals opgenomen in de Thematisch Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027. Die Visie Werklocaties geeft hier invulling aan.

Figuur 2.2: Woordenwolk toekomstperspectief Princenhof

Voor Princenhof is bepaald dat het geschikt is om zich te ontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied waar de economische functie zal blijven domineren. Dit hangt samen met de locatiekwaliteit, grenzend aan een woonwijk. In dit verband is het wenselijk dat het terrein zich, door realisatie van een sterke wand, beter presenteert als werklocatie richting de Randweg en Groene Zoom (de hoofdontsluitingsroutes).

In de Visie Werklocaties zijn locaties benoemd waar de plancapaciteit aan wordt onttrokken. Ook de ontwikkelingslocatie van Afas (oude Bank Giro Centrale) is specifiek genoemd als locatie voor het ontrekken van plancapaciteit. Destijds is uitgegaan van 10.000 m² bvo plancapaciteit (van 35.000 m² bvo naar 25.000 m² bvo).

Het planinitiatief van Afas is uitgewerkt in lijn van de Thematische Structuurvisie Kantoren en maakt nog slechts 12.600 m² bvo aan kantoorruimte mogelijk. Met het realiseren van het planinitiatief van Afas wordt daarmee dus nog eens 12.400 m² bvo[2] plancapaciteit geschrapt.

2.2 Regionale behoefte

Conclusie

Er is sprake van een duidelijke concrete behoefte, waarbij het initiatief van Afas om tot een vernieuwend en toekomstgericht werkconcept te komen, past in de regionale wens om invulling te geven aan Het Nieuwe Werken. Hierbij komen werken, ontmoeten en ontspannen samen in één gebouwconcept en -complex. Juist het ontbreken van deze geïntegreerde conceptmatige aanpak, heeft ertoe geleid dat oude gebouwen niet meer worden ingevuld en dat zuivere kantorenmeters nog maar beperkt worden afgenomen en ontwikkeld. Het Afas initiatief betreft een voorbeeld van het toekomstige werken en draagt daarmee bij aan het economische vestigingsklimaat van Leusden en de grotere regio.

Het plan van Afas dient dan ook nadrukkelijk als een integraal concept gezien te worden en niet als een optelsom van aparte functieonderdelen. Om die reden is het initiatief dermate uniek, voorziet het in een moderne ruimtelijk-economische behoefte en draagt het

[2] 25.000 m² (resterende plancapaciteit Visie Werklocaties) minus 12.600 m² bvo (plancapaciteit opgenomen in nieuwe bestemmingsplan) = 12.400 m² plancapaciteit die extra wordt geschrapt.

bij aan de herontwikkeling van de werklocatievoorraad in de regio. Daarnaast komen er netto geen kantorenmeters bij. De voormalige Bank Giro Centrale omvatte namelijk 14.000 m² bvo kantoorruimte, terwijl het nieuwe Afas-pand slechts 12.600 m² bvo aan bedrijfsruimte beslaat. Dit past naadloos in de filosofie van de gemeente, wiens uitgangspunt is dat er gezien de mate van kantorenleegstand en de marktsituatie (overaanbod) in Leusden geen ruimte is voor sec nieuwbouw, maar wel voor initiatieven waarbij verouderde leegstaande kantoorruimte wordt verwijderd.

Bovendien wordt een aanzienlijke hoeveelheid plancapaciteit geschrapt op de nieuwe locatie. De gemeente heeft in de afgelopen jaren al flinke stappen ondernomen in het schrappen van de helft van de plancapaciteit op Princenhof (25.000 m² bvo). Voor de resterende plancapaciteit op Princenhof werd de voorwaarde gesteld dat het slechts gerealiseerd wordt om te voorzien in een actuele, concrete behoefte. Initiatief van Afas betreft een actuele en concrete behoefte. Er geen sprake van een ontwikkeling op risico, omdat de eindgebruiker het pand zelf realiseert. Met het nieuwe bestemmingsplan voor de toekomstige Afas-locatie wordt daarbovenop nog eens 12.400 m² bvo extra plancapaciteit geschrapt. Het plan past daarmee ook in het provinciaal kantorenbeleid waarin reductie van plancapaciteit en herbestemming speerpunten zijn. Met de ontwikkeling van het Bank Giro Centrale-terrein is zowel sprake van een herbestemming als van een reductie van plancapaciteit. Zoals vermeldt heeft de Provincie een positief signaal afgegeven ten aanzien van het initiatief van Afas. Ook met de gemeente Amersfoort is gesproken.

In het gemeentelijk beleid speelt de nieuwe Afas-locatie ook een cruciale rol speelt in het realiseren van een sterke wand aan de Randweg en Groene Zoom. Door de bijzondere architectuur en parkachtige inbedding van het nieuwe kantoor wordt hieraan voldaan en wordt aan de omgeving een significante kwaliteitsimpuls gegeven. De kantoorlocatie Princenhof leent zich daarnaast voor campusontwikkelingen en experimenten met functiemenging. De beoogde ontwikkeling van Afas sluit hier naadloos op aan. Het is een vernieuwend kantoorconcept waar een veelheid aan functies samenkomt.

Verdieping: vraag-aanbod analyse

Afas is al sinds de start van het bedrijf ruim twintig jaar geleden gevestigd in Leusden en sterk met deze gemeente verbonden. Afas is een van de gerichte ICT-bedrijven die in de regio Leusden/Amersfoort gevestigd zijn. Deze bedrijven profiteren van elkaars aanwezigheid en voorzieningen. Afas heeft ook een groot aantal toeleveranciers en afnemers in de omgeving, waarmee een gedeeltelijke wederzijdse afhankelijkheid bestaat. Afas wil graag in de nabijheid van deze bedrijven gehuisvest zijn om optimaal te kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid en de onderlinge samenwerking te versterken, bijvoorbeeld door voorzieningen en werkplekken te delen. Daarnaast wonen er veel werknemers van Afas in Leusden en heeft Afas een sterke relatie met en betrokkenheid bij lokale instellingen en organisaties op het gebied van cultuur, sport en maatschappelijke initiatieven.

Het voorliggende plan berust op de concrete verhuisbehoefte van Afas. Er wordt een bijzonder gebruiksconcept ontwikkeld, waarin enkele specifieke functies samenkomen, die Afas in staat stelt haar bedrijfsvoering toekomstgericht te kunnen voortzetten. De visie achter het nieuw te bouwen Afas Experience Centre is het creëren van een beleving voor zowel de klant, de medewerker en de bezoeker. Het moet toekomstproof zijn en gebaseerd op de veranderende manier van werken, leren en verblijven. De visie houdt in dat alles met elkaar geïntegreerd dient te zijn; *net zoals de software van Afas*. De combinatie van IT-innovatie, entertainment, educatie en werkplezier staan centraal in het totale ontwerp.
Het initiatief van Afas om in een vernieuwend multifunctioneel gebouwconcept binnen Leusden gevestigd te blijven, toont duidelijk aan dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Bovendien is geen sprake van een ontwikkeling op risico: de ontwikkeling is voor eigen gebruik. Desalniettemin zullen we de behoefte van Afas in Leusden bezien in een breder economisch perspectief en in het licht van de situatie van vraag en aanbod binnen de kantorenmarkt in de regio. Ook plaatsen we het plan in het perspectief van enkele algemene trends en ontwikkelingen.

Economisch perspectief regio Leusden / Amersfoort
Leusden behoort in economisch opzicht tot de regio Amersfoort[3]. In de gemeente Leusden waren in 2013 circa 2.600 bedrijven gevestigd, wat zo'n 10% van het aantal vestigingen in de regio is. De grote sectoren in de werkgelegenheid in de regio Amersfoort zijn zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn, detailhandel en industrie. Sectoren die belangrijk zijn voor de regio en waar een groei verwacht wordt zijn zakelijke dienstverlening, ICT, bouwnijverheid, groothandel en detailhandel. De sectorale structuur van Leusden sluit hier op aan. Hierin domineren handel, specialistische zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening.

De ICT-sector is een van de kansrijke clusters en focusgebieden binnen de regionale economie. Het belang van Afas als softwareleverancier is hierbinnen evident. Andere in Leusden gevestigde grote bedrijven en instellingen zijn Pon, Achmea, Centric, de hoofdkantoren van Gamma en Karwei (Intergamma) en het Sports Business Centre.

In de afgelopen jaren is het aantal banen in Leusden afgenomen. In 2015 en 2016 groeit het aantal banen van werknemers in de regio met ongeveer een half procent per jaar. Dit is in lijn met de landelijke groei[4]. De bevolking van Leusden blijft in de komende tien jaar naar verwachting stabiel, die in Amersfoort groeit sterk met bijna 8%.

Marktsituatie kantoren regio Leusden / Amersfoort
De gemeente Leusden functioneert qua kantooromgeving als een alternatief voor de Utrechtse en Amersfoortse markt, met een goede bereikbaarheid en lager huurprijsni-

[3] Daartoe behoren ook Nijkerk, Woudenberg, Soest, Baarn en Bunschoten.
[4] Regio in beeld 2015, Amersfoort (UWV, 2015)

veau. Qua verhuisbewegingen van kantoorgebruikers is er ook sprake van een sterke wisselwerking met Amersfoort (20 uitgaande en 16 inkomende bedrijven) en in mindere mate met Utrecht (9 uitgaand, 3 inkomend). Een zeer beperkte wisselwerking is er met plaatsen als Soest, Baarn en Maarsbergen. De regionale kantorenmarkt bestaat dus uit Amersfoort en Leusden.

Figuur 2.3: Aanbod kantorenmarkt regio Amersfoort (Dynamis, 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	269.400	271.500	224.900	215.000	233.400	216.950
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+53%	+1%	-17%	-4%	+9%	-7%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+77%	+28%	+2%	+9%	-4%	-7%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	27%	27%	0,5%	0,5%	0%	0%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	73%	73%	99,5%	99,5%	100%	100%

De regio kent een grote mate van leegstand in kantoorruimte, namelijk bijna 22% van de voorraad. Per 1 januari 2015[5] werd in totaal 216.950 m² aangeboden. Ten opzichte van het voorgaande jaar is er sprake van een daling van 7%. Het aanbod bestaat momenteel volledig uit bestaand vastgoed en wordt gevormd door 155 objecten die groter zijn dan 250 m² vvo. De opname blijft structureel achter bij het aanbod, vorig jaar bedroeg deze 34.150 m² vvo. Er worden relatief meer kleine (< 250 m² vvo) dan grote kantoorruimten verhuurd. Bovendien betreft een groot deel van markt vervangingsvraag.

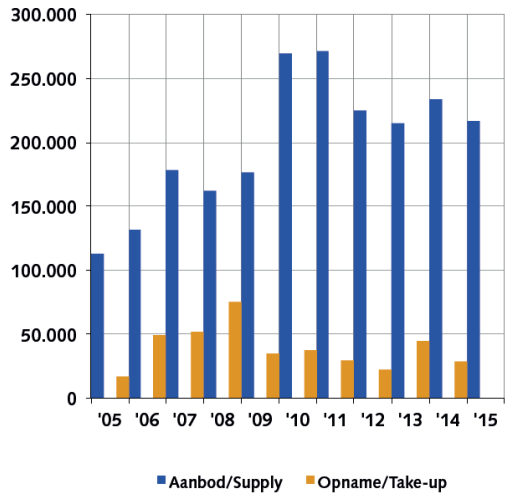
Er is beperkt sprake van nieuwbouwplannen en daarnaast van herstructurering van bestaande terreinen en panden. Bestaande plannen zijn Stationsgebied Amersfoort, Kantoorpark Podium in Vathorst en Hooglanderveen/Laak 3 in Amersfoort. In de Thematische Structuurvisie Kantoren is voor het stationsgebied en Podium opgenomen dat het toekomstperspectief ‘groei’ is, maar dat planvoorraad aanpassingen vergt (schrappen van een deel van de plancapaciteit). Ook voor Hooglanderveen/Laak 3 is dit aan de orde.

Marktsituatie kantoren gemeente Leusden

Tot de bestaande kantorenlocaties in Leusden worden De Horst, Ruige Veld/Speelkamp en Princenhof gerekend. Volgens de Visie Werklocaties bedroeg de totale voorraad op deze locaties in 2013 zo’n 134.000 m² bvo. Daarnaast zijn er enkele kleinere, verspreid gelegen kantoorlocaties. Volgens NVM[6] bedroeg de totale kantorenvoorraad in Leusden per eind 2013 zo’n 168.500 m² vvo. Op het aantal inwoners (29.000) is dit relatief veel, maar dat heeft alles te maken met de gunstige ligging en bereikbaarheid van de gemeente

5 Dynamis Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2015 (Dynamis, 2015)
6 NVM Kantoren in Cijfers 2014 (2015)

Figuur 2.4: Opname en aanbod van kantoren (m² vvo) in regio Amersfoort (Dynamis, 2015)



Op 1 januari 2015 werd in Leusden 35.250 m² vvo aangeboden (ca. 16% van het aanbod in de regio). Het kantoren-aanbod is daarmee al flink gedaald ten opzichte van 2014 toen nog 44.900 m² vvo werd aangeboden. Op de grotere drie kantorenlocaties in Leusden staat momenteel 23% leeg, dat is in lijn met het regionale beeld. Op Leusderend staat sinds oplevering zo'n 4.000 m² structureel leeg.

De opname loopt jaarlijks nogal uiteen, maar de verwachting is dat de gemiddelde opname zich over een langere periode op een lager niveau bevindt. In 2013 werd bijna 10.000 meter opgenomen, maar dit was gerelateerd aan de vestiging van Achmea. In 2014 werd slechts 1.400 m² vvo opgenomen. In de Visie Werklocaties 2030 wordt aangegeven dat een jaarlijks opnamecijfer van 1.500 tot 2.500 m² tot 2030 reëel is. Een groot deel van dit oppervlak zal vervangingsvraag betreffen van verplaatsende bedrijven binnen Leusden, die bestaande kantoorruimte achterlaten. De vraag naar extra kantoormeters (uitbreidingsbehoefte gevestigde bedrijven en vraag van nieuwe vestigers) tot 2030 bedraagt naar verwachting 12.000 tot 20.000 m2 bvo.

Tot voor kort was er op meerdere locaties een aanzienlijke plancapaciteit voor kantoorruimte opgenomen (71.200 m² bvo). Deze locaties zijn in de Visie Werklocaties heroverwogen en hebben deels een ander perspectief gekregen. Zo is de plancapaciteit voor kantoren op de voormalige AZC-locatie en De Buitenplaats geschrapt. De kantorenbestemming op de Plantage blijft behouden en de plancapaciteit op de Bank Giro locatie (Afas) is gereduceerd. Met het nieuwe bestemmingsplan voor de toekomstige Afas-locatie neemt de plancapaciteit nog verder af. Voor Leusden als totaal resteert dan nog 21.000 m² bvo aan plancapaciteit: 12.600 m² op Princenhof en 8.200 m² op De Plantage.

Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt

Vervangingsvraag

Zoals eerder aangeduid is binnen de kantorenmarkt in de regio Amersfoort en Leusden voornamelijk sprake van een vervangingsvraag. Dit sluit aan bij de landelijke trend dat de uitbreidingsvraag naar kantorenlocaties de komende tien jaar structureel lager zal liggen. Aan de ene kant komt dit door schaalvergroting van bedrijven als gevolg reorganisaties en fusies. Vestigingen worden daarbij vaak samengevoegd of de werkzaamheden worden geconcentreerd op minder locaties. Daarnaast blijft werken vanuit huis of op flexibele

werkplekken terrein winnen en zijn er steeds meer zzp-ers als gevolg van baanverlies en doordat bedrijven vaker werken met een flexibele schil van arbeidskrachten. Dit leidt tot minder vraag naar vierkante meters. Verwacht wordt dat de vraag zich voornamelijk richt op de herinvulling van bestaande locaties of het accommoderen van verhuiswensen van bestaande bedrijven. De vraag van Afas betreft ook een vervangingsvraag en beperkte uitbreiding van het huidige kantoor.

Bereikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid
Bedrijven hechten steeds sterker aan de kwaliteit van pand en locatie. Bereikbaarheid (met auto en OV) en multifunctionaliteit staan daarbij bovenaan het wensenlijstje. Door het grote aanbod is er sprake van een vragersmarkt waarin huurders ook in de positie zijn om eisen te stellen. Een mix van werken, wonen en overige functies in de omgeving is een pre. Flexibiliteit van grotere panden van belang. Het kan dan in de toekomst eventueel opgedeeld worden in meer kleinschalige units.

Behalve aan bereikbaarheid en multifunctionaliteit, hechten marktpartijen ook aan een hoogwaardig afwerkingsniveau en duurzaamheid. Voorheen werd duurzaamheid vooral als een modeverschijnsel beschouwd. Tegenwoordig is het steeds meer ingebed, niet alleen bij ontwikkelaars maar juist ook bij eindgebruikers die zoeken naar een gebouw. Voor deze kantoorgebruikers is het belangrijk voor hun imago om in een gebouw te zitten dat energiezuinig is. Daarnaast kan het ook nog kostenbesparend zijn. Duurzaamheidsafwegingen brengen ook met zich mee dat een toenemend aantal zoekers op de kantorenmarkt er bewust voor kiest dat zij niet in een nieuw gebouwd kantoor, willen zitten, maar in een (eventueel te renoveren) bestaand gebouw.

De wensen en het planinitiatief van Afas sluiten duidelijk aan op deze geschetste trends qua locatie, bereikbaarheid, functionaliteit, duurzaamheid en afwerkingsniveau. Door de bijzondere architectuur en parkachtige inbedding wordt daarnaast aan de omgeving een significante kwaliteitsimpuls gegeven.

Ouder aanbod wordt moeizaam opgenomen
In heel Nederland is sprake van een grote omvang van leegstaande kantoren die langer dan twee jaar leeg staan. Dit is ook het geval in de regio Amersfoort/Leusden, waar het volledige aanbod uit bestaande kantoorpanden bestaat. Structurele leegstand duidt op incourante kantoorobjecten, die verouderd zijn, niet meer voldoen aan de wensen van deze tijd en om die reden voor de markt niet meer interessant zijn. Dit beeld is ook af te leiden uit figuur 2.5 waarin het aanbod van kantoorruimte naar leeftijd is verbeeld. Het aantal panden in aanbod neemt echter wel af, bijvoorbeeld doordat kantoren worden getransformeerd of gesloopt. Ze kunnen echter ook een renovatie ondergaan, waarna dat ze opnieuw in de markt worden aangeboden. Met het oog op het terugdringen van het aanbod is het stimuleren van hergebruik en herontwikkeling daarom de belangrijkste opgave, gecombineerd met het beperken van nieuwe planvoorraad.

Figuur 2.5: Aanbod van kantoorruimte in Nederland naar leeftijd (Kantoren in Cijfers, 2014)

Het aandeel structurele leegstand laat zien, dan oudere kantoren niet meer aantrekkelijk genoeg zijn. Dit is ook het geval op de beoogde planlocatie van Afas, het voormalige terrein van de Bank Giro Centrale. Gezien de opzet van het pand uit de jaren ’70 (ook wel ‘de bunker’ genaamd) bleek renovatie en herontwikkeling geen optie. Om die reden is gekozen voor sloop en nieuwbouw. De daadwerkelijk sloop van het pand heeft in 2012 al plaatsgevonden.

Ontmoeten centraal in nieuwe concepten

De behoefte aan huisvesting voor kantoren is sterk aan het veranderen, wat ook reden is om vanuit een kwalitatief perspectief naar de marktbehoefte te kijken. Doordat werknemers en bedrijven door ontwikkelingen op ICT-gebied steeds minder aan één werkplek gebonden, worden er andere eisen gesteld aan kantooromgevingen en wordt de kwaliteit van het vestigingsklimaat (ook specifiek voor werknemers) een belangrijker vestigingscriterium. Zo functioneren kantoren meer als ontmoetingsplek, voor werknemers onderling, maar ook tussen bedrijven. De aanwezigheid van andere gebruikers, functies en voorzieningen in de omgeving worden belangrijker. Dat inspireert bedrijven, zorgt voor veel contactmomenten en het kunnen delen van voorzieningen op relatief korte afstand. Gebruikers als ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, interieurbouwers en architecten, drukkerijen, praktijkcentra, reclame- en marketingbureaus opereren graag vanuit levendige locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Er ontstaan nieuwe kantoorconcepten die daarop inspelen. Stedelijke centra zijn aantrekkelijke gebieden hiervoor, maar ook campuslocaties.

Het voorliggende plan is zo’n vernieuwend kantoorconcept waar een veelheid aan functies samenkomt. In de visie van Afas wordt werkplezier nadrukkelijk genoemd, dit onderstreept de waarde die men hecht aan een vestigingsklimaat van het kantoor. Om die reden zijn onder andere ontspanningsruimten opgenomen in het concept, zoals een sportzaal en fitnessruimte.

2.3 Opvang binnen bestaand stedelijk gebied

Conclusie
Het planinitiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Door de sloop van de voormalige Bank Giro Locatie is sprake van herbestemming van een incourant bestaand kantoorpand dat structureel leegstond. Bovendien is het integrale concept van het Afas Experience Centre met een veelheid aan functies dusdanig bijzonder dat huisvesting op een van de bestaande aangeboden locaties niet mogelijk is.

Verdieping
Nu de regionale behoefte is aangetoond, dient beschouwd te worden of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is op te vangen. Het bestaande leegstaande pand op het perceel is gesloopt en op de locatie zal nieuwbouw plaatsvinden ten behoeve van Afas. Het initiatief betreft dus een herontwikkeling. Hoewel de oost- en westzijde van de bankgiro-locatie onbebouwd zijn gebleven en in gebruik zijn als agrarische grond, zijn deze gronden wel aangemerkt als stedelijk gebied in de Provinciale Verordening. Deze gronden waren in het verleden bedoeld als reservering voor een eventuele uitbreiding van de Bank Giro Centrale en worden nu betrokken in de ontwikkeling voor Afas. Volgens Provinciale Structuurvisie betreft de nieuwe locatie ook het stedelijk gebied.

Binnen de regio is een zeer beperkt aanbod aan grootschalige kantoorruimten. Momenteel zijn op Funda in business drie kantoorobjecten beschikbaar die groter zijn dan 10.000 m². Het betreft Kantorenpark Podium (het totale plan omvat 100.000 m² verdeeld over 21 gebouwen), Amersfoort Business Centre (Brouwersstraat 3, 30.800 m²) en Stadsring 15 (15.600 m²), allen in Amersfoort. In Leusden is het aanbod grote panden beperkter. De grootste panden zijn Leusderend 52 (6.565 m²), Fokkerstraat 16 (4.194 m²) en Fokkerstraat 4 (3.169 m²). In het eerstgenoemde pand staat 4.000 meter al circa tien jaar leeg. Buiten de regio zijn alleen in Utrecht en Wageningen panden van deze omvang vindbaar.

Allereerst heeft Afas een sterke sociaal-economische binding met Leusden en de regio, waardoor huisvesting daarbuiten onwenselijk is. De genoemde panden binnen de regio zijn ongeschikt voor het accommoderen van de huisvestingsbehoefte van Afas. De voornaamste reden hiervoor is dat het werkconcept van Afas zeer vernieuwend en multifunctioneel is, waardoor dit niet ingepast kan worden in een bestaand solitair kantoorpand. Daarnaast omvat het plan van Afas een dusdanig groot vloeroppervlak aan functies (28.060 m² bvo) in combinatie met een grote parkeerbehoefte (>850 plaatsen), waardoor de bestaande locaties ook niet in aanmerking komen: zij zijn te klein. Zo heeft het Amersfoort Business Centre slechts 580 parkeerplaatsen. Op het Kantorenpark Podium is qua metrage wel voldoende ruimte, maar het plan betreft 21 losse gebouwen, wat onpraktisch is voor het integrale gebruik door Afas. Daarnaast betreft dit kantorenpark sec nieuwbouw, terwijl het Afas-initiatief een herontwikkeling is.

Er wordt netto geen vloeroppervlak toegevoegd en ook nog plancapaciteit geschrapt. Bovendien heeft Afas hoge eisen ten aanzien van het de uitstraling, flexibele indeelbaarheid, ICT-voorzieningen en duurzaamheid. De beschikbare panden kunnen hier niet volledig en optimaal aan voldoen. Tenslotte heeft de afweging ten aanzien van de locatiekeuze voor de nieuwe huisvesting van Afas al plaatsgevonden, doordat de locatie in 2011 is aangekocht.

3. POSITIONERING ALS LEISURE

3.1 Beleid

Provinciaal
In de Visie Recreatie en Toerisme 2020 'De aantrekkelijke regio' stelt de provincie Utrecht als één van de drie algemene doelen dat het vrijetijdsaanbod in de toekomst beter aansluit op de vraag. Dit betreft zowel de (toekomstige) vraag van recreanten en bezoekers van binnen als van buiten de provincie. Hierbij kijkt de provincie naar de kwantitatieve vraag (is er genoeg aanbod gegeven de vraag van de groeiende bevolking) en naar de kwalitatieve vraag (voldoet het aanbod aan de kwaliteitseisen van de consument). Recreatieve ontwikkelingen moeten plaatsvinden in evenwicht met andere belangen met een ruimtelijke component, zoals natuur, woningbouw, economie, verkeer, landbouw, landschap en erfgoed.

De toeristisch-recreatieve branche is een economische sector met potentie, aldus de provincie. Het economische perspectief van de provincie heeft alles te maken met de aantrekkelijkheid om er te wonen en te werken. De provinciale Economische Visie 2020 beoogt om van Utrecht een Europese topregio op het gebied van creatieve en kenniseconomie te maken. Een gevarieerd aanbod aan toeristisch-recreatieve en culturele voorzieningen en cultuurhistorisch erfgoed versterkt de aantrekkingskracht voor bedrijven en personeel. Recreatie is bovendien zelf ook een economische factor.

De provincie wil de gewenste ontwikkelingen aanjagen en stimuleren. Daarnaast wil ze ruimte bieden aan de dynamiek en de behoeften van bezoekers en ondernemers, met een evenwicht tussen maatschappelijke en commerciële taken. Voor het beleidsveld recreatie en toerisme betekent dit dat de provincie wil inzetten voor:

- De regionale en bovenregionale recreatieve functies (dag- en verblijfsrecreatie, recreatief routenetwerk en overige voorzieningen).
- Beheer en ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten voor een breed publiek.

Gemeentelijk
De gemeente Leusden wil haar vrijetijdsfunctie versterken, zowel voor de lokale inwoners als de regionale bevolking. Deze ambitie heeft betrekking op zowel dagrecreatie (waaronder dit initiatief valt) als op verblijfsrecreatie, vooral gericht op een kwalitatieve versterking van het hotelaanbod.

3.2 Leisureconcept en locatie

Kern van het leisureprogramma van het nieuwe Afas-gebouw vormt een theaterzaal, die ten eerste wordt ingezet voor dagevenementen. Dit zijn activiteiten binnen de corebusiness van het bedrijf, zoals opleidingen, seminars en bootcamps. Jaarlijks zullen hier gemiddeld ca. 60.000 mensen gebruik van maken. Ten tweede is de intentie om de ruimte met ca. 830 zitplaatsen ‘s avonds en op weekend- en vakantiedagen publieksgericht in te zetten voor grotere ‘open eind’ musicals. De gemiddelde looptijd van deze producties bedraagt in de regel ca. 1,5 jaar. Jaarlijks kunnen voor dit gebruik ca. 150.000 a 200.000 bezoekers worden verwacht. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met een professionele en ervaren musicalproducent. Afas heeft vanuit de betrokkenheid bij het Circustheater in Scheveningen nu reeds intensieve contacten met producenten. Doordat het hier een aanvullend gebruik betreft op het zakelijke gebruik, zijn de exploitatielasten voor de producent relatief beperkt, wat een rendabele bedrijfsvoering stimuleert. Personeel en zakelijke relaties van Afas alsmede hun gezinsleden krijgen korting op de entree.

Een belangrijke troef van het theaterconcept is de uitstekende geografische ligging en bereikbaarheid per auto van het theater. Dit is temeer van belang omdat het verzorgingsgebied van de meeste grote musicals in praktijk geheel Nederland (en zelfs Vlaanderen) betreft en het overgrote deel van de bezoekers per auto komt. De toekomstige parkeergarage biedt ca. 830 plaatsen, die in principe ’s avonds vrij beschikbaar zijn. Andere grote musicaltheaters als het Circustheater Scheveningen, Vliegveld Valkenburg, maar ook het Utrechtse Beatrixtheater zijn aanmerkelijk minder goed bereikbaar per auto. Daarnaast zal in de toekomst het relatief grote en hoogwaardige bedrijfsrestaurant worden ingezet voor theaterbezoekers, in de vorm van arrangementen.

De locatie is vanwege de ruimtelijke mogelijkheden en goede bereikbaarheid per auto vanuit het gehele verzorgingsgebied (Nederland) uitstekend geschikt voor vestiging van een musicaltheater. Aangezien het theater ruimtelijk onlosmakelijk is verbonden met de kantoorfunctie van Afas is de onderhavige locatie overigens de enige optie als vestigingsplek. Daarbij tekenen we tevens aan dat deze ontwikkeling een relatief grootschalig kantoorpand vervangt. Er is dus sprake van transformatie van een bestaande bedrijfslocatie, gecombineerd met een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsversterking ter plekke en representatieve ‘poort’-functie naar Leusden.

3.3 Regionale behoefte

De theaterbezoekers zullen als vermeld uit geheel Nederland en zelfs Vlaanderen komen en voor bepaalde internationale producties wellicht zelfs uit andere landen. Aangezien de musicalmarkt sterk aanbodgestuurd is (zie Bijlage 1 ‘Trends in de musicalsector’) en de afgelopen jaren overtuigende groeicijfers vertoonde, zullen de effecten op het relatief bescheiden aantal vergelijkbare (deels concurrerende) voorzieningen in Nederland be-

perkt zijn. Nieuwe accommodaties en musicalproducties kunnen, in combinatie met de gebruikelijke media aandacht, de belangstelling voor het genre aanmerkelijk versterken. Het betreft hier bovendien een zeer specifieke, onderscheidende theatervorm: langlopende musicalproducties en derhalve nadrukkelijk geen 'reguliere', rondreizende theatervormen als muziek, cabaret, toneel of dans. Er is dan ook geen sprake van enigerlei concurrentie met andere theaters in de regio. Dit geldt ook voor het regiotheater De Flint in Amersfoort, waarmee Afas in dit kader overigens een samenwerking zal aangaan. Ook richting het kleinschalige 'vestzaktheater' De Tuin in Leusden zijn geen (negatieve) effecten te verwachten. Dit theater is immers vooral gericht op kleinere en lokale producties. Bovendien is Afas sponsor van deze lokale voorziening.

Het restaurant bij het musicaltheater kan alleen worden bezocht in combinatie met het theater. Overigens ligt het aanbod van restaurants in de gemeente momenteel beneden het gemiddelde in zowel de regio (Leusden en omliggende gemeenten) als de provincie Utrecht, namelijk 5,2 t.o.v. 6,2 zaken per 10.000 inwoners. Vanuit dat perspectief lijkt er dus nog zeker marktruimte dan wel regionale behoefte aanwezig voor een extra restaurant.

3.4 Ruimtelijke effecten

De kans op sluiting van musicaltheaters elders in het land door de nieuwe ontwikkeling in Leusden achten wij klein. De uitdaging is voor alle theaters om frequent nieuwe producties te ontwikkelen en programmeren. Elk theater heeft daarbij haar eigen kernkwaliteiten. Het Afas-theater heeft de centrale geografische ligging en goede bereikbaarheid per auto als bijzonderheid. Bovendien is voor musicaltheaters in stedelijke centra, waar de meeste zich bevinden, altijd wel een alternatieve aanwending aanwezig. Entertainment is immers een groeimarkt.

Doordat het aanbod van restaurants in Leusden relatief beperkt is en het toekomstige restaurant bij Afas alleen kan worden bezocht door de kantoorgebruikers of in combinatie met het musicaltheater, zal de ontwikkeling niet leiden tot omzetdruk bij dan wel sluiting van bestaande restaurants in de gemeente. Dit geldt ook voor het overige regionale aanbod van restaurants. De lokale en regionale horeca kan, in tegendeel, zelfs sterk profiteren van het initiatief. Een deel van de nieuwe theaterbezoekers in Leusden zal immers in de omgeving iets eten in een restaurant dan wel overnachten in een hotel.

Het initiatief versterkt dan ook het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio in het algemeen en Leusden in het bijzonder.

4. EFFECTEN EN LADDERONDERBOUWING

4.1 Trede 1: Actuele regionale behoefte

Kantoren
Het planinitiatief betreft een concrete actuele behoefte van Afas om een vernieuwend en toekomstgericht werkconcept te realiseren, waarbij werken, ontmoeten en ontspannen in één gebouwconcept en -complex samenkomen. Het plan van Afas dient dan ook nadrukkelijk als een integraal concept gezien te worden en niet als een optelsom van aparte functieonderdelen. Juist het ontbreken van deze geïntegreerde conceptmatige aanpak, heeft ertoe geleid dat oude gebouwen niet meer worden ingevuld en dat zuivere kantorenmeters nog maar beperkt worden afgenomen en ontwikkeld. Het initiatief voorziet in een moderne ruimtelijk-economische behoefte en draagt bij aan de modernisering en herontwikkeling van de regionale kantorenvoorraad. Het Afas-initiatief betreft een voorbeeld van het toekomstige werken en heeft een positieve uitwerking op het economische vestigingsklimaat van Leusden en de grotere regio.

Het plan voorziet in de vervangings- en uitbreidingsbehoefte van het Afas-concern, maar door de sloop van de voormalige Bank Giro Centrale worden per saldo geen extra kantoormeters toegevoegd. Bovendien wordt een aanzienlijke (aanvullende) hoeveelheid plancapaciteit geschrapt op de nieuwe locatie. Het initiatief voorziet daarmee niet alleen in een actuele regionale behoefte, maar sluit ook aan op de doelstellingen en beleid van gemeente, regio en Provincie. De Provincie heeft zich ook positief opgesteld ten aanzien van het initiatief.

Leisure
Zoals aangegeven betreft het plan van Afas nadrukkelijk een integraal concept en niet een optelsom van aparte functieonderdelen. In de actuele regionale behoefte ten aanzien van het theater zijn het dag- en avondgebruik ook onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In de dagperiode wordt het theater gebruikt voor evenementen in de vorm van opleidingen, bootcamps en seminars gegeven vanuit de corebusiness activiteiten van het Afas-concern. Jaarlijks zullen hier gemiddeld ca. 60.000 mensen gebruik van maken. Ten tweede is de intentie om de ruimte met ca. 830 zitplaatsen ‘s avonds en op weekend- en vakantiedagen publieksgericht in te zetten voor grotere ‘open eind’ musicals. De gemiddelde looptijd van deze producties bedraagt in de regel ca. 1,5 jaar. Jaarlijks kunnen voor dit gebruik ca. 150.000 a 200.000 bezoekers worden verwacht. De theaterbezoekers zullen uit geheel Nederland en zelfs Vlaanderen komen en voor bepaalde internationale producties wellicht zelfs uit andere landen. Daarbij is de musicalmarkt sterk aanbodgestuurd. Voor de musicalproducties wordt samenwerking gezocht met een professionele en ervaren musicalproducent. Afas heeft vanuit de betrokkenheid bij het Circustheater in

Scheveningen nu reeds intensieve contacten met producenten. Doordat het hier een aanvullend gebruik betreft op het zakelijke gebruik, zijn de exploitatielasten voor de producent relatief beperkt, wat een rendabele bedrijfsvoering stimuleert.

Het restaurant in het complex kan alleen worden bezocht door de kantoorgebruikers of in combinatie met het theater. Overigens ligt het aanbod van restaurants in de gemeente momenteel beneden het gemiddelde in zowel de regio (Leusden en omliggende gemeenten) als de provincie Utrecht, namelijk 5,2 ten opzichte van 6,2 zaken per 10.000 inwoners. Vanuit dat perspectief lijkt er dus nog zeker marktruimte dan wel regionale behoefte aanwezig voor een extra restaurant.

4.2 Trede 2: Opvang binnen bestaand stedelijk gebied en effecten

Kantoren

Het planinitiatief wordt allereerst gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het integrale concept van het Afas Experience Centre met een veelheid aan functies is dusdanig bijzonder en uniek dat huisvesting op een van de bestaande aangeboden locaties niet mogelijk is. Door de sloop van de voormalige Bank Giro Locatie is sprake van herbestemming van een incourant bestaand kantoorpand dat structureel leegstond. Per saldo wordt geen vloeroppervlak toegevoegd en de bestaande plancapaciteit op de locatie wordt sterk verminderd. Daarmee draagt de initiatief bij aan de noodzakelijke herontwikkeling van de werklocatievoorraad in de regio. Ook is het initiatief een voorbeeld van het toekomstige werken en heeft het een positief effect op het economische vestigingsklimaat van Leusden en de grotere regio.

Leisure

Aangezien de musicalmarkt sterk aanbodgestuurd is en de afgelopen jaren overtuigende groeicijfers vertoonde, zullen de effecten op het relatief bescheiden aantal vergelijkbare (deels concurrerende) voorzieningen in Nederland beperkt zijn. Nieuwe accommodaties en musicalproducties kunnen, in combinatie met de gebruikelijke media aandacht, de belangstelling voor het genre aanmerkelijk versterken. Doordat het een zeer specifieke, onderscheidende theatervorm betreft, is geen sprake van enigerlei concurrentie met andere theaters in de regio. Dit geldt ook voor het regiotheater De Flint in Amersfoort, dat Afas momenteel al sponsort en waarmee zij in dit kader overigens een samenwerking zal aangaan. Ook richting het kleinschalige ‘vestzaktheater’ De Tuin in Leusden zijn geen (negatieve) effecten te verwachten. Dit theater is immers vooral gericht op kleinere en lokale producties. Bovendien is Afas sponsor van deze lokale voorziening.

Ook de kans op sluiting van musicaltheaters elders in het land door de nieuwe ontwikkeling in Leusden achten wij klein. De uitdaging is voor alle theaters om frequent nieuwe producties te ontwikkelen en programmeren. Bovendien is voor musicaltheaters in stedelijke centra, waar de meeste zich bevinden, altijd wel een alternatieve aanwending aanwezig. Entertainment is immers een groeimarkt.

Voor het restaurant dat onderdeel is van het initiatief geldt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot omzetdruk bij dan wel sluiting van bestaande restaurants in de gemeente of regio. Het aanbod van restaurants in Leusden en de regio is relatief beperkt en het toekomstige restaurant bij Afas kan alleen worden bezocht door de kantoorgebruikers of in combinatie met het musicaltheater. De lokale en regionale horeca kan, in tegendeel, zelfs sterk profiteren van het initiatief. Een deel van de nieuwe theaterbezoekers in Leusden zal immers in de omgeving iets eten in een restaurant dan wel overnachten in een hotel.

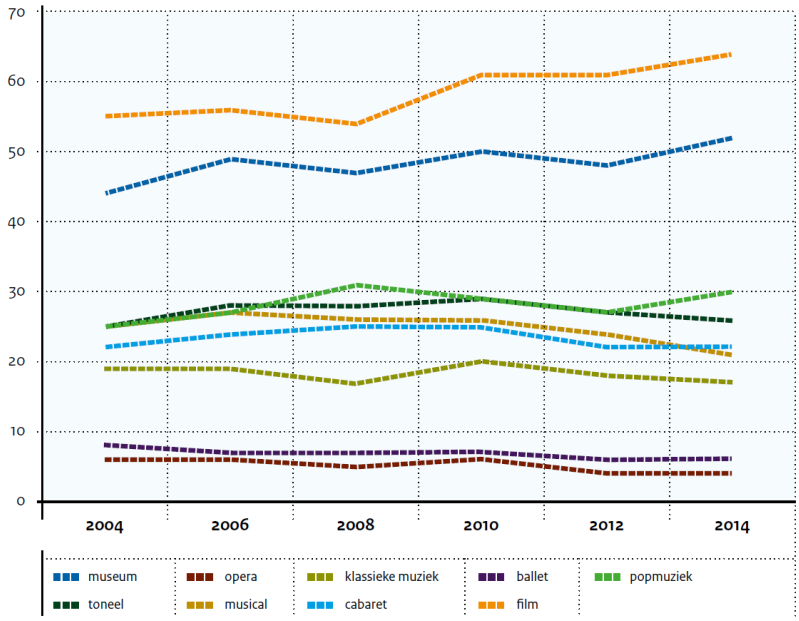
Al met al kan geconcludeerd worden dat het initiatief als geheel het woon-, leef- en ondernemersklimaat versterkt in de regio in het algemeen en in Leusden in het bijzonder. Trede 3 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet aan de orde.

Bijlage

BIJLAGE 1. TRENDS IN DE MUSICALMARKT

Musicals vormen een populair theatergenre dat, in tegenstelling tot andere theatervormen, van oudsher een groot publiek weet te trekken. In Nederland, maar ook wereldwijd. Ondanks dat er geen eenduidige definitie van 'musical' bestaat, is de mix van disciplines als zang, muziek, acteerwerk en dans kenmerkend. Deze multidisciplinaire vorm van theater is dan ook een theatervorm 'waarbij oog, oor, hart en hersenen zowel gestreeld als uitgedaagd worden' (Eddy Habbema, 1997).

Cultuurbereik onder de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder, 2004-2014, percentage dat in de laatste 12 maanden één maal of meer een bezoek bracht aan een voorstelling



Bron: SCP (SLI 2004 - 2014)

Bovenstaand diagram maakt duidelijk dat musicals in grote lijnen hetzelfde bereik (als deelnamepercentage) hebben onder Nederlanders als cabaret. Het bereik is iets groter dan van klassieke muziek, maar beduidend groter dan ballet en opera. Van alle theatervormen scoren alleen popmuziek en toneel wat hoger. Het bereik van musicals neemt de laatste jaren wat af, maar de ervaring leert dat aansprekende nieuwe producties het bereik en het bezoek weer een sterke impuls kunnen geven.

Tegenwoordig wordt ernaar gestreefd om alles in de musicalmarkt 'groot, groter, grootst' te maken. Spektakel wordt daarbij niet geschuwd. Joop van den Ende Theaterproducties, Stage Entertainment en V&V entertainment zijn enkele 'grote' spelers in deze ongesubsidieerde kunstvorm. Zij drukken een nadrukkelijk stempel op de branche en pakken veelal

uit met indrukwekkende decors, kostuums en techniek. Met hun producties en reclamecampagnes geven zij het musicalgenre een ‘glamourimago’, dat ongekend is in de wereld van de podiumkunsten. Moderne musicals vormen in feite dan ook een mengvorm tussen cultuur en entertainment en zijn in verhouding tot andere theatervormen zeer laagdrempelig.

De rol van kleinere, nieuwe producenten in deze branche leidt in praktijk tot verrassende resultaten. Een voorbeeld hiervan is de musical ‘Soldaat van Oranje’, die dit jaar met meer dan vijf jaar looptijd de langstlopende musical is in de Nederlandse theatergeschiedenis. Door het ijzersterke verhaal, de onderscheidende locatie (Theaterhangaar Katwijk) en de unieke presentatievorm van het theater heeft de musical al meer dan 1,8 miljoen bezoekers getrokken. Vanwege het feit dat deze producenten niet gebonden zijn aan vaste regels (zoals wel het geval is bij Broadway- en andere grote producties) hebben zij alle vrijheid om een verhaal te vertellen op een manier zoals zij dat willen. ‘Anne – de musical’ is hiervan eveneens een voorbeeld; voor deze musical is het gloednieuwe Theater Amsterdam gebouwd.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.bro.nl