



Ladder toets kantoorruimte Landgoed De Reehorst

Stec Groep aan Join Ontwikkeling

Guido van der Molen en Peter Stopel
22 september 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en vraagstelling	3
1.2	Methodologie	3
2	Toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Is er een actuele regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte op Landgoed De Reehorst?	5
2.2	Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	9
2.3	Trede 3: Is Landgoed De Reehorst goed bereikbaar en passend ontsloten?	10

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft u een ontwerp bestemmingsplan (OBP) voor Landgoed De Reehorst opgesteld. Hierin wordt voorzien in de toevoeging van 12.500 m² kantoorruimte voor Triodos Bank. Voordat u het plan verder in procedure wilt brengen heeft u behoefte aan een heldere toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). U wilt in een vroeg stadium helderheid over de behoefte aan de uitbreiding van kantoorruimte op deze locatie.

De Ladder is op veel plekken in het land van grote betekenis voor planologische procedures zoals die van u. Sinds oktober 2012 is de Ladder verplicht onderdeel van het afwegingskader van bestemmingsplannen

1.2 Methodologie

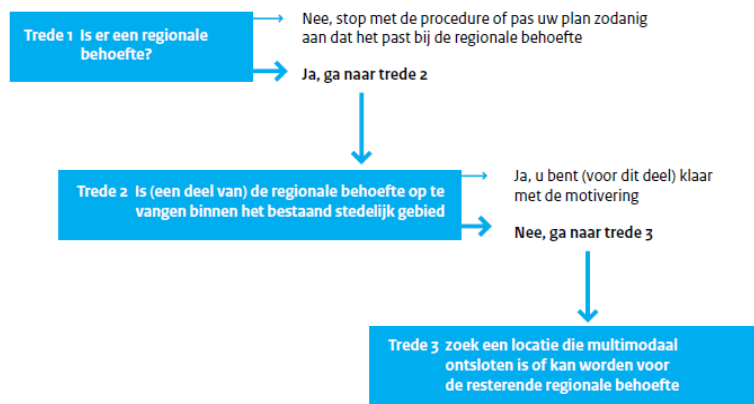
De aanpak van dit rapport loopt parallel aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.'

Figuur 1: schematisch overzicht ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012.

De treden voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte zijn:

- Is er een actuele (regionale) behoefte aan kantoorruimte?
- Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) behoefte.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen

Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt.

2 Toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Is er een actuele regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte op Landgoed De Reehorst?

'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.'

Het doel van deze trede is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan kantoorruimte en de mogelijke marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële ontwikkeling van kantoorruimte op Landgoed De Reehorst in de bestemmingsplanperiode van 10 jaar, in dit geval 2016 tot 2026. Hiervoor is voor de toevoeging van nieuwe kantoorruimte op Landgoed De Reehorst gekeken naar de marktvraag aan kantoorruimte binnen de gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Vervolgens is geanalyseerd wat het marktaandeel is van de locatie Driebergen-Zeist binnen de totale kantorenmarkt van beide gemeenten.

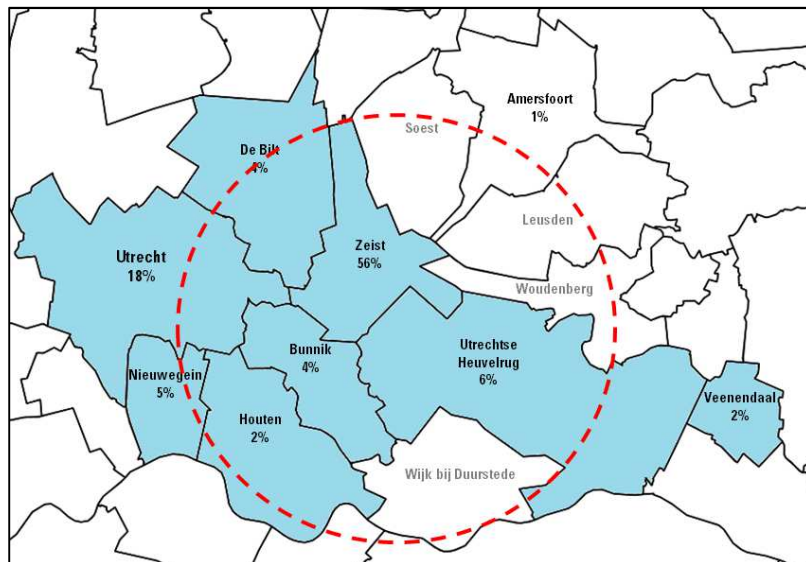
Door provinciale aanpak van kantorenmarkt geen planoverschotten voor nieuwe kantoorruimte

In de Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK, provincie Utrecht, 2015) worden 26 ontwikkellocaties beschreven waar op dit moment door gemeenten nog ruimte wordt gegeven om nieuwe kantoren bij te bouwen (plancapaciteit). Het stationsgebied Driebergen-Zeist behoort hier ook toe. In de Thematische Structuurvisie Kantoren (provincie Utrecht, 2015) is aangegeven op welke locaties plancapaciteit zal worden beperkt. Dit zal de provincie komend jaar (2017) doen middels zogenaamde inpassingsplannen, waarmee de provincie bestemmingen van gebieden gaat veranderen en de plantitel 'kantoorruimte' op diverse locaties gaat reduceren.

Door deze aanpak zorgt de provincie ervoor dat alleen nog op locaties die op langere termijn goed aansluiten bij de marktvraag, nieuwe kantoren kunnen worden ontwikkeld. Hiermee worden planoverschotten voor nieuw te realiseren kantoorruimte voorkomen en is vraag en aanbod van kantoorruimte binnen twee jaar in elke gemeente in balans. Bovendien heeft dit als doel om de leegstand van kantoorruimte in de provincie te doen afnemen. Buiten de bestaande planvoorraad mogen in de provincie Utrecht geen nieuwe kantoorruimtes worden toegevoegd.

Dit maakt ook dat we in deze Ladder-toets voor Landgoed De Reehorst / Stationsgebied Driebergen-Zeist specifiek kijken naar het marktaandeel van de gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht. Vervolgens wordt het marktaandeel voor de vraag naar kantoorruimte van het Stationsgebied Driebergen-Zeist binnen beide gemeenten bepaald. De marktregio voor kantoorruimte is groter dan beide gemeenten (zie ook figuur 2), maar gezien het feit dat er door de TSK en inpassingsplannen binnen de provincie Utrecht geen planoverschotten meer zijn de komende tien jaar, ligt de focus specifiek op het marktaandeel van beide gemeenten waartoe deze nieuwe stedelijke ontwikkeling behoort. Dit sluit aan bij de actuele behoefte voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist door de provincie Utrecht¹, waarbij ook het marktaandeel van beide gemeenten en de locatie is gehanteerd als input om te komen tot een prognose van de behoefte voor de locatie. .

¹ Provincie Utrecht (2015). Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027

Figuur 2: verhuiscbewegingen van kantoorgebruikers naar Driebergen-Zeist, 2008-2014

Bron: PAR, 2014;

De marktregio voor kantoorruimte op Landgoed De Reehorst is bepaald aan de hand van verhuiscbewegingen en transacties (opname) van kantoorgebruikers naar kantoorlocatie Driebergen-Zeist en de gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Uit figuur 2 volgt dat meer dan 60% van het totaal aantal verhuizingen (gekoppeld aan het aantal werkzame personen) binnen beide gemeenten zelf plaatsvindt. Daarnaast blijkt dat de meeste interactie met direct omliggende gemeenten plaatsvindt, vooral met Utrecht. Slechts een klein aandeel (minder dan 5%) van de kantoorgebruikers die zich heeft gevestigd in beide gemeenten (en de locatie Driebergen-Zeist) komt van buiten de provincie Utrecht.

Stationsgebied Driebergen-Zeist aangewezen als 'kantoren op knooppunten' door provincie

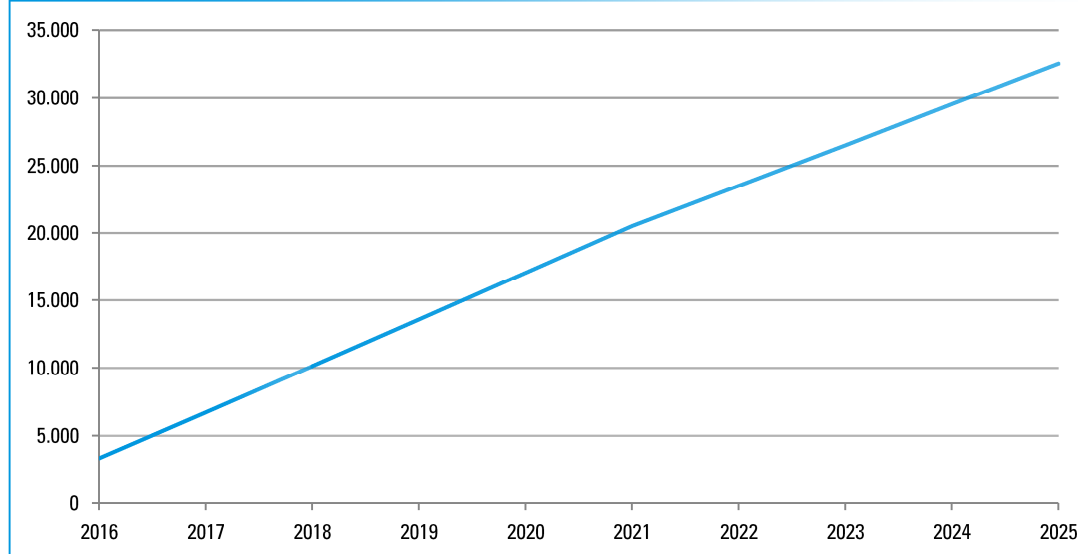
De provincie Utrecht heeft daarnaast een beperkt aantal goed ontsloten locaties aangewezen waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit. Op deze plekken is kantoorontwikkeling mogelijk. Stationsgebied Driebergen Zeist is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (PRS/ PRV) aangemerkt als 'Kantoren op knooppunten'. Nieuwe kantoorontwikkeling is hier toegestaan, mits de noodzaak, met toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond.

Vraagraming – kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in gemeente Zeist en gemeente Utrechtse Heuvelrug bedraagt komende tien jaar circa 33.000 m² vvo

Wanneer we uitgaan van het maximale scenario op basis van de meest actuele behoefte-raming van de provincie Utrecht² voor de gemeente Zeist en Driebergen en deze raming vertalen voor de komende tien jaar, komen we op een vraag van zo'n 33.000 m² vvo tot 2026 (zie figuur 3). De totale vraag naar kantoorruimte bestaat zowel uit uitbreidingsvraag als uit vervangingsvraag.

² Provincie Utrecht (2015). Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027

Figuur 3: totale vraag naar kantoorruimte in Zeist en Utrechtse Heuvelrug, periode 2016-2026, in m² vvo



Bron: Provincie Utrecht, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Vervangingsvraag 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. De omvang van de toekomstige vervangingsvraag is geraamd op basis van het aandeel in de afgelopen tien jaar. Daarbij is, in lijn met het aandeel van de jaarlijks vervangingsvraag in het kantorenonderzoek van de provincie (2015), gerekend met een jaarlijks vervangingspercentage van 2,1% van de totale kantorenvorraad in gebruik.

Figuur 4: berekening marktvraag naar kantoorruimte in marktregio voor Landgoed De Reehorst

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

Dit resulteert in een totale vraag naar kantoorruimte in de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug van in totaal circa 33.000 m² vvo in de komende tien jaar. Wanneer we uitgaan van een reguliere vormfactor van 85% komt dat neer op een vraag van circa 38.000 m² bvo.

Ter controle wordt de prognose van de jaarlijkse vraag vergeleken met de gemiddelde opname van kantoorruimte in de laatste tien jaar in beide gemeenten. De jaarlijkse opname in de periode 2005-2014 bedroeg circa 7.800 m² vvo per jaar (bron: Vastgoedjournaal, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016), waarbij wordt opgemerkt dat vanaf 2009 (economische crisis) de opname is gedaald tot circa 6.000 m² vvo per jaar (bron: Vastgoedjournaal, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016). De toekomstige prognose van de jaarlijkse vraag, op basis van het maximale scenario uit de provinciale raming, ligt met circa 3.300 m² vvo per jaar onder de opname in de laatste vijf jaar en is daarmee voorzichtig.

Vraagraming – kwalitatieve vraag naar kantoorruimte in stationsgebied Driebergen-Zeist bedraagt komende tien jaar circa 13.000 m² vvo

Stationsgebied Driebergen-Zeist heeft, met circa 24.000 m² vvo, een beperkte voorraad aan kantoorruimte. Er staan minder dan tien kantoorpanden rondom het station, zowel op grondgebied van de gemeente Zeist als grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Beide gemeenten beschikken niet over andere

kantoorlocaties die beschikken over multimodale bereikbaarheid: een ov-knooppunt (treinstation Driebergen-Zeist) én directe nabijheid van de snelweg A-12. De komende jaren wordt geïnvesteerd in de infrastructuur van het gebied, daarmee neemt de autobereikbaarheid toe. Het marktaandeel van deze locatie binnen beide gemeenten is op basis van verhuisbewegingen en opname beperkt. Dit is logisch, gezien de omvang van de voorraad en eindgebruikers die al lange tijd op deze plek gevestigd zijn (waarmee het aantal inkomende verhuisbewegingen / transacties beperkt is)³.

Omdat de autobereikbaarheid verder toeneemt en er (mede daardoor) nieuwe ontwikkelruimte beschikbaar komt (op een locatie met ondergemiddelde leegstand die lange tijd 'op slot' zat voor nieuwbouw en daarmee vergelijkbaar is met een greenfield locatie), verwachten we dat Driebergen-Zeist een marktaandeel heeft als vergelijkbare knooppuntlocaties bij middelgrote gemeenten langs de snelweg A-12, zoals De Batterijen (Veenendaal), De Twaalf Apostelen (Bunnik) en Snellerpoort/Middelland-Noord (Woerden), van maximaal zo'n 40%³. Uitgaande van een maximale vraag van 33.000 m² vvo in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist in de komende tien jaar, betekent dit een vraag naar kantoorruimte voor het stationsgebied Driebergen-Zeist van circa 13.000 m² vvo tot 2026. Uitgaande van een vormfactor van 85% betekent dit een vraag naar circa 15.000 m² bvo.

Uitbreiding van Triodos voorbeeld van lokale uitbreidingsvraag: behoefte aan toevoeging van circa 12.500 m² bvo

Triodos Bank is voornemens om op Landgoed De Reehorst (op de locatie waar nu twee bungalows staan) een nieuw, duurzaam kantoor (van 12.500 m² bvo) bouwen. Daarmee wil zij de ruimtelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteit van het landgoed en haar omgeving behouden en versterken⁴. Belangrijk is dat de bestaande maatschappelijke functies op het landgoed behouden blijven. Er is een integraal ruimtelijk plan opgesteld met als doel dat het landgoed, mede als gevolg van de vestiging van Triodos Bank, als geheel aan kwaliteit wint en de biodiversiteit toeneemt.

De ruimtebehoefte is door Triodos bepaald op basis van een jaarlijkse groeiverwachting van het aantal medewerkers met 12,5%. Sinds 2011 is het aantal medewerkers met de bank gestegen met meer dan 140 medewerkers. De verwachting is dat deze groei tot 2020 zal doorzetten met bijna 700 medewerkers. Triodos gaat uit van 7 tot 8 werkplekken per 10 werknemers en rekent met een vormfactor (van bvo naar vvo) van 75%. Daarbij wordt gerekend met een kantoorquotiënt (aantal m² per werkzame persoon) van 8 m² vvo⁴. Dit betekent een zeer efficiënte inrichting van het gebouw (ter vergelijking: het gemiddelde kantoorquotiënt in de provincie Utrecht bedraagt momenteel circa 26 m² vvo per werkzame persoon⁵). Naast werkplekken is er in het beoogde kantoor ook ruimte gereserveerd door een bibliotheek en ruimte voor de ondersteunende organisatie (waaronder het back-office). Ook is er ruimte nodig voor zogenaamde duurzame ontmoetingsplekken, denk hierbij aan vergaderruimten, bedrijfsrestaurant, maar bijvoorbeeld ook de ontmoetingshal en front-office. De totale ruimtebehoefte komt hiermee op 12.500 m² bvo. De uitbreiding van Triodos Bank is een goed voorbeeld van lokale uitbreidingsvraag in de gemeente Zeist.

Eis van Triodos is dat de locatie van het nieuwe gebouw, zich op maximaal 250 meter lopen vanaf het NS station en busstation Driebergen-Zeist bevindt en per auto goed bereikbaar is vanaf de afrit Driebergen-Zeist van de snelweg A 12 via de provinciale weg Driebergen-Zeist (maximaal circa 500 meter). Daarbij heeft Triodos sterke voorkeur voor een locatie gesitueerd in een groene, landelijke omgeving. Landgoed De Reehorst voldoet aan deze vestigingswensen. Triodos stelt hoge eisen aan duurzaamheid van het pand. De BREEAM ambitie voor dit project is 'outstanding' (dit komt overeen met een score hoger dan 85%, waarbij Triodos Bank de eis heeft gesteld dat minimaal een score van 80% moet worden gerealiseerd (dit komt overeen met een hoge score in 'excellent' (begint bij 70%)⁶.

Conclusie trede 1 van de Ladder

³ Bron: Provincie Utrecht (2015). Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027

⁴ Bron: Huisvesting Triodos; Programma van eisen casco nieuwbouw Triodos, Zeist, mei 2012

⁵ Bron: Provincie Utrecht (2015). Vraagaming Provincie Utrecht t/m 2027: kantoorruimte

⁶ Bron: Huisvesting Triodos; Programma van eisen casco nieuwbouw Triodos, Zeist, mei 2012

De marktvraag naar kantoorruimte op de locatie Stationsgebied Driebergen-Zeist bedraagt de komende tien jaar zo'n 15.000 m² vvo. Er is naast de plancapaciteit voor kantoorruimte op Landgoed De Reehorst geen andere harde plancapaciteit binnen het Stationsgebied Driebergen-Zeist. Ook zijn er binnen beide gemeenten (Zeist en Utrechtse Heuvelrug) geen plannen voor toevoeging van andere knooppuntlocaties met zowel uitstekende OV-bereikbaarheid als autobereikbaarheid (snelweg A-12).

De uitbreiding van Triodos Bank is een voorbeeld van lokale uitbreidingsvraag. Door de groei van medewerkers zoekt deze eindgebruiker naar een nieuwe locatie die multimodaal ontsloten is, bij voorkeur op zo kort mogelijke afstand van de bestaande kantoorpanden in Zeist.

Door de TSK en de inpassingsplannen van de provincie Utrecht is er binnen de provincie binnen twee jaar geen planoverschot aan kantoorruimte en is vraag en aanbod van kantoorruimte in balans. Voor de beoogde ontwikkeling van kantoorruimte op Landgoed De Reehorst (12.500 m² vvo) betekent dit dat er in de planperiode voldoende actuele regionale behoefte is.

2.2 Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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.'

Bestaand aanbod – circa 2.455 m² vvo beschikbaar in bestaand aanbod binnen Stationsgebied, exclusief 5% gewenste frictieleegestand

Voor de tweede trede van de Ladder is het beschikbare aanbod in *bestaand stedelijk gebied* in kantoorpanden geanalyseerd op vergelijkbare locatietypen binnen beide gemeenten. In totaal zijn er twee objecten beschikbaar binnen het Stationsgebied Driebergen-Zeist met een totaal verhuurbaar oppervlak van 3.655 m² vvo (bron: Funda in Business, peildatum augustus 2016). Wanneer wordt gerekend met een gewenste frictieleegestand van 5%, bedraagt de 'ongewenste' leegstand (of aanbod) circa 2.455 m² vvo.

Binnen gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug geen kantoorpanden > 10.000 m² vvo beschikbaar
Wanneer we het aanbod van bestaande kantoorruimte in beide gemeenten analyseren, concluderen we dat er geen objecten met een vloeroppervlak van 10.000 m² vvo beschikbaar zijn. Overigens, ook wanneer we kijken naar het beschikbaar aanbod van kantoorruimte binnen de totale provincie, valt op dat er slechts zeer beperkt aanbod met het gewenste vloeroppervlak (12.500 m² vvo, circa 11.000 m² vvo) beschikbaar is. In totaal zijn er 14 objecten binnen de totale provincie beschikbaar met een vloeroppervlak groter dan 10.000 m² vvo. Geen van deze objecten ligt op loopafstand van een (intercity)station én directe nabijheid (enkele minuten rijden) vanaf de snelweg.

Nieuwe kantoorruimte van Triodos Bank op Landgoed De Reehorst zorgt niet voor onaanvaardbare leegstand binnen beide gemeenten

Triodos Bank is momenteel gevestigd in drie kantoorpanden. Twee panden zijn in eigendom en worden, wanneer het kantoorpand op Landgoed De Reehorst gereed is, ook nog gebruikt (bron: Triodos Bank). Eén object (Utrechtseweg 44, circa 2.200 m² vvo) wordt gehuurd en komt op de markt beschikbaar. Dit is een gemoderniseerd kantoorpand uit de jaren 70. De kans dat dit pand opnieuw wordt ingevuld is zeer waarschijnlijk. De leegstand langs de Utrechtseweg in Zeist is weliswaar bovengemiddeld (circa 20%), maar dit wordt sterk bepaald door enkele grote objecten (van circa 5.000 m² vvo). We concluderen dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet leidt tot opvallende groei van leegstand op de kantorenmarkt in de gemeente Zeist of Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie trede 2 van de Ladder

Binnen het Stationsgebied Driebergen-Zeist is nog circa 2.455 m² vvo (exclusief 5% gewenste frictieleegstand) beschikbaar in bestaande kantoorruimte in bestaand stedelijk gebied. Daarmee komt de behoefte aan nieuwe kantoorruimte in het Stationsgebied (en voor Landgoed De Reehorst) uit op circa 10.500 m² vvo tot 2026 (circa 12.500 m² bvo). We concluderen dat de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand. Daarmee past de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van Triodos op Landgoed de Reehorst binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Als extra check is ook gekeken naar het totale aanbod binnen beide gemeenten en de provincie als geheel. Hierbij concluderen we dat er in beide gemeenten geen aanbod beschikbaar is dat in de ruimtebehoefte van Triodos kan voorzien. Ook als we kijken naar het aanbod in de totale provincie, concluderen we dat er zeer beperkt grootschalig (> 10.000 m² vvo) aanbod beschikbaar is. Bovendien zijn deze objecten niet gevestigd op locaties op knooppunten met uitstekende dubbele bereikbaarheid.

2.3 Trede 3: Is Landgoed De Reehorst goed bereikbaar en passend ontsloten?

‘in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld’

Knooppuntlocatie met uitstekende OV-bereikbaarheid en autobereikbaarheid

De locatie van het landgoed is niet binnenstedelijk gelegen, maar wel zeer multimodaal ontsloten. In de huidige situatie is al sprake van een goede ontsluiting. Met de herinrichting van het gebied zal dat alleen nog verbeteren. De locatie is dan goed bereikbaar te voet, per fiets, per openbaar vervoer en per auto (direct aan de A12 gelegen). De ontsluiting van het landgoed zal vanuit de Hoofdstraat plaatsvinden en na herstructurering van deze straat in het kader van de herstructurering van het stationsgebied geen problemen op de Hoofdstraat veroorzaken. Op het landgoed is voldoende in parkeerplaatsen voorzien, landschappelijk ingepast, zodat de bereikbaarheid van het station niet door de komst van de Triodos bank wordt benadeeld.

Conclusie trede 3 van de Ladder

We concluderen daarmee dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling passend ontsloten is en wordt voldaan aan trede 3 van de Ladder