

Onderwerp	: Ruimtelijke onderbouwing bp de Buitenplaats, Leusden	MEMO
Projectnummer	: 211X08959	
Datum	: 18 januari 2017	
Van	: Stijn Loogman	
Aan	: Pascal Hendriks	BLAD 1

1. BESCHRIJVING INITIATIEF

1.1 Aanleiding

Begin 2014 heeft de provincie Utrecht een aanpak van kantorenleegstand aangekondigd, waarmee zij actief plannen voor kantoren gaat schrappen en voor bestaande kantorenlocaties een nieuwe bestemming mogelijk maakt. Aanleiding is een forse planologische overcapaciteit ten opzichte van de verwachte vraag naar kantoorruimte tot en met 2030. Inmiddels heeft de provincie een voorontwerpinpassingsplan vastgesteld, waarbij ook op de Leusdense locaties Buitenplaats, Plantage en Princenhof plancapaciteit voor kantoren wordt verwijderd.

De gemeenteraad van Leusden heeft in november 2014 de Visie Werklocaties Leusden 2030 vastgesteld, waarin ingrijpende maatregelen worden voorgesteld voor het schrappen van 80.000 m² harde plancapaciteit voor kantoren. Op de Leusdense locatie 'Buitenplaats', een gemengde locatie voor kantoren en bedrijven, verdwijnt 13.000 m² plancapaciteit aan kantoren. In plaats van kantoren wil de gemeente inspelen op de vraag vanuit het bedrijfsleven naar bedrijfskavels door de Buitenplaats geheel te vermarkten als bedrijventerrein. De gemeente Leusden gaat hiervoor concreet het bestemmingsplan voor de 'Buitenplaats' herzien.

In december 2014 heeft het bestuurlijk overleg van de regio Amersfoort ingestemd met het realiseren van bedrijventerrein op de locaties in Leusden waar kantorenprogramma wordt verwijderd. De Provincie Utrecht heeft in de herziening van Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 uit 2016 de uitbreiding van de locatie Plantage / Buitenplaats met 2,5 hectare bedrijventerrein opgenomen in het stedelijk programma. De daadwerkelijke uitbreiding van het oppervlakte aan bedrijventerreinen op de Buitenplaats bedraagt netto circa 1,7 hectare. De gemeente Leusden wil nu met een gewijzigd bestemmingsplan de uitgifte van de Buitenplaats als bedrijventerrein mogelijk maken.

1.2 Locatie de Buitenplaats

De Buitenplaats wordt aan de noordzijde begrensd door de Randweg, en ten oosten en ten zuiden door de Ursulineweg (zie figuur 1). De locatie maakt onderdeel uit van het gebied 't Spieghel, dat is gelegen tussen de kern Leusden en de A28 ter hoogte van afslag Leusden.

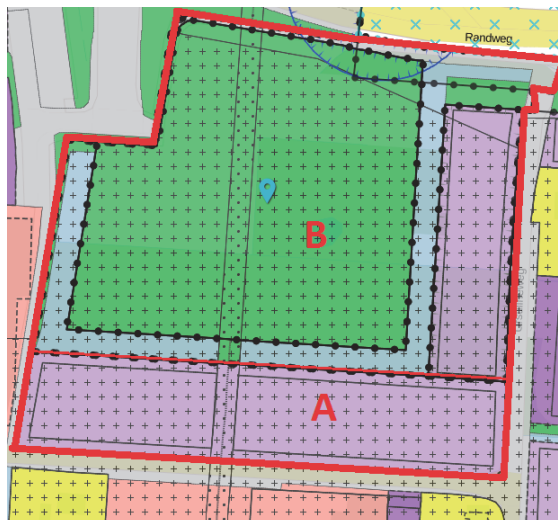


Figuur 1: Locatie 'plangebied de 'Buitenplaats' (bron: maps.google.com)

1.3 Huidige bestemming

Op grond van bestemmingsplan "'t Spiegel" 2010 ('A' in figuur 2) en bestemmingsplan "'t Spiegel – Buitenplaats" 2012 ('B' in figuur 2) hebben gedeelten van het plangebied nu al een bestemming bedrijventerrein. Het betreft de paarse vlakken in figuur 2. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 1,5 hectare netto. Het groene vlak is het gebied waar het kantorenprogramma is toegestaan.

In de nieuwe situatie wordt het plangebied ingericht als één aangesloten bedrijventerrein, dat in zijn geheel wordt 'omarmd' door een watergang.



1.4 Stedenbouwkundige visie 2010

In de stedenbouwkundige visie, die ten grondslag lag aan bestemmingsplan 't Spiegel uit 2010 was het voortzetten van de lintenstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. Dit was onder andere uitgewerkt door langs de Ursulineweg kleinschalige woon-werk kavels mogelijk te maken. Een ander belangrijk uitgangspunt was om een kwalitatief hoogwaardige entree ('visitekaartje') te realiseren vanaf de A28 richting de kern van Leusden.

1.5 Stedenbouwkundige visie 2017

Aan de kleinschalige woon-werk kavels blijkt echter geen behoefte. Met het nieuwe bestemmingsplan komen daarom de kleinschalige kavels op de Buitenplaats te vervallen. In plaats daarvan ontstaat een groter uitgeefbaar gebied, waarop bedrijfskavels van 2.500 – 9.000 m² kunnen worden uitgegeven. De toe te voegen watergang uit de visie van 2010 schuift op tot aan de Ursulineweg. De bestaande sloot wordt hier verbreed tot robuuste watergang, waardoor het bedrijventerrein als het ware wordt 'omarmd'. Het bedrijventerrein wordt daardoor ingepast op een manier die (ook) past in het oorspronkelijke karakter van het gebied. De ontsluiting van het gehele gebied vindt plaats via de Randweg, via de bestaande ontsluiting naar het tuincentrum, de gemeentelijke milieustraat en de carpoolplaats.

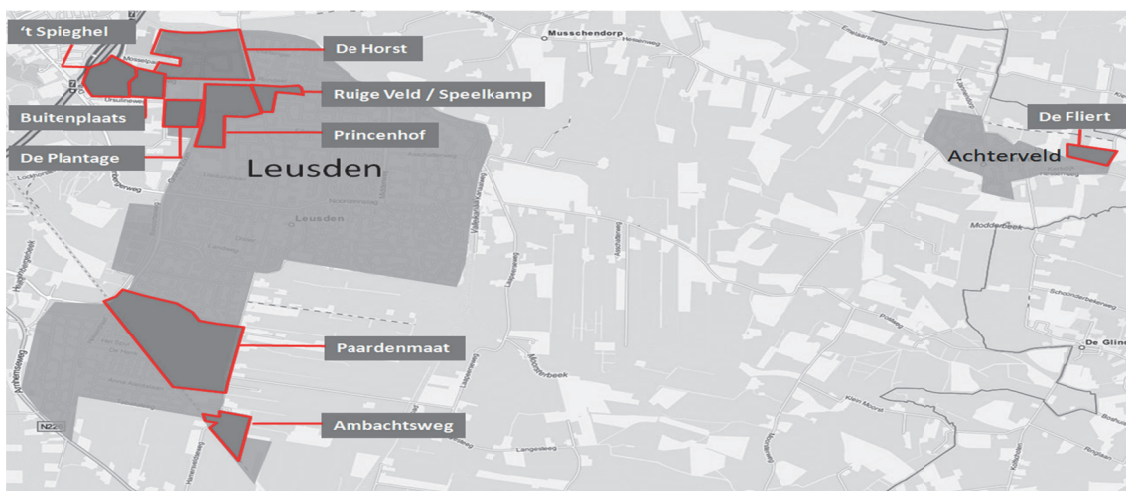


Net als in het oorspronkelijke stedenbouwkundige visie wordt in de nieuwe opzet (zie figuur 3) een hoogkwalitatieve uitstraling nagestreefd. Dit wordt uitgewerkt door de representatieve gedeelten van het terrein (waaronder de ondergeschikte kantoren bij de bedrijfshallen) te richten naar de Randweg.

1.6 Positionering bedrijventerrein

Leusden beschikt over 8 werklocaties, verdeeld over drie concentraties. Het gaat om vijf terreinen in Leusden-Noord (totaal circa 40 hectare netto), twee terreinen in Leusden-Zuid (totaal circa 45 hectare netto) en bedrijventerrein de Fliert in de kern Achterveld van 3 hectare netto (bron: Ibis-bedrijventerreinen, 2016). Een deel van deze bedrijventerreinen betreft terreinen met uitsluitend een kantorenbestemming (de Horst, Ruige Veld), drie andere terreinen (Princenhof, de Plantage, de Buitenplaats) betreft gemengde bedrijventerreinen in een hoogwaardig segment, waarbij op de reeds uitgegeven (Princenhof) terreinen hoofdzakelijk kantoren zijn ontwikkeld. Het totaal netto oppervlak aan bedrijventerreinen bedraagt circa 90 hectare¹.

¹ Indien de bedrijventerreinen de Horst (13 ha), Ruige Veld / Speelkamp (2,4 ha) en Princenhof (19 ha) niet worden meegerekend, dan is het totaal netto oppervlak bedrijventerreinen 56,3 hectare (bron: Ibis-bedrijventerreinen.nl). In de Visie Werklocaties Leusden 2030 wordt uitgegaan van totaal circa 50 hectare.



Figuur 5: Bedrijventerreinen in Leusden (bron: Seinpost, 2014, Visie Werklocaties Leusden 2030)

Nieuwe bedrijfskavels zijn uitsluitend beschikbaar in Leusden-Noord. Het huidige aanbod bedraagt 5,2 hectare, waarvan 4,3 hectare kavels zijn ineen (kleinschalig) hoogwaardig segment (op de Plantage en de Buitenplaats). De maximale kavelgrootte bedraagt 3.000 m². Teneinde de groei van bedrijven binnen de eigen gemeente te faciliteren streeft de gemeente Leusden daarom voor de Buitenplaats een grootschaliger verkaveling na (2.500 – 10.000 m²), in een modern gemengd segment. Hierdoor ontstaat een meer evenwichtig gesegmenteerd aanbod aan bedrijventerreinen.

2. FUNCTIEVERANDERING NAAR BEDRIJVENTERREIN

2.1 Beleid

Om een uitspraak te doen over de effecten van de voorgenomen functieverandering wordt allereerst het beleid voor werklocaties op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in beeld gebracht.

Provinciaal

Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

In de Structuurvisie kiest de provincie voor wat betreft bedrijventerreinen voor een nieuwe koers. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen; er wordt terughoudend omgegaan met opname van nieuwe locaties. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein. De provincie heeft een aantal locaties, die al in de Structuurvisie Streekplan 2005-2015 waren opgenomen en die provincie ruimtelijk aanvaardbaar acht, weer opgenomen in de PRS 2013-2028. Omdat realisatie van deze locaties niet op korte termijn wordt verwacht zijn ze wel op de kaart opgenomen, maar niet in stedelijk programma. In de regio Amersfoort gaat het om de locaties Parallelweg (Woudenberg), De Kronkels Zuid (Bunschoten) en Vathorst-West (opgenomen in ontwikkelingsvisie NV Utrecht). Bij de herziening van de PRS in 2016 heeft de provincie de uitbreiding van de locatie Plantage / Buitenplaats met 2,5 hectare bedrijventerrein opgenomen in het stedelijk programma. Als onderbouwing noemt de provincie dat het gaat om een locatie binnen stedelijk gebied, waar momenteel kantoren mogelijk zijn. Bovendien is voldaan aan de voorwaarde dat in de regio Amersfoort is afgestemd over de toevoeging van extra bedrijventerreinoppervlakte.

Provinciale ruimtelijke verordening 2013 (herijking 2016)

De provinciale ruimtelijke verordening bevat de juridische uitwerking van de uitgangspunten uit de PRS, die zorgt voor doorwerking van de PRS naar gemeenten. In de PRV worden voorwaarden gesteld aan onderwerpen waarvoor regels in ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen dienen te worden opgenomen (of in omgevingsvergunningen die afwijking van deze plannen mogelijk maken). Ook worden eisen gesteld aan de ruimtelijk onderbouwing in de toelichting van een ruimtelijk plan voor een bedrijventerrein.

Qua regels dient in een ruimtelijk plan de (tijds) herstructurering van bestaande terreinen te zijn geborgd middels een herstructureringsplan, waarbij de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op het te herstructureren terrein. Voor toekomstige bedrijventerreinen geldt voorts dat deze aansluitend aan stedelijk gebied dienen te worden ontwikkeld, en dat nieuwvestiging of uitbreiding bijdraagt aan een goede kwaliteit van de kernrandzone.

De PRV schrijft ten aanzien van de toelichting voor dat hierin de behoefte aan het nieuwe terrein wordt onderbouwd, en dat wordt onderbouwd dat de uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant.

In termen van de PRV kan het te transformeren deel van de Buitenplaats worden gezien als inbreidingslocatie. Voor deze ontwikkeling is van belang dat deze door de provincie in de PRV als 'toekomstig bedrijventerrein' wordt aangemerkt. Hiertoe heeft de regio Amersfoort inmiddels middels een brief aan de provincie verzocht. Inzake de herstructurering wijkt het plan voor de Buitenplaats af van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat immers om een locatie waar voorheen een kantorenbestemming op rustte, waardoor het plan inherent bijdraagt aan de herstructurering van de planvoorraad voor kantorenlocaties, ook financieel (door waardevermindering van gemeentelijke gronden).

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 Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK) opgesteld. Deze TSK is een bouwsteen voor 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 21 kantorenlocaties wil reduceren. Deze aanpak vloeit voort uit de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK), die uitgaat van een tweetal sporen. 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). 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.

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 nieuw toe te voegen kantooruimte op de locatie Buitenplaats/ De Plantage. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 20.131 m² bvo, waarvan 13.000 m² op de Buitenplaats. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling. Uitgangspunt in het voorontwerp provinciaal inpassingsplan is volledige reductie voor de locatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage;

- Princenhof: volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan nieuw toe te voegen kantoorruimte op de locatie Princenhof. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 88.798 m² 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, behoudens de realisatie van het nieuwe Afas-hoofdkantoor.

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 gemeente Leusden neemt zelf het initiatief door het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied te herzien, waarmee een reductie wordt bereikt van 80.000 m² plancapaciteit.

Regionaal

Convenant bedrijventerreinen Regio Amersfoort 2011 – 2030

In 2012 hebben de gemeenten in de regio Amersfoort, de Kamer van Koophandel, het regiobestuur en de provincie Utrecht een convenant ondertekent, waarin afspraken zijn vastgelegd over samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Het convenant bevat afspraken over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen door herstructurering en over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen als onderdeel van de in de regio aanwezige werklocaties. De monitoring van vraag en aanbod en de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen is hierin een belangrijk onderdeel. Hiertoe is afgesproken dat er bovenop de in het convenant opgenomen zachte plannen geen nieuwe plannen voor bedrijventerreinen worden ontwikkeld, en dat zachte plannen pas in ontwikkeling worden genomen indien uit de periodieke vraaginventarisatie (marktconsultatie) blijkt dat er vraag naar is en deze niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (indachtig de toenmalige SER-ladder, nu ladder voor duurzame verstedelijking).

In termen van het regioconvenant kan het te transformeren deel van de Buitenplaats worden gezien als herstructurering. Het gaat immers om een locatie waar voorheen een kantorenbestemming op rustte, waardoor het plan inherent bijdraagt aan de herstructurering van de planvoorraad voor kantorenlocaties, ook financieel (door waardevermindering van gemeentelijke gronden).

Een ander belangrijk aandachtspunt in het regionaal convenant is de koppeling van herstructurering van bedrijventerreinen aan de realisatie van nieuwe 'zachte' bedrijventerreinen. Er is een aantal geprioriteerde te herstructureren bedrijventerreinen aangewezen (geen Leusdense bedrijventerreinen). De regiogemeenten hebben afgesproken dat voor deze terreinen herstructureringsplannen zullen zijn opgesteld alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor zachte bedrijventerreinen. Voorts is afgesproken dat gemeenten middels verevening (indien mogelijk) opbrengsten van de uitgifte van bedrijventerreinen zullen inzetten ten behoeve van de herstructurering van de te herstructureren bedrijventerreinen.

Voorts bevat het convenant afspraken over grondprijsmethodiek, kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement. Tevens zijn er procesafspraken opgenomen over de voortzetting van regionale samenwerking en evaluatie en werking van het convenant.

Indien zich omstandigheden voordoen die aanleiding geven om van gemaakte afspraken af te willen wijken, dan treden partijen hierover in overleg. Naar aanleiding van de noodzaak om de voorraad kantorenprogramma te saneren is de gemeente met de regio Amersfoort in overleg getreden over de transformatie van de Buitenplaats naar bedrijventerrein. De regio heeft hieraan haar goedkeuring heeft gegeven, en dit schriftelijk aan de provincie bevestigd. Hierop heeft de provincie ruimte geboden in het stedelijk programma in de PRS.

Gemeentelijk

Visie Werklocaties Leusden 2030 (2014)

De gemeenteraad van Leusden heeft op 13 november 2014 de "Visie werklocaties Leusden 2030" vastgesteld. Hierin is aangegeven wat de gewenste toekomstige ontwikkeling van de werklocaties is. Leusden streeft naar blijvend aantrekkelijke bedrijven- en kantorenlocaties, die voldoende ruimte bieden om te ondernemen. Aanleiding voor het opstellen van de visie was de gestaag afnemende werkgelegenheid op de kantorenlocaties en de achterblijvende ontwikkeling van de nieuwe werklocaties Buitenplaats en Plantage, waar met name kantoren gepland zijn. Daarnaast ontstonden vraagstukken over het functioneren van de andere werklocaties.

Regio Amersfoort heeft te maken met een fors overaanbod aan kantoren. In de Visie Werklocaties wordt geconstateerd dat in Leusden ruim 23% van het kantorenoppervlak leeg staat (stond), tegenover een landelijk gemiddelde van ruim 16% (in januari 2014). In absolute oppervlaktes staat in Leusden ruim 50.000 m² kantoor leeg en daarnaast kan er nog bijna 110.000 m² kantoor gebouwd worden, conform vigerende bestemmingsplannen én uitwerkingsplichten / wijzigingsbevoegdheden college. Op de kantorenmarkt bestaat zowel een kwantitatieve, als kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De panden voldoen voor een belangrijk deel niet meer aan de eisen van de hedendaagse gebruiker.

De markt voor bedrijvigheid geeft een totaal ander beeld. Er is zeer weinig leegstand in Leusden. Uit gesprekken die met het oog op de totstandkoming van de Visie Werklocaties Leusden 2030 met het (lokale) bedrijfsleven zijn gevoerd komt naar voren dat er behoefte is aan extra aanbod aan bedrijventerreinen in Leusden. De huidige ruimte in Leusden (in totaal 3 hectare op de Plantage en de Fliert) is onvoldoende om te voorzien in de behoefte. Volgens de visie werklocaties wordt een ruimtevraag van 5,0 tot 8,0 hectare tot 2030 reëel geacht, rekening houdend met een gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de regio / Leusden de afgelopen jaren (Leusden 0,3 hectare per jaar), de toegenomen concrete ruimtebehoefte van lokale ondernemers én het economisch herstel in een regio met een gunstig economisch perspectief (Economische toplocaties, Bureau Louter).

Met de Visie Werkloaties Leusden 2030 maakt de gemeente Leusden ingrijpende keuzes, die nodig zijn voor een gezonde markt voor werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen). Leusden zet in op het uit de markt halen van ruim 80.000 m² nieuwbouwplannen voor kantoren op o.m. Princenhof en de Buitenplaats, hetgeen overeenkomt overeen met ruim 70% van de planvoorraad in Leusden. Daarnaast is met de visie ingezet op het transformeren van 15.000 m² kantoor op Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp naar wonen / zorg en leisure. Hiervoor worden nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Daarmee voldoet de gemeente inherent aan het regionale uitgangspunt om de ontwikkeling van het nieuw aanbod bedrijventerrein (op Buitenplaats) te koppelen aan herstructurering.

Om te kunnen voorzien in de ruimtevraag voor bedrijvigheid, wil de gemeente Leusden de Buitenplaats en de Plantage een andere invulling geven. Kantoreengebieden worden dus getransformeerd naar bedrijventerrein. Hierbij wordt gemikt op categorie 1 en 2, met een binnenplanse vrijstelling voor categorie 3. De gemeente heeft inmiddels fors op de boekwaarde van deze locaties afgeschreven.

2.2 Regionale behoefte

Conclusies

Uit een behoefteraming die in opdracht van de provincie Utrecht is gemaakt blijkt voor de regio Amersfoort in de periode 2016-2028 een vraag van 82 hectare. Hiertegenover staat een hard aanbod (terstond en niet-terstond) in bestemmingsplannen van 57,1 hectare en 6 hectare stedelijk programma conform de PRS 2013-2028 in zachte plannen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er op niveau van de regio nog ruimte is voor de ontwikkeling van 18,9 hectare bedrijventerreinen tot 2028. De regiogemeenten hebben nog voldoende zachte plannen om in deze vraag te kunnen voorzien. Het plan van de gemeente Leusden voor uitbreiding van bedrijventerreinen de Fliert met 2,5 hectare wordt teruggebracht tot maximaal 1 hectare, met oog op de toevoeging van extra aanbod in 't Spieghel.

Op niveau van de gemeente Leusden is de gemiddelde historische uitgifte over 2003 – 2012 relatief laag. In de Visie Werklocaties Leusden 2030 (Seinpost, 2014) wordt de behoefte aan bedrijventerreinen geraamd op 5,0 – 8,0 hectare. Deze relatief lage uitgiftecijfers voor Leusden kunnen mede worden verklaard uit de beperkte beschikbaarheid van geschikte bedrijfskavels. Van 2008 – 2011 was er zelfs geheel geen aanbod. Op grond van de zeer beperkte leegstand van bedrijfspandgoed (<0,5%) en het kwalitatief onevenwichtige aanbod van bedrijfskavels in Leusden is er ruimte voor toevoeging van met name modern gemengde bedrijventerreinen. Bedrijven met een behoefte aan kavels groter dan 3.000 m² kunnen met het huidige aanbod niet worden gefaciliteerd.

Verdieping: vraag-aanbod analyse

Vraag naar bedrijventerreinen in Leusden

In de Visie Werklocaties Leusden 2030 (Seinpost, 2014) is de vraag naar bedrijventerreinen in Leusden tot 2030 in kaart gebracht. Hierbij is gekeken naar de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2003 – 2012. In Leusden is in die periode totaal 2,2 hectare bedrijventerrein uitgegeven (waarvan 1,6 hectare op bedrijventerrein Ambachtsweg in 2008), hetgeen neerkomt op een gemiddelde uitgifte van 0,2 hectare per jaar². Aan de hand hiervan, de ontwikkeling in de beroepsbevolking en algemene economische ontwikkeling is door Seinpost de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Leusden tot 2030 geraamd op 5,0 – 8,0 hectare. De vraag voor de regio Amersfoort wordt door Seinpost voor dezelfde periode geraamd op 5 hectare per jaar.

Als we kijken naar de transacties over het afgelopen jaar, dan valt een aantal zaken op. In een jaar tijd hebben 5 transacties plaatsgevonden (waarvan 4 kooptransacties), tegenover een huidige aanbod van 6 bedrijfspanden of bedrijfsunits (waarvan drie in 1 complex). De oppervlakte van de in het afgelopen jaar verhuurde of verkochte bedrijfspanden (inclusief kantooroppervlak) varieert van circa 50 tot 500 m² (bron: fundainbusiness.nl). Dit beeld, van uitsluitend relatief

² Wij vermoeden dat dit lage uitgiftecijfer mede samenhangt met het gegeven dat het aanbod aan bedrijventerreinen in het verleden ook zeer gering was, mede doordat bedrijventerreinen die in de jaren 90 werden ontwikkeld een dubbelbestemming kantoor hadden en op deze terreinen zijn hoofdzakelijk kantoorpanden gebouwd zijn;

kleinschalige bedrijfsruimten, wijkt iets af van het langjariger beeld. Daar heeft driekwart van de bedrijfsruimten een gemiddeld oppervlakte van circa 400 m², maar over alle transacties genomen is het gemiddelde circa 1.800 m². Er worden bij tijd en wijlen dus wel grootschaliger bedrijfsruimten verhuurd, maar het aanbod is schaars. De prijs van het bedrijfstvastgoed lijkt tussen 1996 en 2011 redelijk stabiel te zijn gebleven, wat, afgezet tegen een landelijke trend van dalende prijzen in – globaal gezien – de afgelopen 10 jaar –, het beeld van krapte ondersteunt (bron: vastgoedjournaal.nl).

In (uitvoerige) gesprekken die in het kader van de totstandkoming van de Visie Werklocaties Leusden 2030 met het (locale) Leusdense bedrijfsleven zijn gevoerd, is het beeld naar voren gekomen dat er vanuit het Leusdense bedrijfsleven veel vraag is naar nieuwe bedrijfskavels. Dit beeld wordt bevestigd door de interesse van Leusdense bedrijven voor vier van de zes resterende bedrijfskavels op Princenhof (deelgebied Larikslaan) en een serieuze lokale kandidaat voor een bedrijfskavel van 9.000 m² op de Buitenplaats. Naast de concrete interesse van individuele (lokale) bedrijven wijzen ook het lage leegstandspercentage van bedrijfsruimten in Leusden van minder dan 1,5 %³, en de transacties die afgelopen jaar hebben plaatsgevonden (bron: fundainbusiness.nl, 2017), op een behoefte aan nieuwe bedrijfskavels (zie ook paragraaf 2.3).

De huidige interesse vanuit het Leusdense bedrijfsleven voor nieuwe bedrijfskavels is opvallend, afgezet tegen de relatief lage historische uitgifte in de periode 2003-2012 en het gegeven dat beschikbare kavels op Princenhof en de Plantage niet worden verkocht. Een verklaring hiervoor dient te worden gezocht in een mismatch tussen aanbod en vraag, zowel in het heden als in de afgelopen vijftien jaar. Hierop wordt hieronder nader ingegaan.

Regionale vraag en aanbod

Stec Groep heeft in 2016 in opdracht van de provincie Utrecht een vraagraming voor bedrijventerreinen t/m 2027 uitgevoerd. Deze vraagraming is gebaseerd op een toekomstscenario voor de werkgelegenheidsgroei in de provincie ('Utrecht op maat'), dat qua methodiek is gebaseerd op de bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Dit scenario houdt bij benadering het midden tussen het TM-scenario (lager dan de werkelijke groei in Utrecht) en het GE-scenario (optimistischer dan de werkelijke groei in Utrecht). In de vraagraming is een minimaal en een maximaal scenario uitgewerkt, waarbij blijkt dat het maximale scenario iets onder de historische gemiddelde uitgifte over de periode van 2001 – 2014 ligt. Het ligt daarom voor de hand om uit te gaan van de maximale vraagprognose. Dit leidt voor de regio Amersfoort tot het volgende beeld:

³ Het leegstandspercentage is berekend door de kaveloppervlaktes van het aangeboden vastgoed op fundainbusiness.nl te delen door het totale aanbod aan bedrijventerreinen van 75,3 hectare (obv ibis-bedrijventerreinen). Indien de Horst en Ruigeveld / Speelkamp ook in de totale voorraad worden meegerekend, dan valt de leegstand nog lager uit. Indien wordt uitgegaan van het totaal oppervlak volgens de Visie Werklocaties (50 ha), dan bedraagt de leegstand circa 2%.

	Marktaandeel	Maximale vraag t/m 2027	Per jaar	Minimale vraag t/m 2027
Regio Amersfoort	26%	82	6	5

Figuur 6: Vraagaming voor bedrijventerreinen in de regio Amersfoort (bewerking van Stec, 2016)

In het kader van het Convenant bedrijventerreinen Regio Amersfoort 2011 – 2030 wordt het aanbod aan bedrijventerreinen door de regiogemeenten gemonitord in IBIS. Op grond hiervan worden regelmatig vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Dit leidt tot het onderstaande beeld:

	Vraag naar be- drijventerrein	Aanbod (terstond en niet-terstond), in vastgestelde be- stemmingsplannen [ha netto]	Resterend pro- gramma op loca- ties PRS 2013- 2028 (herijking 2016, nog geen bestemmings- plannen vastge- steld) [ha netto]	SALDO (op basis van maximaal scenario)
Regio Amersfoort	82	57,1	6	18,9

Figuur 7: Confrontatie vraag-aanbod bedrijventerreinen in de regio Amersfoort (bron: prov. Utrecht, 2016)

Conclusie is dat het aanbod aan bedrijventerreinen, inclusief resterend programma op locaties die in de PRS 2013-2028 zijn aangewezen, 57,1 hectare bedraagt tegenover een regionale vraag van 82 hectare, en dat er tot 2028 nog ruimte is voor 18,9 hectare extra bedrijventerreinen.

In bovenstaande raming van het aanbod zijn geen zachte plannen voor nieuwe bedrijventerreinen zichtbaar, behoudens het stedelijk programma in de PRS 2013-2028. Bij de herijking van de PRS in 2016 is voor de gemeente Leusden 2,5 hectare bedrijventerrein aan het stedelijk programma toegevoegd.

2.3 Opvang binnen bestaand stedelijk gebied

Conclusies

Het aanbod van bedrijfsruimten en bedrijventerreinen is zeer krap, hetgeen wijst op een gespannen markt. In de regio is aanmerkelijk meer aanbod (m.n. Amersfoort), maar dit is voor slechts een klein deel van de Leusdense ondernemers met verhuisplannen een serieus alternatief.

Ook het aanbod van bedrijfskavels is gering. Hier speelt met name een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Er is momenteel geen geschikt aanbod aan modern gemengd bedrijventerrein, en de maximale kavelgrootte op de wel beschikbare, hoogwaardige bedrijventerreinen bedraagt circa 2.500 m². Leusdense bedrijven die binnen de eigen gemeente willen groeien op een locatie van meer dan 2.500 m² kunnen in Leusden niet terecht.

Verdieping

Aanbod bedrijfsruimten en bedrijventerreinen in Leusden

De markt voor bedrijfsruimten in Leusden wordt gekenmerkt door schaarste. Er is beperkt aanbod aan bedrijfsruimte; Er staan in Leusden enkele kleinschalige (tot 1.000 m²) bedrijfsruimten

te huur of te koop, waarvan één van deze bedrijfsruimten staat op een groot kavel van 6.500 m² (bron: fundainbusiness.nl, januari 2017). Uitgaande van het totaal kaveloppervlakte met leegstaande panden, afgezet tegen het totaal oppervlakte van 86,4 hectare is er sprake van circa 1,5% leegstand. Op de dienstenterreinen (de Horst, Princenhof) is wel een ruim aanbod aan kantoorruimte beschikbaar. Op grond van het beschikbare aanbod kan worden geconstateerd dat de markt voor bedrijfsruimten gespannen is. Doordat er nauwelijks (frictie-) leegstand is, worden Leusdense bedrijven mogelijk belemmerd in hun groei. Omdat er de afgelopen jaren ook nauwelijks geschikt aanbod aan bedrijfskavels beschikbaar was, heeft dit ertoe geleid dat meerdere Leusdense bedrijven zijn verhuisd naar buiten de gemeente (o.a. installatiebedrijf Lomans, Wouters Totaal Afbouw).

Ten aanzien van de beschikbare bedrijfskavels constateren wij dat er sprake is van een on-evenwichtig aanbod. Enerzijds komt dit door een kwalitatieve mismatch (alleen hoogwaardig aanbod op de Plantage), anderzijds is het aanbod op Princenhof momenteel nog niet geschikt voor uitgifte door te beperkte bebouwingsmogelijkheden. De gemeente is voornemens om de bebouwingsmogelijkheden voor de Larikslaan, die nog zijn afgestemd op de functie kantoren, aan te passen middels een ruimtelijke procedure (voorzien in 1e helft 2017). Daardoor worden er zes kavels, met oppervlaktes variërend van 1.200 m² tot 3.000 m², geschikt gemaakt voor het segment modern gemengd (ze zijn reeds voor bedrijven bestemd). Eén en ander betekent dat er in Leusden voor bedrijfsontwikkelingen van groter dan 3.000 m² geen bedrijfskavels beschikbaar zijn.

Terrein	Aanbod (netto in hectare)	Segment	Milieu- categorie	Kavelopp.
De Plantage	2,6 hectare	Hoogwaardig	1 & 2	< 2.500 m ²
De Buitenplaats	1,7 hectare	Woon-werk, hoogwaardig	1 & 2	< 3.000 m ²
Princenhof	0,9 hectare	Modern gemengd	1 & 2	1.000 – 3.000 m ²

Figuur 8: uitgeefbaar aanbod bedrijfskavels in Leusden (bron: gemeente Leusden, 2017)

Aanbod van bedrijfstvastgoed en -kavels in de regio

In de regio is met name in Amersfoort en Hoevelaken aanbod aan bedrijventerreinen en bedrijfstvastgoed beschikbaar dat kan dienen voor opvang van bedrijven uit Leusden met een ruimtebehoefte van meer dan 3.000 m². Van de Amersfoortse terreinen ligt met name bedrijventerrein De Wieken op relatief korte afstand (< 4km) van Leusden, en aan de 'juiste kant' van de A28 (i.v.m. barrièrewerking). Voor bedrijven uit Achterveld is mogelijk Barneveld een alternatief. Vestiging op bedrijventerreinen buiten Leusden geldt echter slechts voor een beperkt deel van de Leusdense bedrijven als alternatief. Uit een enquête die is uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van het Convenant Bedrijventerreinen (in de hele regio Amersfoort) blijkt namelijk dat 84% van de ondervraagde bedrijven met verhuisplannen een voorkeur hebben voor een verhuizing binnen de eigen gemeente; slechts vijf procent geeft de voorkeur aan vestiging elders in de regio. Dit komt op hoofdlijnen overeen met vergelijkbare onderzoeken naar vestigingsplaatsvoorkeuren in de literatuur.

3. EFFECTEN EN LADDERONDERBOUWING

3.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

In opdracht van de provincie is de regionale behoefte door vervangingsvraag en uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in kaart gebracht. Op grond hiervan wordt een totale vraag voor de regio Amersfoort verwacht van 82 hectare. Het totale harde planaanbod aan bedrijventerreinen in de regio Amersfoort per 1 januari 2016 bedroeg 57,1 hectare, waardoor tot 2028 nog een extra vraag wordt verwacht naar 18,9 hectare bedrijventerrein. Naar verwachting kan dit binnen bestaande zachte plannen in de regiogemeenten worden opgevangen. De provincie Utrecht heeft inmiddels voor Leusden 2,5 hectare bedrijventerrein aan het stedelijk programma in de PRS 2013-2028, herijking 2016 opgenomen.

Op niveau van de gemeente Leusden wordt, op grond van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 0,2 hectare per jaar in de periode 2003-2012, van 2015 tot 2030 een vraag naar bedrijventerreinen verwacht van 5,0 – 8,0 hectare. Het huidige aanbod bedraagt 5,2 hectare. In absolute zin zou daardoor nog een extra vraag van circa 3 hectare mogen worden verwacht. De toevoeging die door de functieverandering van de Buitenplaats wordt toegevoegd bedraagt 1,7 hectare. Daarnaast wordt mogelijk in de toekomst bedrijventerrein de Fliert in Achterveld nog met 1,0 hectare uitgebreid.

Kijkend naar de segmentering van de Leusdense bedrijventerreinen valt echter op dat er momenteel geen kavels beschikbaar zijn voor bedrijven met een ruimtebehoefte groter dan 3.000 m². Mede om deze reden is de afgelopen jaren een aantal Leusdense vertrokken naar o.a. Amersfoort. De gemeente wil deze bedrijven wel een plek binnen de gemeentegrenzen kunnen bieden. Bovendien constateert de gemeenten aan de hand van gesprekken die recentelijk zijn gevoerd in het kader van de totstandkoming van de Visie Werklocaties Leusden 2030 (2014), en gesprekken die momenteel worden gevoerd met gegadigden voor kavels op de Buitenplaats en Princenhof, dat er behoefte is naar uitbreidingsruimte in het modern gemengde segment.

3.2 Trede 2: opvang binnen bestaand stedelijk gebied en effecten

Het aanbod van bedrijfsruimten in Amersfoort is zeer beperkt. Er staan momenteel slechts zes bedrijfspanden of –units te koop (bron: fundainbusiness.nl), met een gemiddelde oppervlakte van circa 500 m². Grotere bedrijfsruimten van meer dan 1.000 m² zijn momenteel niet verkrijgbaar. Het leegstandspercentage is met circa 1,5 % (in m²'s bvo) laag, wat wijst op een gespannen markt voor bedrijfsruimten. Uit transacties over de afgelopen 12 maanden blijkt dat vijf bedrijfspanden of –units zijn verhuurd of verkocht. Op bedrijventerreinen in o.a. Amersfoort is een aanmerkelijk ruimer aanbod beschikbaar, maar Leusdense bedrijven kiezen er desondanks niet voor om te verkassen. Dit wordt bevestigd door de enquête die is uitgevoerd in het kader van het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen, waar 84% van alle ondervraagde bedrijven met verhuisplannen in de regio Amersfoort aangeeft bij voorkeur binnen de eigen gemeente te verhuizen. De gemeente geeft daarnaast aan dat zij met verschillende bedrijven in gesprek is over uitbreiding.

Effecten

Door de functieverandering van de Buitenplaats wordt 13.000 m² plancapaciteit voor kantoren uit de markt gehaald. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt daarom een belangrijke bijdrage geleverd aan het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de kantorenmarkt in de regio Amersfoort.

De bedrijfskavels op de Buitenplaats vormen qua schaal en segment een aanvulling op het huidige aanbod van bedrijventerreinen in Leusden. Momenteel is in Leusden alleen kleinschalig, hoogwaardig aanbod beschikbaar, met hoge eisen aan architectuur en kavels kleiner dan 2.500 m². De kavels op de Buitenplaats zijn groter (2.500 – 10.000 m²) en dragen bij aan een meer evenwichtig aanbod aan bedrijfskavels in Leusden, dat naar verwachting beter op de vraag aansluit. Dit wordt bevestigd door de huidige interesse vanuit Leusdense bedrijven. Daarmee draagt het ook bij aan het behoud en versterken van de werkgelegenheid in Leusden, en daarmee de kwaliteit van leven voor Leusdenaren.

Qua stedenbouw zorgt de keuze voor een hoogwaardige opzet van de Buitenplaats, dat de oorspronkelijke ambities van de stedenbouwkundige visie voor het gebied 't Spieghel kunnen worden waargemaakt; Er wordt een representatieve entree voor de stad gerealiseerd, komend vanaf de A28. Daarnaast wordt het plan langs de Ursulineweg begrensd door een brede watergang, die zorgt voor behoud van het lintenkarakter in het gebied.

3.3 Trede 3: ontsluiting locatie

De locatie Buitenplaats kent een passende ontsluiting als bedrijventerrein. Via de Randweg is er voor auto- en vrachtverkeer sprake van een zeer snelle toegang tot de A28. Sinds eind 2016 is de Buitenplaats met een nieuwe snelbusdienst binnen tien busminuten bereikbaar vanaf Amersfoort Centraal.

Omdat de Buitenplaats binnen het bestaand stedelijk gebied ligt hoeft voor de functieverandering van de Buitenplaats trede 3 van de ladder voor duurzame ontwikkeling inzake de ontsluiting echter niet te worden doorlopen.

4. BIJLAGEN

4.1 Bijlage 1: trends en ontwikkelingen bedrijventerreinenmarkt

Economische trends

De economie maakt een snelle ontwikkeling door. Slimme technologie zorgt voor het slimmer worden van producten en diensten, waarbij bedrijven de kans hebben zich versneld te ontwikkelen. Het internet zorgt er voor dat markten transparanter worden. Dat leidt niet alleen tot steeds kritischer consumenten en internet-winkelen, maar ook tot wereldwijde netwerken van bedrijven, die in internationale supply-chains en in clusters en in elkaars nabijheid met elkaar samenwerken.

De trend van outsourcing, waarbij bedrijven zich in toenemende mate toeleggen op hun 'core business', hangt hiermee samen. Zo leidt elke baan in de industrie en de bouw tot minstens één baan buiten de sector. De industrie besteedt steeds meer werkzaamheden uit en de bouw maakt gebruik van veel toeleveranciers (materialen, kennis en mensen). Onder invloed van technologie wordt de industrie in toenemende mate gekenmerkt door hoogwaardige kennisintensieve en schone bedrijven. In de logistiek doet zich een trend voor van schaalvergroting en concentratie, waarbij bedrijven meer ruimte vragen en zich bij voorkeur vestigen op zogeheten logistieke hotspots. In de bouw is duurzaam bouwen (BREEAM) gemeengoed geworden, omdat consumenten en bedrijven vragen om steeds duurzamere woningen en panden.

Nieuwe binding

Met uitzondering van de logistieke hotspots lijken er steeds minder factoren te zijn, die een bedrijf aan een locatie, gemeente of regio binden. Dit geldt in mindere mate op lokaal of regionaal georiënteerde bedrijvigheid, voor wie onder andere nabijheid van afnemers, concurrenten, werknemers of toeleveranciers de lokale binding bepaald. Zaken die daarnaast spelen zijn sociale binding aan een gemeente en de regio; het economisch profiel van het bedrijventerrein en / of de gemeente en het niveau van dienstverlening door de gemeente. Ook voor een groot deel van de Leusdense bedrijven speelt lokale binding een directe rol.

Voor grotere bedrijven, die opereren op bovenregionale, nationale, Europese of zelfs wereldwijd schaal gelden andere vormen van binding. Voor deze bedrijven kan de aanwezigheid van gerelateerde clusters van bedrijven belangrijk zijn. Een voorbeeld van een sterk cluster is de regio Foodvalley ten zuidoosten van Leusden. De regio Amersfoort kent verder een sterke focus op zakelijke dienstverlening, die samenhangt met de nabijheid van de Randstad (Utrecht, Amsterdam) en het uitstekende leefklimaat. In dit verband richt de regio Amersfoort zich op het profileren ten behoeve van het zakelijk toerisme. Andere sterke sectoren in de regio Amersfoort zijn ICT, bouw en zorg. In Leusden zorgen grote bedrijven als Pon, AFAS en Achmea voor afgeleide werkgelegenheid onder toeleveranciers en dienstverleners.

Vestigingswensen veranderen sneller

De economische trends in de markt kunnen er toe leiden, dat de vraag naar locaties en typen vastgoed snel wijzigt. Vooral in de logistiek is de ruimtebehoefte toegenomen, doordat de bedrijven groter worden (>5ha). (Industriële) bedrijven, die door hun hoge investeringen zich niet makkelijk kunnen verplaatsen, vragen voldoende bewegingsruimte op de huidige locatie om de ontwikkelingen in hun markt te kunnen blijven volgen. Andere bedrijven dienen vooral in hun nabije omgeving de mogelijkheid te hebben om zo nodig naar beter passend vastgoed te verhuizen (huur/koop, terrein segment, omvang, etc.). Kleine bedrijven kunnen, technisch gezien,

zich steeds vaker ook op locaties buiten het bedrijventerrein vestigen. Daarnaast is hun gemiddelde ruimtebehoefte in vierkante meters per bedrijf is afgenomen. Door de ruime opzet van bedrijventerreinen, de verhoudingsgewijs lage prijzen en vaak ruime mogelijkheden qua bestemmingen, zijn er ook steeds meer groot- en detailhandelsbedrijven, informatie- en communicatie- en zelfs leisure bedrijven geïnteresseerd in vestiging op een bedrijventerrein.

De afgelopen jaren is de aandacht verschoven van nieuw naar bestaand vastgoed, omdat bestaand vastgoed door de recessie over het algemeen goedkoper is geworden. In de crisistijd waren banken daarnaast meestal niet bereid tot financiering van nieuwbouw, en bedrijven zijn in de crisistijd voorzichtiger geworden en kiezen vaker voor huur.