



Ladder toets kantoorruimte Rosmalenseplas en De Brand

Stec Groep aan gemeente 's-Hertogenbosch

Guido van der Molen en Peter Stopel
18 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Methodologie	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten Ladder-toets	4
2.1	Locatieprofiel Rosmalenseplas	4
2.2	Locatieprofiel De Brand	5
2.3	Nieuwe stedelijke ontwikkeling	6
2.4	Afbakening ruimtelijk verzorgingsgebied	6
3	Behoeftte kantoorruimte	8
3.1	Vraaggraming - kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in 's-Hertogenbosch bedraagt circa 260.000 m ² vvo komende tien jaar	8
3.2	Vraaggraming kwalitatief - marktaandeel van 25% voor kantoorruimte op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch	9
3.3	Vraaggraming kwalitatief – ongeveer derde van kantoorgebruikers heeft voorkeur voor kleinschalige kantoorruimte langs de snelweg.....	10
3.4	Aanbod – nagenoeg geen hard planaanbod voor kantoorruimte op snelweglocaties beschikbaar in 's-Hertogenbosch.....	10
3.5	Aanbod - circa 27.000 m ² vvo aanbod (excl. gewenste frictie van 5%) in bestaande kantoorruimte op snelweglocaties	11
3.6	Aanbod - onttrekken van minimaal 12.500 m ² vvo leegstaande kantoorruimte per jaar, ook op snelweglocaties	12
3.7	Conclusies.....	13
	Bijlage	16

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

U wilt de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte op de reeds bestaande bedrijventerreinen annex snelweglocaties De Brand en Rosmalenseplas toestaan. Daarvoor wilt u op korte termijn starten met aanpassing van de bestemmingsplannen voor deze locaties. U heeft voor locatie De Brand een ontwikkelambitie voor toevoeging van een programma van circa 27.000 m² bvo kantoorruimte, voor locatie Rosmalenseplas gaat het om 15.000 m² bvo voor middelgrote kantoorpanden en 4.000 m² voor kleinschalige kantoorvilla's. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft u behoefte aan een heldere toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vraagt een ruimtelijke afweging van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van bestaande plannen en plekken. In dit rapport leest u onze conclusies en resultaten.

1.2 Methodologie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de uitgangspunten voor de Ladder-toets, waaronder een locatieprofiel met de uitgangspunten voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling op de locaties De Brand en Rosmalenseplas en een analyse van het verzorgingsgebied van kantoorruimte op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch. In hoofdstuk 3 analyseren we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte op snelweglocaties. In de bijlage vindt u een overzicht van kantoorlocaties en de behoeftematrix.

2 Uitgangspunten Ladder-toets

2.1 Locatieprofiel Rosmalenseplas

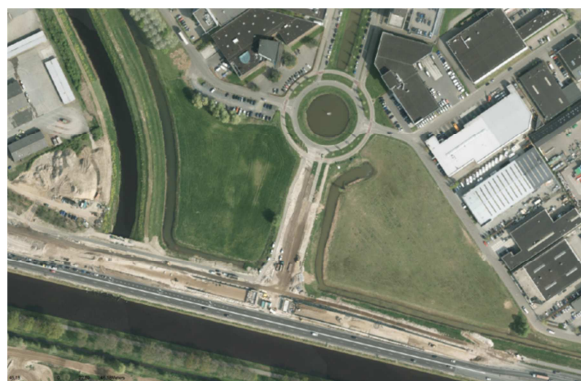
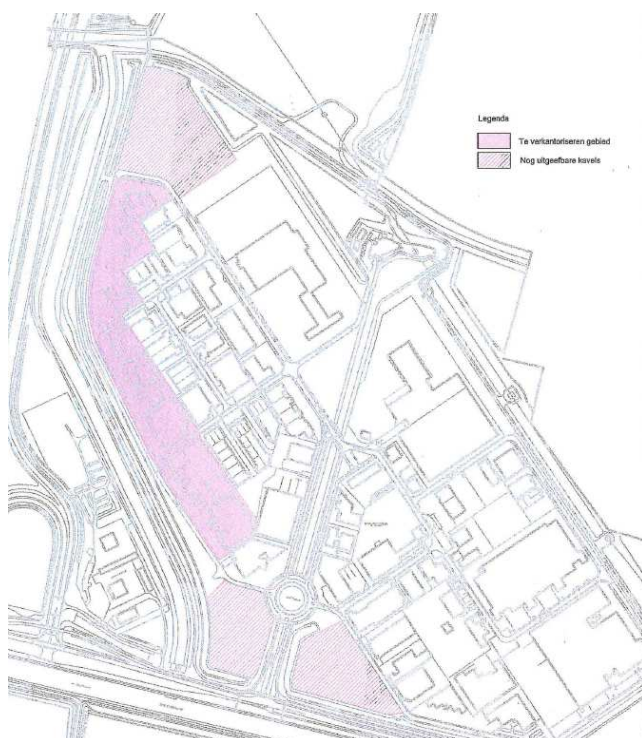


Kenmerk	Toelichting
Ligging	De locatie Rosmalenseplas (genoemd naar de nabijgelegen recreatieplas) ligt aan de oostkant van 's-Hertogenbosch (ten noordwesten van de kern Rosmalen en ten zuiden van de kern Empel), langs de snelweg A2 en nabij de A59. De kantoorlocatie grenst aan het bestaande (in uitgifte zijnde) bedrijventerrein.
Bereikbaarheid	- De locatie is per auto uitstekend bereikbaar in minder dan 5 minuten vanaf afrit 20 van de snelweg A-2. De gehanteerde parkeernorm bedraagt 1 : 25 m² bvo kantoorruimte. - Per openbaar vervoer is de locatie matig bereikbaar; de dichtstbijzijnde bushaltes liggen op circa 750 meter van de locatie (bushalte Rosmalen, Brabantpoort en bushalte Empel Hoogstraat). Mogelijk dat, wanneer de locatie verder is ontwikkeld, er een bushalte nabij de locatie wordt gepland. - Op de fiets is het centrum van 's-Hertogenbosch binnen 20 minuten bereikbaar.
Plannen en marktprofiel	A2 zijde Rosmalenseplas (plancapaciteit circa 15.000 m² bvo) - Kavels van 5.000 à 6.000 m² langs de snelweg A-2 waarop uitgaande van een floor space index van 0,75 kantoorgebouwen worden gerealiseerd van 3.500 à 5.000 m². Bouwhoogte 15 meter / aantal verdiepingen 4; - Omvang verdiepingvloeren bedraagt daarmee circa 800 tot 1.000 m² bvo. - Half verdiept parkeren, waarmee auto's op maaiveld niveau aan zicht worden onttrokken. Gebouwd parkeren wordt niet geëist, maar wel als mogelijkheid/voorkeur voorgelegd. Landscaping wordt geëist Plaszijde Rosmalenseplas (plancapaciteit circa 4.000 m² bvo) - Kleinschalige kantoorvilla's langs de westkant van de Rosmalenseplas. - Het gaat om zelfstandige gebouwen van circa 750 tot 900 m² bvo
Doelgroepen	A2 zijde Rosmalenseplas (plancapaciteit circa 15.000 m² bvo) - Doelgroep: panden zijn te groot voor een belegging door een DGA/MKB bedrijf. Kandidaten die zich hier willen vestigen zullen professionele kantoorbelegger zoeken voor realisatie. - Doelgroepen bestaan uit zowel kleinschalige als middelgrote kantoorgebruikers, gezien mogelijkheid voor multi-tenant inrichting.

	<i>Plaszijde Rosmalenseplas (plancapaciteit circa 4.000 m² bvo)</i> • Kleinschalige tot middelgrote kantoorgebruikers tot ongeveer 30 werkzame personen. • Doelgroep DGA (zelfstandig bedrijf), eigen gebruik, eigendom als pensioen voorziening
Voorzieningen	• In de directe nabijheid van de locatie is een Fletcher Hotel Restaurant gevestigd en een vestiging van McDonalds. • Het centrum van de kern Empel ligt op circa 800 meter afstand.

Bron: gemeente 's-Hertogenbosch; Bewerking: Stec Groep, 2018

2.2 Locatieprofiel De Brand



Kenmerk	Toelichting
Ligging	• De locatie De Brand is een bestaande werklocatie met een mix van bedrijfsruimte en kantoor(achtige) ruimte. De locatie ligt ten westen van 's-Hertogenbosch in de oksel van snelweg A-2 en N279.
Bereikbaarheid	• De locatie is per auto uitstekend bereikbaar in slechts enkele minuten vanaf afrit 21 van de snelweg A-2. De locatie heeft een eigen op/afrit aan de N279. • Er wordt ruimte geboden om verspreid over het terrein op strategische plekken een gebouwde p-voorziening te realiseren • In de A2-zone van De Brand krijgt de groenzone een gemengde bestemming groen/parkeren met als doel om half verdiept (onttrokken aan het zicht), parkeervoorzieningen te realiseren in combinatie met het instellen van een parkeerverbod op/langs de openbare weg. • Op de fiets is het centrum van 's-Hertogenbosch binnen 15 minuten bereikbaar. • Er rijdt een bus over een deel van het terrein., de bushalte ligt aan de voet van de entreekavels.
Plannen en marktprofiel	• De totale beoogde plancapaciteit voor locatie De Brand (twee entreekavels en een kopkavel) bedraagt in totaal circa 27.000 m² bvo. • De kavels op De Brand krijgen een bestemming kantoren, maar in het bestemmingsplan wordt ook de mogelijkheid open gelaten om bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet als zuiver kantoor kunnen worden aangemerkt, maar die zich daar wel willen vestigen in een pand met een kantoorachtige uitstraling. <i>Twee entree kavels De Brand, zichtlocatie langs de N279, met een omvang van 15.800 m² en 20.000 m² kavel</i> • Op elk van de kavels wordt een kantoorgebouw voorzien van 5.500 tot 7.000 m² bvo met elk circa zeven verdiepingen van circa 800 à 1.000 m² bvo. Met deze bouwhoogte wordt vastgehouden aan

	de ruimtelijke uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan. • Bebouwd parkeren. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1:25 m² bvo kantoorruimte. • Op deze twee entree kavels is grenzend aan deze twee gebouwen op elk van de kavels de mogelijkheid om 2 à 3 (kleinere) kantoorgebouwen te realiseren. <i>Kopkavel De Brand (zichtlocatie A2, totale omvang 34.000 m² kavel</i> • Naast ruimte die gereserveerd wordt voor bedrijfsruimte, blijft er circa 12.000 m² kavel over voor ontwikkeling van een kantoor. Hiervoor is de gemeente in gesprek met een kandidaat die een kantoor van 4.000 m² bvo wil ontwikkelen. Ook hier geldt t een parkeernorm van 1:25 m² bvo
Doelgroepen	• De locaties op De Brand zijn vooral bedoeld voor (middel)grote kantoorgebruikers met voorkeur voor een modern kantoorgebouw met relatief grote vloervelden, op een locatie direct langs de snelweg.
Voorzieningen	• De Brand beschikt over een vergader/evenementen centrum, inclusief restaurant. • Er is op de locatie ook een kinderdagverblijf gevestigd.
Overige	• Er is door gemeente en ondernemersvereniging De Brand een nieuwe gebiedsvisie Bedrijventerrein De Brand 2040 opgesteld om het gehele bedrijventerrein naar een hoger duurzaamheidsniveau te brengen door: een nieuw parkeerbeleid, verdere vergroening, hemelwater opslag, energie opwekking en uitstraling

Bron: gemeente 's-Hertogenbosch; Bewerking: Stec Groep, 2018

2.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen¹. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Gezien de beoogde ontwikkeling op De Brand (circa 27.000 m² bvo kantoorruimte op kopkavels en toevoegen van kantoorbestemming voor zichtzone) en Rosmalenseplas (circa 15.000 m² bvo en 4.000 m² bvo) is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Ladder is alleen van toepassing op **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij zowel de plannen voor De Brand als de plannen voor de Rosmalenseplas voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een kantoorbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

2.4 Afbakening ruimtelijk verzorgingsgebied

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied / reikwijdte van de functie tegen elkaar af te zetten. Dit verzorgingsgebied varieert per type functie en per kwaliteit en omvang van de functie. We brengen daarom allereerst het te verwachten verzorgingsgebied voor kantoorruimte op

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

snelweglocaties in kaart, daarna gaan we achtereenvolgens in op de behoefte aan kantoorruimte op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch. In de tabel bepalen we de (indicatieve) behoefte en geven vervolgens een overzicht van mogelijke kansen, risico's en resterende witte vlekken voor de definitieve Laddertoets.

Verzorgingsgebied lokaal: meer dan 3/4 van verhuisbewegingen van kantoorgebruikers op snelweglocaties vanuit eigen gemeente

Uw plannen voorzien in een ontwikkeling van kantoorruimte op snelweglocaties. De kantorenmarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3^e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken² komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Wanneer we specifiek de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch analyseren, concluderen we dat sinds 2011 meer dan driekwart van de (inkomende) verhuisbewegingen (gerelateerd aan het aantal werkzame personen) op snelweglocaties vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch zelf afkomstig is (bron: Vastgoeddata, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018). Wanneer we alleen het aantal verhuisde bedrijven analyseren, gaat het om meer dan 2/3 (68%) van alle kantoorvestigingen.

We zien slechts beperkt uitwisseling met direct omliggende gemeenten. Zo heeft na 's-Hertogenbosch de gemeente Beuningen (op meer dan 40km) het grootste aandeel (4%) binnen de verhuisbewegingen (gebaseerd op 1 verhuizing naar 's-Hertogenbosch met circa 75 werkzame personen). De kantorenmarkt van 's-Hertogenbosch (op snelweglocaties) is dan ook sterk lokaal, waarbij we incidenteel inkomende verhuizingen kleinere en grotere kantoorgebruikers van locaties elders in de regio of Nederland zien (waaronder ook uit gemeenten als Amersfoort, Amsterdam, Gorinchem, Maarssen, Utrecht en Veenendaal). Dit is ook niet opmerkelijk: 's-Hertogenbosch heeft een dominante positie binnen de bestuurlijke regio: meer dan 2/3 van de totale kantorenvorraad in Noordoost-Brabant is toe te rekenen aan 's-Hertogenbosch en een groeiend aandeel van de totale opname in de regio.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

3 Behoefte kantoorruimte

3.1 Vraagaming - kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in 's-Hertogenbosch bedraagt circa 260.000 m² vvo komende tien jaar

De toekomstige vraag naar kantoren in 's-Hertogenbosch bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging.

Figuur 1: berekening vraag naar kantoorruimte voor gemeente 's-Hertogenbosch

Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte	+	Vervanging van kantoorruimte	=	Totale vraag naar kantoorruimte
--------------------------------------	---	------------------------------	---	---------------------------------

- Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie)
- Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.

In tabel 1 hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in 's-Hertogenbosch:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hebben we gebruik gemaakt van de meest recente WLO scenario's van het PBL voor Noordoost-Noord-Brabant. We hanteren het hoge scenario, uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse groei van iets minder dan 0,5%. Dit scenario gaat uit van een groei van iets minder dan 5.000 banen in 's-Hertogenbosch in de komende tien jaar. Dit lijkt ons, gezien de concentratie en sterke groei van de grotere steden binnen de provincie, niet onrealistisch en zelfs voorzichtig.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in 's-Hertogenbosch is al jaren stabiel. Gemiddeld is zo'n 34 tot 35% van het totaal aantal banen toe te rekenen aan kantoren. In de prognose hebben we het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk gehouden aan het uitgangsjaar (2017).
- De kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) is de laatste tien jaar ook redelijk stabiel en ligt zo rond de 24 à 25 m² per werkzame persoon. De verwachting is dat de kantoorquotiënt op termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. In de cijfers zien we dat overigens nu nog niet terug. Daarmee blijft deze trend nog achter bij de cijfermatige analyse. Dat maakt dat we rekenen met een kantoorquotiënt die gelijk blijft de komende tien jaar. Overigens is onze verwachting dat de kantoorquotiënt met name in centrum/stationsgebieden zal dalen op termijn, mede gezien de ruimtedruk vanuit verschillende functies (wonen, voorzieningen, kantoren et cetera) op deze locaties. De kantoorquotiënt op snelweglocaties zal niet of slechts beperkt dalen, zo schatten we in.
- Op basis van de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen, onttrekkingen en de ontwikkeling van de kantorenvorraad in gebruik hebben we de gemiddelde jaarlijkse vervanging van kantoorruimte in 's-Hertogenbosch berekend. Vanaf 2010 bedraagt de jaarlijkse vervanging circa 2,2% van de totale kantorenvorraad in gebruik in 's-Hertogenbosch. Echter, we zien ook dat de vervanging gemiddeld toeneemt (als gevolg van duurzaamheidseisen, maar ook de wens van de eindgebruiker voor kwalitatief, modern vastgoed), ook nu de uitbreidingsvraag minder snel stijgt. Daarom rekenen we met

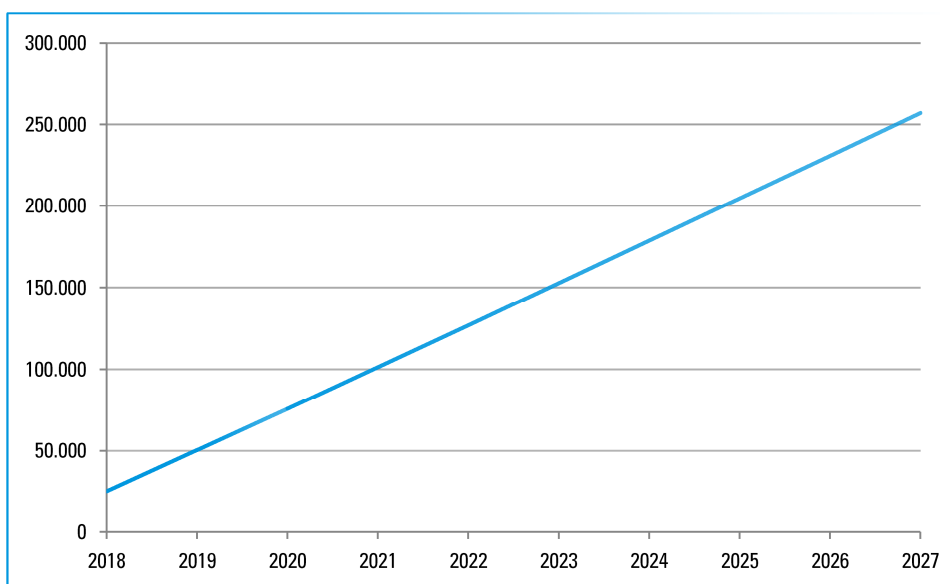
een vervangingspercentage van maximaal 2,5%. Overigens, ook in recente ramingen die we maakten voor de provincie Zuid-Holland hanteren we voor veel regio's dit percentage.

Tabel 1: uitgangspunten vraagraming kantorenmarkt 's-Hertogenbosch

Scenario	's-Hertogenbosch
Banen	Circa 0,5% groei per jaar
Aandeel Kantoorbanen %	2017
Kantoorquotiënt	2017
Vervangings%	2,5%

Op basis van berekening van de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag komen we tot de totale vraag naar kantoorruimte in 's-Hertogenbosch voor de komende tien jaar. In totaal is er vraag naar circa 260.000 m² vvo tot en met 2027. Daarmee ligt de jaarlijkse vraagprognose (circa 26.000 m² vvo per jaar³) goed in lijn met de gemiddelde opname sinds 2010, die tussen de 25.000 en 30.000 m² vvo bedroeg (bron: Cushman&Wakefield, 2018; Vastgoedjournaal, 2018). We concluderen dat, gezien het feit dat de gemiddelde opname vanaf 2010 inclusief enkele jaren economische crisis is, de langjarige raming zelfs voorzichtig lijkt. We verwachten op de korte termijn dan ook een opname die boven dit gemiddelde ligt gezien de huidige hoogconjunctuur. Op (middel)lange termijn gaan we uit van gemiddeld iets minder hoge vraag naar kantoorruimte, mede als gevolg van het feit dat transacties gemiddeld kleiner worden, maar ook dat er naar schatting nog zo'n 20 tot 30% ruimte zit in bestaande contracten van eindgebruikers.

Figuur 2: Indicatieve prognose vraag naar kantoorruimte in 's-Hertogenbosch (2018 t/m 2030)



Bron: Stec Groep, 2018

3.2 Vraagraming kwalitatief - marktaandeel van 25% voor kantoorruimte op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch

Op basis van de prognose van de totale vraag naar kantoorruimte in 's-Hertogenbosch berekenen we de kwalitatieve vraag. Daarbij zoomen we specifiek in op snelweglocaties. Het marktaandeel voor dit locatietype baseren we op basis van de opname in de laatste vijf jaar. Ondanks de focus van de gemeente 's-Hertogenbosch op het Paleiskwartier (Spoorzone) concluderen we dat het marktaandeel van snelweglocaties (cluster van kantoren op enkele minuten rijden van de snelweg, bij voorkeur met zichtlocatie) in de afgelopen vijf jaar iets meer dan 25% bedroeg. Hierbij rekenen we ook de transacties op De Brand (bestemming 'bedrijven', maar met sterk kantoorachtige uitstraling en opzet) mee. Dit is een

³ Uitgaande van een reguliere vormfactor van 85% (vvo/bvo) komen we op een jaarlijkse vraag van circa 30.000 m² bvo

marktaandeel dat in lijn is met het landelijk gemiddelde, zo constateren we op basis van eerder onderzoek en bureauexpertise. Overigens, wanneer we de transacties van de afgelopen tien jaar (2007 tot 2017) analyseren, concluderen we dat het marktaandeel van snelweglocaties met circa 30% zelfs nog iets hoger lag. Als marktaandeel voor de komende tien jaar hanteren we 25% voor snelweglocaties in 's-Hertogenbosch. Daarmee komt de totale vraag naar kantoorruimte op snelweglocaties voor de komende tien jaar uit op circa 65.000 m² vvo.

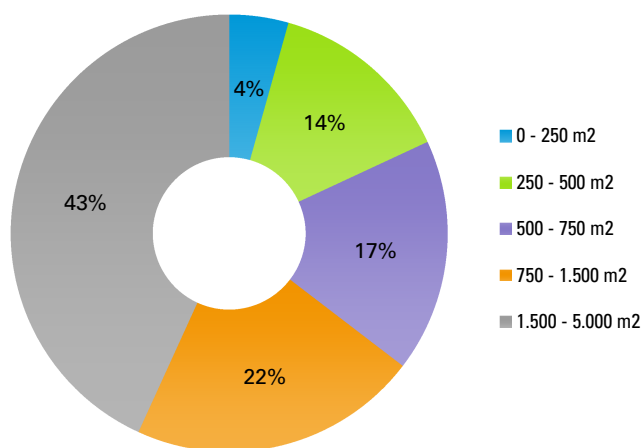
3.3 Vraagaming kwalitatief – ongeveer derde van kantoorgebruikers heeft voorkeur voor kleinschalige kantoorruimte langs de snelweg

In figuur 3 analyseren we het aandeel van kleinschalige kantoorruimte binnen de totale opname op snelweglocaties. Hieruit volgt dat het marktaandeel van kleinschalige kantoorruimte (tot circa 750 m² vvo, in lijn met de beoogde kleinschalige kantoorvilla's op de locatie Rosmalenseplas) circa 35% bedraagt. Wanneer we dit indicatief doorrekenen, komt de maximale vraag naar kleinschalige kantoorruimte (zowel zelfstandige kantoorvilla's als kleinschalige kantoorruimte binnen een multitenant gebouw) op snelweglocaties daarmee uit op zo'n 22.500 m² vvo voor de komende tien jaar (35% van iets minder dan 65.000 m² vvo).

Vraag naar kleinschalige kantoorvilla's op snelweglocaties meer dan 15%

Voor de ontwikkeling van de Rosmalenseplas wordt uitgegaan van een programma van circa 4.000 m² bvo kantoorruimte in villa's van 750 tot 900 m² bvo (zo'n 650 tot 750 m² vvo). Uitgaande van een totale toevoeging van kantoorvilla's van 3.400 m² vvo (op basis van reguliere verhouding tussen bvo/vvo van 85%) betekent dat binnen de vraag naar kleinschalige kantoorruimte op snelweglocaties, circa 15% van de eindgebruikers voorkeur heeft voor een zelfstandig kantoorpand. De overige 85% heeft dan voorkeur voor een multi-tenant omgeving. In praktijk verwachten we dat het aandeel van de eindgebruikers met voorkeur voor een eigen pand (tot 750 m² vvo), eerder iets hoger dan lager zal liggen.

Figuur 3: opname naar grootteklasse op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch, 2013-2017



Bron: Vastgoedjournaal, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018

3.4 Aanbod – nagenoeg geen hard planaanbod voor kantoorruimte op snelweglocaties beschikbaar in 's-Hertogenbosch

In tabel 2 maken we een overzicht van het harde planaanbod (plancapaciteit) in de gemeente 's-Hertogenbosch beschikt over een harde plancapaciteit van in totaal circa 39.300 m² bvo kantoorruimte (circa 33.400 m² vvo). Bijna 90% van dit planaanbod ligt in of nabij het centrum. De locatie Hintham ligt weliswaar nabij de snelweg A-2, maar op meer dan 5 minuten rijden vanaf de afrit. Dit is geen snelweglocatie, maar een locatie op landgoed Zuiderbosch. Een ontwikkelaar wil hier drie kantoorvilla's realiseren van in totaal circa 2.300 m² bvo. Daarnaast is op de locatie High Tech Park nog ruimte voor (her)ontwikkeling van twee kantoorvilla's van circa 1.000 m² bvo per stuk.

Tabel 2: hard planaanbod voor kantoorruimte in gemeente 's-Hertogenbosch

Locatie	Plancapaciteit	Locatietype
Paleiskwartier	17.000	Centrum/stationsgebied
Willemspoort	18.000 ⁴	Centrumrand
Hintham	2.300	Uitvalsweg
High Tech Park / Hambakenwetering	2.000	Snelweg / kantoren op bedrijventerrein
Totaal	39.300	

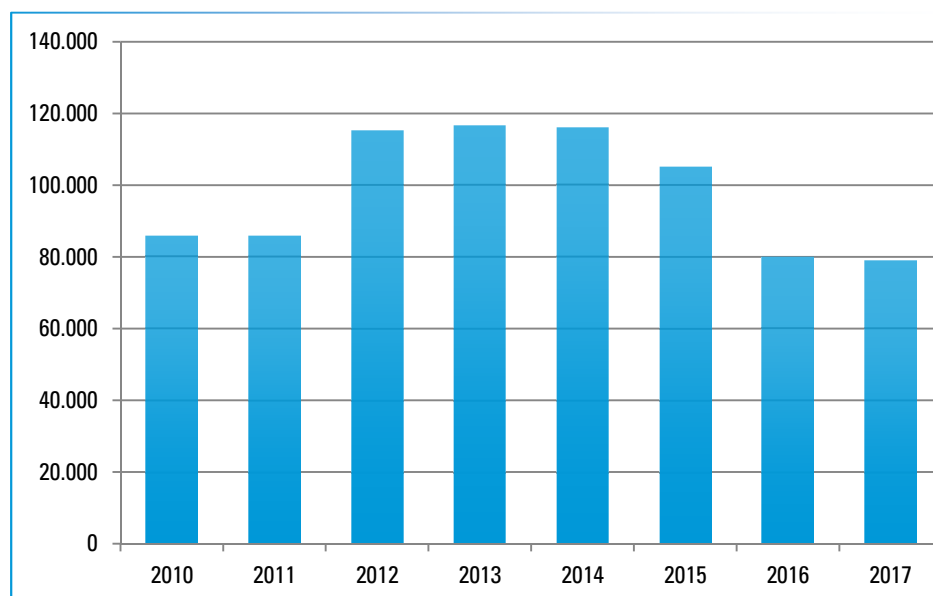
Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018

In het overzicht van harde plancapaciteit in tabel 2 zijn de beoogde nieuwe (zachte) planlocaties op De Brand (27.000 m² bvo) en Rosmalenseplas (15.000 m² bvo en 4.000 m² bvo) niet toegevoegd. Momenteel heeft de gemeente 's-Hertogenbosch geen ontwikkelruimte voor nieuwe kantoorruimte op snelweglocaties. Wanneer we beide locaties wel optellen bij de totale plancapaciteit, komen we op een totaal planvolume (hard en zacht) van 85.300 m² bvo.

3.5 Aanbod - circa 27.000 m² vvo aanbod (excl. gewenste frictie van 5%) in bestaande kantoorruimte op snelweglocaties

In de gemeente 's-Hertogenbosch staat momenteel nog circa 79.000 m² vvo kantoorruimte leeg (bron: Cushman&Wakefield, Q1 2018). De leegstand in 's-Hertogenbosch bedraagt circa 8,6% en is daarmee ondergemiddeld in vergelijking tot het Nederlands gemiddelde van 17%. In figuur 4 hebben we de ontwikkeling van de leegstand in de periode vanaf 2010 weergegeven, hieruit volgt dat de leegstand in de gemeente de laatste jaren verder is afgenomen. Overigens, ook gedurende de economische crisis lag het leegstandspercentage in 's-Hertogenbosch ver onder het Nederlands gemiddelde met 9% tot 12% (ter vergelijking: het Nederlands gemiddelde schommelde rond de 20%). Wanneer we uitgaan van een gewenste frictieleegstand van 5% bedraagt de resterende leegstand nog circa 33.000 m² vvo. We maken hierbij geen onderscheid tussen courant/incourant aanbod. Zo zijn we volledig compleet in onze confrontatie van vraag en aanbod. Bovendien kan incurant vastgoed (met een bestaande plantitel) worden herontwikkeld tot kwalitatief courant vastgoed.

Figuur 4: ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in 's-Hertogenbosch ,2010-2017, in m² vvo



Bron: Cushman&Wakefield, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018

⁴ Maximaal programma, waarvan deel kantoorruimte en deel voorzieningen

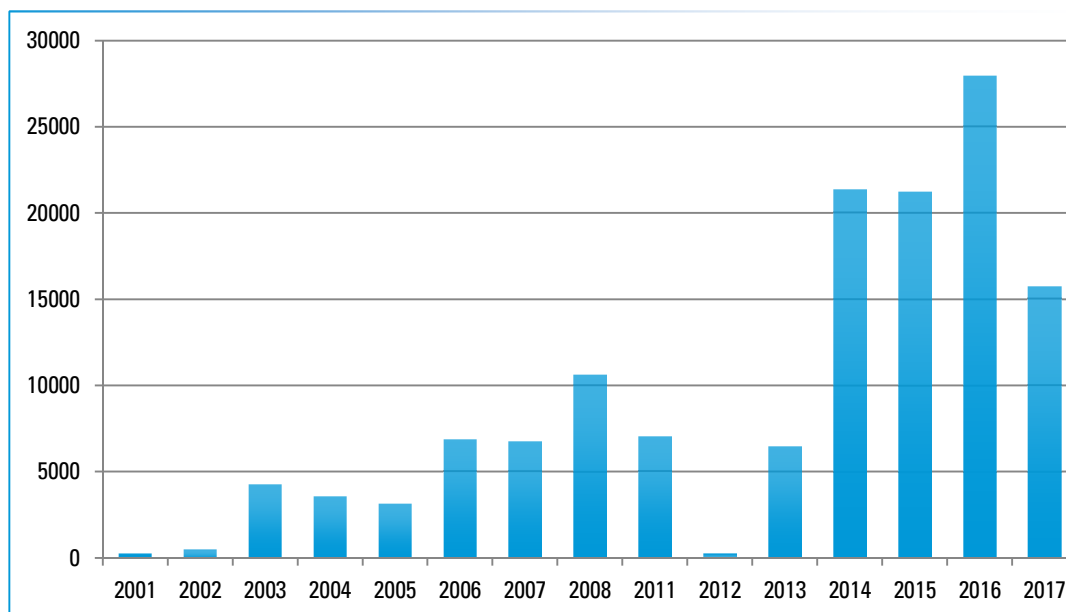
In totaal is er nog circa 45.000 m² vvo (leegstaande) kantoorruimte beschikbaar op snelweglocaties (bron: Funda in Business, Q1 2018). Daarmee ligt het leegstandspercentage op snelweglocaties op circa 12% en daarmee zo'n drie procent hoger dan de gemiddelde leegstand in de gemeente (maar nog ver onder het landelijk gemiddelde). Dit is niet opmerkelijk, ook landelijk zien we dat de leegstand op snelweglocaties gemiddeld hoger is. Er valt op dat de leegstand in 's-Hertogenbosch op snelweglocaties relatief ondergemiddeld is in vergelijking tot de leegstand op snelweglocaties in de grotere kantoorgemeenten. We zien dat de leegstand op snelweglocaties in de grotere kantoorgemeenten al snel boven het landelijk gemiddelde van circa 17% uitkomt.

Inclusief een gewenste frictieleegstand van 5% bedraagt het aanbod op snelweglocaties in 's-Hertogenbosch circa 27.000 m² vvo. Ook hierbij maken we geen onderscheid tussen courant/incourant aanbod. We concluderen dat aanbod voor kleinschalige kavels en/of zelfstandige kantoorvilla's langs de snelweg momenteel niet worden aangeboden (wel in het planaanbod, zie tabel 2). Wel kunnen units of kleinere metrages worden gehuurd in grotere (multi-tenant) kantoren.

3.6 Aanbod - onttrekken van minimaal 12.500 m² vvo leegstaande kantoorruimte per jaar, ook op snelweglocaties

In de gemeente 's-Hertogenbosch worden de laatste jaren ook steeds meer (verouderde) kantoorpanden getransformeerd / onttrokken van de voorraad. In 2013 heeft het college van de gemeente besloten de ambitie om kantoren aan de kantorenmarkt te onttrekken te verdubbelen naar gemiddeld 12.500 m²/jaar. Dit aantal is vanaf 2013 ruimschoots gehaald. In totaal werd meer dan 90.000 m² kantoorruimte onttrokken, gemiddeld circa 18.500 m² per jaar (zie figuur 5). Vanaf 2001 is meer dan 130.000 m² kantoorruimte onttrokken aan de voorraad. Onttrekkingen zorgen enerzijds voor een afname van het (structureel) aanbod, maar anderzijds ook voor afname van de voorraad. Daarmee hebben onttrekkingen ook directe invloed op de behoefte aan (nieuwe) kantoorruimte.

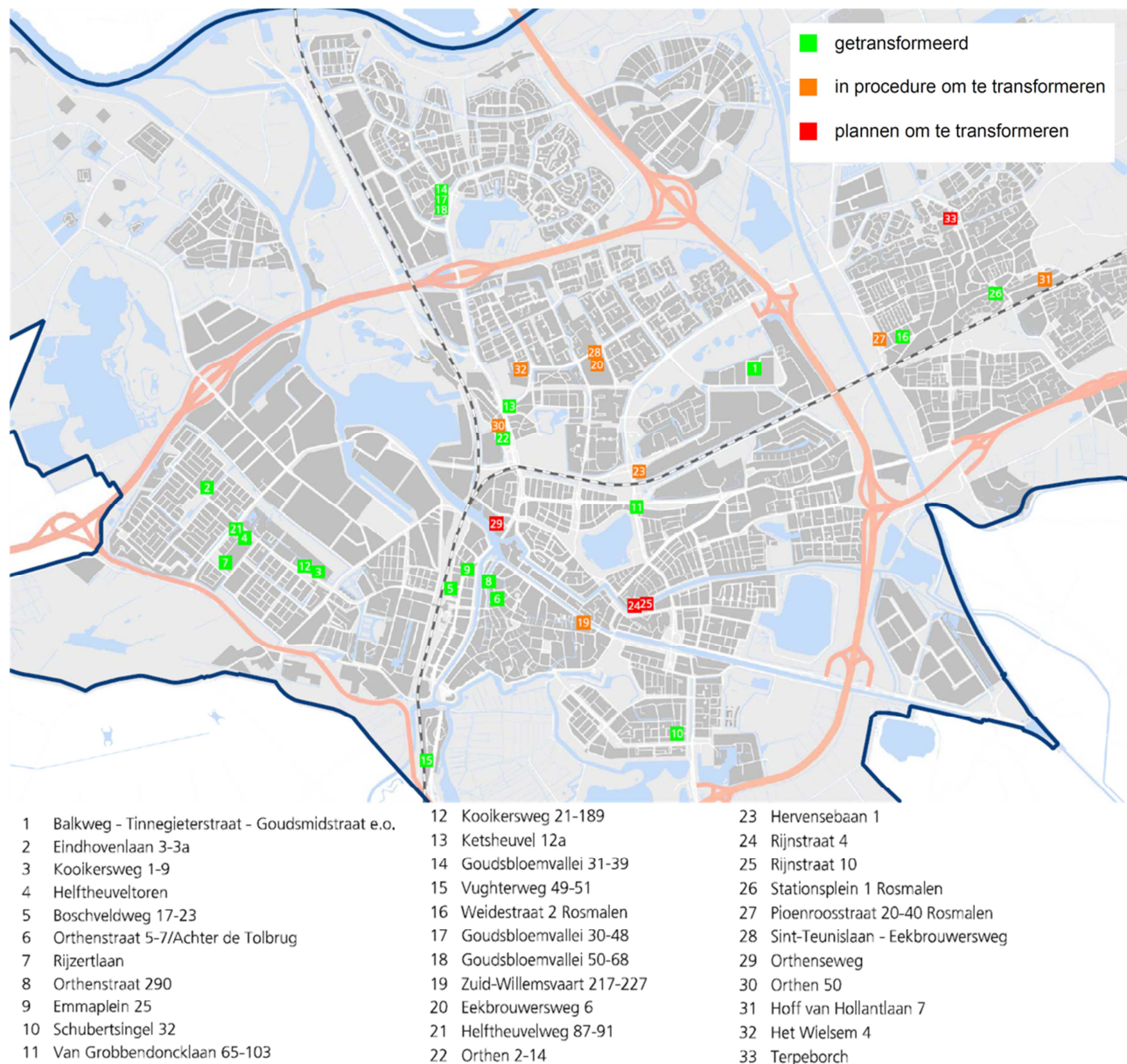
Figuur 5: onttrekkingen van kantoorruimte aan de voorraad in 's-Hertogenbosch, in m² bvo



Bron: gemeente 's-Hertogenbosch; Bewerking: Stec Groep, 2018

Het merendeel van de onttrekkingen van kantoorruimte vindt plaats op locaties in of aan de rand van woonwijken, langs uitvalswegen en/of het centrum van de gemeente (zie ook figuur 6). De verwachting is dat op termijn ook kantoorruimten op enkele locaties nabij de snelweg zullen worden onttrokken, omdat de betreffende locaties niet meer voldoen aan de marktbehoefte.

Figuur 6: onttrekkingen van kantoorruimte in 's-Hertogenbosch 2014-2018 (inclusief locaties in voorbereiding)



Bron: gemeente 's-Hertogenbosch, 2018

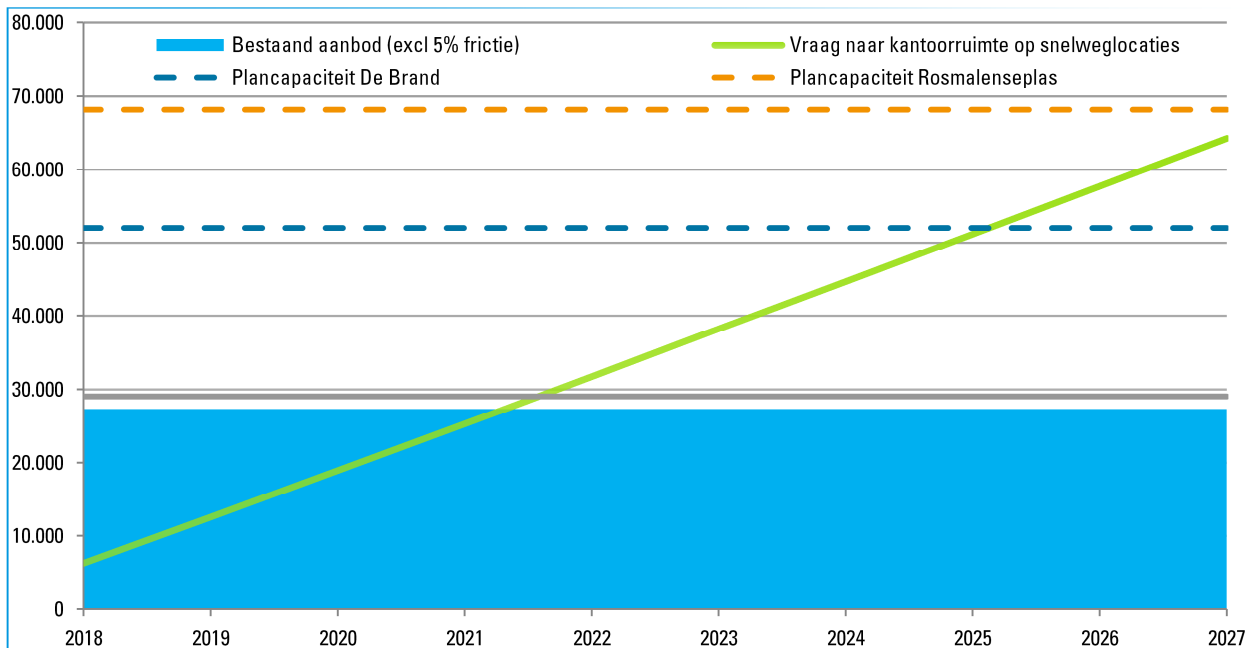
3.7 Conclusies

- Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt dat er in de gemeente 's-Hertogenbosch kwantitatief sprake is van voldoende behoefte aan kantoorruimte. In totaal is er de komende tien jaar vraag naar circa 260.000 m² vvo, terwijl het totale (plan)aanbod (optelsom van plancapaciteit en bestaand aanbod excl. 5% gewenste frictieleegstand) circa 66.400 m² vvo bedraagt. Er zullen zich ook geen onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen, zo schatten we in.
- Wanneer we de totale vraag naar snelweglocaties (circa 65.000 m² vvo) confronteren met het bestaande (plan)aanbod op snelweglocaties (exclusief een gewenste frictieleegstand van 5 %) volgt hieruit de behoefte aan (nieuwe) kantoometers voor de komende tien jaar. Voor snelweglocaties, zoals De Brand en Rosmalenseplas, betekent dit een behoefte van circa 36.000 m² vvo (circa 42.000 m² bvo) voor de komende tien jaar.
- De totale plancapaciteit voor beide locaties bedraagt in totaal circa 46.000 m² bvo (De Brand circa 27.000 m² bvo; Rosmalenseplas 15.000 m² bvo en 4.000 m² bvo). Daarmee is de behoefte iets kleiner

dan de het totale (plan)aanbod van kantoorruimte (circa 39.000 m² vvo) voor de komende tien jaar op snelweglocaties (zie ook figuur 7 hieronder). Daarbij lijkt er, kwalitatief, voldoende behoefte aan toevoeging van kleinschalige, zelfstandige kantoorunits op de snelweglocatie langs de Rosmalenseplas.

- Op basis van onze huidige analyses concluderen we dat u een beperkt Ladder risico loopt. Het totale planaanbod op snelweglocaties is op dit moment (kwantitatief) circa 4.000 m² bvo groter dan de totale vraag voor de komende tien jaar. U verwacht de komende jaren ook kantoorruimte (structureel aanbod) op snelweglocaties te onttrekken. Hiermee neemt het aanbod af en daarmee de behoefte aan kantoorruimte toe. Ook concluderen we dat de kleinschalige kantoorvilla's die u beoogt een niche zijn binnen de kantorenmarkt. Er is momenteel nauwelijks bestaand (plan)aanbod aan kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte op snelweglocaties beschikbaar.
- Overigens, ondanks het geringe overaanbod (meer (plan)aanbod dan behoefte) verwachten we niet dat zich onaanvaardbare effecten (leegstand) elders voordoen als gevolg van deze beoogde ontwikkeling. Het overaanbod is slechts beperkt in omvang; eventuele extra leegstand van 4.000 m² vvo als gevolg van deze ontwikkeling zorgt voor een toename van het leegstandspercentage van minder dan 1%. Bovendien bestaat een deel van uw planaanbod uit kleinschalige kantoorvilla's die momenteel niet (uitgezonderd het harde planaanbod op High Tech Park) worden aangeboden (waarbij de huidige leegstand voor dit segment nu onder frictieleegstand is).

Figuur 7: confrontatie van indicatieve vraag en aanbod (excl 5% gewenste frictie) voor snelweglocaties in komende tien jaar (in m² vvo) in 's-Hertogenbosch



Bron: Stec Groep, 2018

TOELICHTING FIGUUR 7

- De groene lijn maakt de totale vraag naar kantoorruimte op snelweglocaties in de komende tien jaar inzichtelijk. In totaal gaat het om circa 65.000 m² vvo voor de komende tien jaar.
- Het aanbod is vervolgens cumulatief weergegeven, waarbij achtereenvolgens het bestaand aanbod (blauwe kolom), harde plancapaciteit (High Tech Park) en de twee beoogde ontwikkellocaties zijn weergegeven.
- De blauwe kolom geeft een overzicht van het huidige, bestaand aanbod van kantoorruimte op snelweglocaties, exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%. Het gaat om circa 27.000 m² vvo.

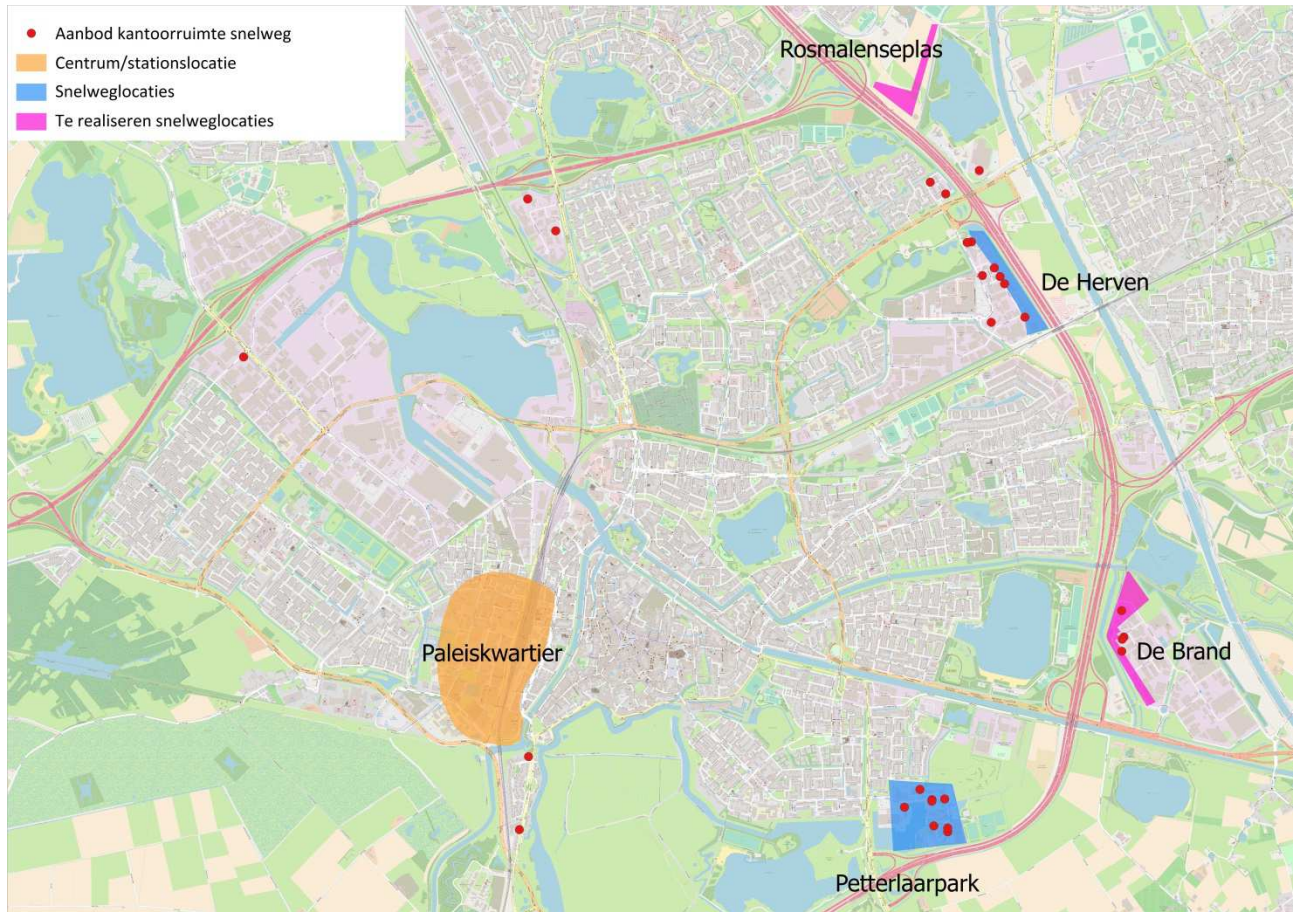
- De grijze lijn hierboven staat voor het harde planaanbod op de locatie High Tech Park (bedrijventerrein langs de snelweg), waar nog circa 2.000 m² bvo (circa 1.700 m² vvo) kantoorruimte gerealiseerd kan worden.
- De blauwe en oranje stippellijnen geven een indicatie van de beoogde ontwikkelcapaciteit op de locatie De Brand en Rosmalenseplas (circa 46.000 m² bvo, zo'n 39.000 m² vvo). Hieruit volgt ook dat in 2027 de vraag (groene lijn) net iets onder het totale planaanbod ligt (bovenste oranje stippellijn).

Aanbevelingen

- We adviseren u om De Brand en Rosmalenseplas kwalitatief van elkaar te onderscheiden, wanneer u er voor kiest beide locaties tegelijkertijd in de markt te zetten. Segmenteren naar omvang lijkt dan een passende mogelijkheid. Zo kan u bijvoorbeeld de locatie Rosmalenseplas inrichten voor kleinschalige en middelgrote eindgebruikers (villa's en middelgrote kantoorpanden tussen circa 2.500 en circa 5.000 m².) Op De Brand kan dan ruimte worden gereserveerd voor meer grootschalige kantoorpanden (vanaf 5.000 m²). We zien dat op De Brand (zichtas) nu ook meerdere kantoorpanden van circa 5.000 tot 8.000 m² gevestigd zijn. Daarmee sluit u goed aan op de bestaande kantoorpanden op deze locatie.
- Het is van belang dat de maximale oppervlakte kantoorruimte (planvolume) dat u straks mogelijk maakt in het bestemmingsplan, gelijk is aan (of minder is dan) de behoefte uit deze Ladder-toets. Of dat het aanbod op snelweglocaties verder afneemt (bijvoorbeeld door opname of onttrekkingen). Wanneer u kiest voor segmenteren naar omvang (van gebouwen), is het van belang dit ook op te nemen in het bestemmingsplan. We raden u aan om een minimale omvang (planvolume) op te nemen in uw bestemmingsplan, zodat u voorkomt dat straks, naast de kavels voor kleinschalige kantoorvilla's op de locatie Rosmalenseplas, ook op de overige kavels op snelweglocaties kleinschalige kantoorvilla's worden gerealiseerd. Bovendien borgt u zo het maximale planvolume in de bestemmingsplannen voor beide locaties.
- Ook van belang is de mogelijkheid om grotere vloeren (van circa 1.000 m² of meer) mogelijk te kunnen maken in uw bestemmingsplan. Zo speelt u goed in op de wens van eindgebruikers. Er is steeds meer voorkeur voor grotere vloervelden, zeker ook voor multi-tenant gebouwen (dit voorkomt bijvoorbeeld dat bedrijven meerdere etages moeten huren, wat vaak een minder efficiënt ruimtegebruik en bedrijfsvoering betekent).
- Tot slot : zet ook sterk in op stedenbouwkundige eisen: geef de voorkeur aan moderne, iconische gebouwen / concepten op uw 'laatste' kavels langs de snelweg. Mogelijk kan u ook eisen stellen aan duurzaamheid van gebouwen (alleen A+ en hoger bijvoorbeeld).

Bijlage

Figuur 8: overzicht kantoorlocaties in de gemeente 's-Hertogenbosch



Het totale bestaande aanbod van kantoorruimte op snelweglocaties bestaat in deze Ladder toets uit het aanbod op de formele kantoorlocaties langs de snelweg (Pettelaarpark, De Herven, De Brand (inclusief kantoorachtig aanbod) en Rosmalenseplas e.o.), aangevuld met aanbod op overige locaties (< 5 minuten vanaf de snelweg, bij voorkeur met zichtlocaties vanaf de snelweg). Het gaat hierbij om de locaties De Bossche Poort (Vughterweg), Soetelieve en aanbod van kantoorruimte op de bedrijventerreinen Rietvelden en Hightech Park.

Tabel 3: behoeftematrix kantoorruimte De Brand en Rosmalenseplas, 's-Hertogenbosch

vraagraming		Aanbod	behoefte
kwantitatief	kwalitatief	kwantitatief en kwalitatief	kwantitatief en kwalitatief
- Berekening van de uitbreidingsvraag waarbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van kantoorwerkgelegenheid en het kantoorquotiënt (het aantal m² vvo per werkzame persoon). - Berekening van de vervanging van kantoorruimte. Hierbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse vervanging van 2,5% van de totale kantorenvoorraad in gebruik. - Uitbreidingsvraag en vervanging vormen bij elkaar de totale vraag naar kantoorruimte. - Hieruit volgt een vraag voor het verzorgingsgebied van De Brand en Rosmalenseplas (de gemeente 's-Hertogenbosch) van iets circa 260.000 m² vvo voor de komende tien jaar - De jaarlijkse opname in de gemeente ligt de laatste vijf jaar gemiddeld boven de vraagraming. De raming is voorzichtig concluderen we.	- De kantoorlocaties De Brand en de Rosmalenseplas zijn per auto uitstekend bereikbaar door de ligging langs de snelweg A-2 en beschikken over zichtlocaties vanaf de snelweg en/of N-weg. - Het marktaandeel van snelweglocaties, zoals De Brand en Rosmalenseplas, bedraagt iets meer dan 25%, zo blijkt uit analyse van de opname in de laatste vijf tot tien jaar. - Daaruit volgt een vraag naar kantoorruimte snelweglocaties (De Brand en Rosmalenseplas) van circa 65.000 m² vvo voor de komende tien jaar	<u>kwantitatief</u> - Voor het bepalen van de harde plancapaciteit is gekeken naar zelfstandige kantoorruimte, in lijn met de vraagraming. - Naast plancapaciteit wordt ook het totale beschikbare aanbod van kantoorruimte meegenomen. We maken hierbij geen onderscheid tussen courant/incourant aanbod. Wel wordt gerekend met een gewenste frictieleegstand van 5%. - De totale harde plancapaciteit voor kantoorruimte in 's-Hertogenbosch bedraagt circa 39.300 m² bvo (circa 33.400 m² vvo). - Het totale aanbod van kantoorruimte (exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%) bedraagt circa 33.000 m² vvo in 's-Hertogenbosch. <u>kwalitatief</u> - In 's-Hertogenbosch is circa 2.000 m² bvo hard planaanbod op snelweglocaties. - Het totale aanbod van kantoorruimte (exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%) op snelweglocaties bedraagt circa 27.000 m² vvo in 's-Hertogenbosch.	<u>kwantitatief</u> - Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt dat er in het verzorgingsgebied voor De Brand en Rosmalenseplas (gemeente 's-Hertogenbosch) sprake is van voldoende behoefte aan kantoorruimte. In totaal is er vraag naar circa 260.000 m² vvo, terwijl het totale (plan)aanbod circa van 66.400 m² vvo bedraagt. - Daarmee concluderen we dat er kwantitatief voldoende reële Ladder ruimte is binnen de marktregio. Er zullen zich ook geen onaanvaardbare effecten elders voordoen. <u>kwalitatief</u> - Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod op snelweglocaties volgt dat er vraag is naar iets minder dan 65.000 m² vvo kantoorruimte, terwijl het totale (plan) aanbod circa 29.000 m² vvo bedraagt. - Hieruit volgt een behoefte aan (nieuwe) kantoorruimte van circa 36.000 m² vvo (circa 42.000 m² bvo). - De beoogde ontwikkeling van kantoorruimte op De Brand en Rosmalenseplas ligt met circa 46.000 m² bvo boven deze behoefte. - Ondanks dit beperkte overaanbod verwachten we niet dat zich bij ontwikkeling onaanvaardbare effecten voordoen.

Bron: Stec Groep, 2018